ORIGINAL N°

CONVENTION CADRE
METZ AGGLOMERATION-STATEGIE FONCIERE

CONVENTION DE VEILLE ACTIVE ET DE MAITRISE FONCIERE OPERATIONNELLE

METZ - CHR METZ-THIONVILLE
N° **FC7D16**

ENTRE

La Ville de METZ, représentée par Monsieur Dominique GROS, Maire, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du , dénommée ci-après «la Ville »,

ET

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, représentée par Jean-Luc BOHL, Président, habilité par une délibération du Conseil de Communauté en date du 4 octobre 2010, dénommée ci-après «METZ-METROPOLE»,

ENSEMBLE D'UNE PART

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Pascal GAUTHIER, Directeur Général, habilité par une délibération N° du Bureau de l'Etablissement en date du 26 septembre 2012, approuvée le par le Préfet de la Région Lorraine, dénommé ci-après «l'EPFL»,

D'AUTRE PART

PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole et l'EPFL ont convenu de s'associer pour conduire sur le long terme une politique foncière anticipative sur les périmètres définis par la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole et considérés à enjeux sur le territoire intercommunal.

Dans ce contexte, les deux partenaires ont signé, le 27 février 2008, une convention cadre qui se décline en **deux phases.**

La signature de la convention cadre constitue **la première phase** qui vise à mener des actions d'anticipation foncière (acquisition) portées par l'établissement jusqu'à 5 ans maximum sur des sites porteurs d'enjeux de développement d'intérêt communautaire ou d'intérêt communal.

En l'absence de projets de la part de la Communauté (pour les sites d'intérêt communautaire) ou d'une commune membre (pour les site d'intérêt communal) au bout de ce délai, ces dernières, respectivement, s'engagent à racheter ou faire racheter le bien, dans l'année qui suit la date anniversaire de la période d'anticipation foncière.

En revanche, si la Communauté ou une de ses communes membre prépare concrètement un ou des projets, la convention cadre déclenche **la deuxième phase**, à savoir la signature de conventions de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle permettant la réalisation de projets d'intérêt communautaire ou de projets d'intérêt communaux dans les périmètres à enjeux correspondants. Ces conventions opérationnelles ont une durée de vie de 10 ans maximum.

Il s'avère que la Ville de METZ mène, avec l'accord de la Communauté d'Agglomération de Metz Métropole, un projet d'intérêt communal dans un périmètre à enjeux.

Pour ce faire, la présente « convention de veille active et de maîtrise foncière opérationnelle » est signée avec la Ville de METZ qui s'engagera expressément à racheter les immeubles acquis à l'issue de leur période de portage respective ou les

faire racheter par un tiers qu'elle proposera.

Après acquisition par l'EPFL, les biens nécessaires à la réalisation du projet seront cédés selon les dispositions de la présente convention.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - ENGAGEMENT DE L'EPFL

Afin de permettre à la Ville de mettre en oeuvre son opération d'aménagement, l'EPFL procédera à l'acquisition des biens situés dans le périmètre ci-après défini « site du CHR METZ Bonsecours ».

Pour ce faire, l'EPFL procédera selon les modalités suivantes :

soit par négociation amiable,
soit par exercice d'un Droit de Préemption dans les conditions légales en vigueur,
soit par voie d'expropriation pour autant que l'opération envisagée puisse être déclarée d'Utilité Publique,
soit par exercice du droit de priorité dans les conditions légales en vigueur.

L'ensemble de ces acquisitions effectuées par l'EPFL sera réalisé sur la base de l'estimation de France Domaine, conformément aux textes en vigueur, ou selon les modalités décidées par la juridiction de l'expropriation pour les biens acquis en cas de procédure judiciaire.

L'EPFL mettra en œuvre les moyens utiles pour remplir son engagement sans que cela puisse être considéré comme une obligation de résultat.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENT DE LA COMMUNE

La Ville prend l'engagement d'acquérir sur l'EPFL, les biens désignés à l'article 1 ci-dessus, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en particulier aux conditions de la présente convention, au plus tard le 30 juin 2023 (n+11), sous réserve du parfait achèvement des procédures d'acquisitions.

Etant rappelé que la première phase de veille active, d'une durée de 5 ans maximum, doit permettre à la Ville de finaliser ses projets opérationnels.

A échéance, si aucune évolution n'est intervenue ou ne se profile, la Ville s'engage à racheter les biens acquis, au plus tard le 30 juin 2018.

Il en serait de même pour les premières acquisitions déjà effectuées si l'opération ne pouvait être déclarée d'Utilité Publique ou si l'arrêté d'Utilité Publique venait à être annulé sur le fonds.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où des travaux lourds, définis conjointement et préalablement à leur engagement entre l'EPF et la Ville, seraient entrepris sur les biens acquis, ces travaux feraient l'objet d'un remboursement par la Ville au plus tard le 30 juin 2018 et selon les modalités définies à l'article 5 de la présente convention avec un échéancier à déterminer entre les parties.

La cession à la Ville aura lieu par acte notarié, aux frais de l'acquéreur.

Il est cependant prévu que la cession de ces biens, ou partie de ces biens, pourra avoir lieu au profit d'acquéreurs présentés ou acceptés par la Ville, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, par acte notarié, aux frais de l'acquéreur et sous réserve des dispositions légales et réglementaires s'appliquant à la cession des biens acquis par préemption ou expropriation.

ARTICLE 3 - VISA DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

La Communauté d'Agglomération confirme que ce périmètre à enjeux, objet de la présente, appartient aux périmètres à

enjeux listés au titre de la convention cadre et que dès lors, il bénéficie des conditions de la convention cadre.

ARTICLE 4 - JOUISSANCE ET GESTION

Dès que l'EPFL sera propriétaire des biens et qu'il en aura la jouissance, il en assurera la gestion en bon père de famille, conformément aux dispositions du Code Civil.

Dans la mesure où la Ville demanderait à l'EPFL, en qualité de propriétaire des biens, que ceux-ci soient mis à sa disposition ou à disposition de toute personne physique ou morale qu'elle présenterait, sous quelque forme d'occupation que ce soit, l'EPFL lui en transférerait immédiatement la jouissance aux termes d'une convention de mise à disposition anticipée.

ARTICLE 5 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

Le prix de cession sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPFL :

soit il sera égal au prix de revient actualisé, calculé sur la base des éléments suivants :

- prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions), les indemnités d'éviction, les impôts fonciers, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études préalables et les travaux non déjà remboursés, engagés par l'EPFL ;
- actualisation du montant des dépenses exposées ci-dessus, décomptée par année, la première actualisation étant appliquée le 1er janvier de la deuxième année qui suit la date de paiement par l'EPFL, au taux de :
    - 0% pour les biens servant d'assiette à la réalisation de logements sociaux
    - 1% par an pour toute autre bien ou intervention

soit il sera égal au prix estimé par France Domaine au moment de la revente.

Pour les projets de nature publique, le prix de cession correspondra au prix de revient actualisé.

Pour les projets de nature privée, le prix de cession sera déterminé selon l'une ou l'autre des formules, après accord des parties. Le choix de la formule s'appuiera en particulier sur les caractéristiques du projet en terme de développement durable, de mixité sociale et d'attractivité économique de l'agglomération.

NB : Toutes les dépenses qui interviendront après la détermination du prix de vente par l'EPFL tel qu'il sera soumis à la Ville pour délibération seront prises en charge par l'EPFL en sa qualité de propriétaire. Elles lui seront remboursées par la Commune, ou tout autre acquéreur, sur présentation d'un avis des sommes à payer par l'EPFL.

ARTICLE 6 - MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 5 ci-dessus et dans le respect des engagements prévus à l'article 2 de la présente convention, pourra avoir lieu selon un échéancier de 5 annuités maximum.

ARTICLE 7 - PENALITES

En cas de non-respect des modalités prévues à l'article 6 ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPFL, un intérêt au taux légal sera appliqué en sus de l'annuité considérée, à compter du jour qui suit la date d'exigibilité jusqu'à la date de paiement par la Ville.

ARTICLE 8 -TRANSMISSION DE DOCUMENTS ET DONNEES NUMERIQUES

La communauté et la commune s'engagent à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier,

l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFL.

ARTICLE 9 - COMMUNICATION SUR L'INTERVENTION DE L'EPFL

La communauté et la commune s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPFL sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFL.

Par ailleurs, l'EPFL pourra apposer, pendant la durée du portage, des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

ARTICLE 10 - CONTENTIEUX

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, le Tribunal Administratif territorialement compétent sera saisi.

Fait à Pont-à-Mousson
Le
En 3 exemplaires originaux

L'Etablissement Public
Foncier de Lorraine

Pascal GAUTHIER

La Ville de METZ

Dominique GROS

La Communauté d'Agglomération de Metz Métropole

Jean-Luc BOHL