

**MAIRIE DE METZ**

**CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ**

---

**REGISTRE DES DELIBERATIONS**

---

**Séance du 2 juillet 2015**

**DCM N° 15-07-02-13**

**Objet : Protocole d'intention entre la Ville de Metz et la SMAE portant sur un projet d'achat d'une emprise foncière située sur le ban de Borny.**

**Rapporteur: M. LIOGER**

La SMAE (Société Mécanique Automobile de l'Est) est propriétaire d'un vaste ensemble immobilier à usage industriel sur la commune de Metz, site sur lequel sont implantées les activités de PSA Peugeot Citroën de Borny .

Ayant l'objectif de densifier les zones d'activités économiques de son territoire, la Ville de Metz a proposé d'acquérir, par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) une partie non utilisée des terrains d'emprise non bâtis de ce site afin de constituer une réserve foncière destinée, à terme, à l'extension des capacités d'accueil d'entreprises sur le secteur de l'Actipôle.

Les équipes techniques de PSA, de l'EPFL, de Metz-Métropole et de la Ville de Metz ont pu étudier la faisabilité et les conditions de la cession d'une emprise approximative de 79 600 m<sup>2</sup>, cette superficie pouvant être réduite d'une bande supérieure à 20 m, si la SMAE le souhaite, afin de tenir compte des contraintes liées à l'exploitation des ICPE et en particulier des résultats de l'étude de danger qui doit être réalisée.

La procédure proposée à l'issue des négociations engagées concernant ce dossier prévoit en premier lieu la signature d'un protocole d'intention entre la SMAE et la Ville de Metz, qui fixe les principes de la réservation et de la vente de ces terrains, et dont le projet est joint en annexe. En second lieu, une convention foncière passée entre la Ville et l'EPFL permettra la mise en œuvre concrète de cette opération, et notamment la vente effective du terrain par la SMAE à l'EPFL.

Ce terrain a été évalué par le service France Domaine à 30 € le m<sup>2</sup>, soit un montant estimé de 2 388 000 € HT (2 865 600 € TTC), sachant que ce prix sera réduit à due proportion de la surface éventuellement exclue du périmètre de la vente.

L'acquéreur prendra en outre à sa charge les frais d'individualisation à effectuer sur le site (clôture, grillage, déviation éventuelle de la fibre optique traversante...), les frais de viabilisation et de création d'accès de la parcelle acquise.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

Les Commissions compétentes entendues,

**VU** l'évaluation du Service France Domaine,

**VU** le projet de protocole d'intention ci-joint entre la Ville de Metz et la SMAE,

### **APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

#### **DÉCIDE :**

- **D'APPROUVER** le projet de protocole d'intention entre la Ville de Metz et la SMAE (Société Mécanique Automobile de l'Est) dont le siège social est à TREMERY (Moselle).
- **D'APPROUVER** le principe de portage de l'acquisition du terrain appartenant à la SMAE à Borny par l'EPFL, pour un coût estimé à 2.388.000 € HT, hors frais de portage.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer le protocole d'intention précité et joint en annexe, la convention à intervenir avec l'EPFL, ainsi que tout document, notamment contractuel, dans le cadre de cette affaire.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Pour le Maire

Le Premier Adjoint au Maire,

Richard LIOGER

Service à l'origine de la DCM : Cellule Action foncière Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme 2 Référence nomenclature «ACTES» : 3.6 Autres actes de gestion du domaine privé
---

Séance ouverte à 16h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS Maire de Metz , Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la date de la délibération. Membres assistant à la séance : 38   Absents : 17   Dont excusés : 11
---

<b>Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ</b>
---

PROJET POUR DISCUSSION

23 Juin 2015

**SOCIETE MECANIQUE AUTOMOBILE DE L'EST- [ ]**  
**SITE METZ**

**PROJET**

**PROTOCOLE Protocole d'Intention**  
**Juin 2015**

23 Juin 2015

## ENTRE LES SOUSSIGNES

- 
1. **La SOCIETE MECANIQUE AUTOMOBILE DE L'EST**, société en nom collectif au capital de 41.600.000 euros, dont le siège social est situé à Termery (Moselle), immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Metz sous le numéro 312 141 336, représentée par [     ] dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **SMAE** » ou le « **Vendeur** »

2. **La VILLE DE METZ**, ...représentée par ..., dûment habilité ;

Cette entité étant ci-après désignée par « l'**Acquéreur**»,

Ci-après dénommées, séparément une « **Partie** » ou ensemble les « **Parties** ».

»

**TABLE DES MATIERES**

<b>ARTICLE 1. OBJET, NATURE ET PORTEE DU PROTOCOLE</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 2. CONDITIONS DE LA NEGOCIATION ENTRE LES PARTIES</b>	<b>4</b>
2.1. Négociation de bonne foi et obligation de collaboration.....	4
2.2. Délais et calendrier des négociations.....	5
<b>ARTICLE 3. CONTENU DE LA NEGOCIATION</b>	<b>5</b>
3.1. Périmètre de la vente.....	5
3.2. Montage proposé.....	5
3.3. Prix de vente .....	6
3.4. Conditions suspensives de la vente .....	6
3.5. Conditions particulières à la vente.....	7
<b>ARTICLE 4. ENTREE EN VIGUEUR</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 5. NOTIFICATIONS</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 6. COUTS ET HONORAIRES</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 7. LOI APPLICABLE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE 8. ANNEXES</b>	<b>9</b>

## EXPOSE PREALABLE

SMAE est propriétaire d'un vaste ensemble immobilier à usage industriel sur la commune de Metz (le « **Site** »).

La ville de Metz s'est rapprochée de SMAE afin d'évoquer leur besoin de densifier les zones d'activité de la ville et envisager la cession par la SMAE d'une partie du Site d'environ 79.600 m<sup>2</sup>, à savoir l'emprise foncière identifiée en vert sur le plan figurant en **0 1** (la « **Zone Grand L** »), le tout afin de permettre le redéveloppement de cette zone en tenant compte des particularités du Site (le « **Projet** »).

L'ensemble immobilier ci-avant mentionné qui demeurera après cession de la Zone Grand Lest ci-après désigné le « **Site SMAE** ».

La Zone Grand Lne comporte pas de constructions à l'exception d'un parc de stationnement extérieur.

SMAE s'est rapprochée de la Ville de Metz, laquelle a accepté d'envisager la réalisation de ce Projet avec le concours de l'établissement public foncier de Lorraine (**EPFL**).

Les Parties, après s'être réunies, ont convenu des termes et conditions du présent Protocole d'Intention (le « **Protocole** »).

Le présent exposé fait corps avec ce qui suit et s'impose aux Parties.

LeProtocole n'a pu être conclu que sous le bénéfice de l'accord express des instances de chacune des Parties.

## ARTICLE 1. OBJET, NATURE ET PORTEE DU PROTOCOLE

LeProtocole a pour objet de définir les conditions de réalisation du Projet au regard des objectifs propres de chacune des Parties.

Il constitue un pré-contrat, les Parties, chacune pour ce qui la concerne, ne s'engageant que dans les conditions et sous les réserves définies ci-après.

Ce montage est subordonné à la conclusion, préalablement au lancement du Projet, d'une convention entre la Ville de Metz et l'EPFL.

## ARTICLE 2. CONDITIONS DE LA NEGOCIATION ENTRE LES PARTIES

### 2.1. Négociation de bonne foi et obligation de collaboration

Les Parties s'engagent à négocier de bonne foi, de façon loyale et exclusive la concrétisation du Projet, à collaborer dans l'élaboration du projet de vente sur la base des principes et conditions décrits par leProtocole et plus généralement à prendre toutes mesures nécessaires à la mise en œuvre du Protocole .

Dans ce cadre, les parties ont fixé les délais de négociation cibles décrits au paragraphe 2.2 ci-après et s'engagent à se concerter afin d'éviter ou remédier dans la mesure du possible à tout retard dans ces négociations.

## 2.2. Délais et calendrier des négociations

Les Parties se fixent les objectifs suivants :

	Accord / Convention	Parties à l'accord / la convention	Dates Cibles
1.	Convention préalable entre les parties Acquéreur	Ville de Metz / EPFL	Septembre/Octobre 2015 (Condition préalable au Projet)
2.	Acte de vente	(SMAE / (Ville de Metz avec faculté de substitution EPFL)	Au plus tard 31 Décembre 2015
3.	Option si vente non signée au 31.12.2015 : 1. Promesse de vente synallagmatique et 2. Acte de Vente	(SMAE) / (Ville de Metz avec faculté de substitution EPFL)	1. Au plus tard 31 Décembre 2015  2. Début 2016

## ARTICLE 3. CONTENU DE LA NEGOCIATION

Les Parties sont convenues des termes et conditions détaillées ci-après pour la réalisation du Projet.

### 3.1. Périmètre de la vente

Le périmètre de la vente est celui de la Zone Grand L telle que désignée en Annexe 1 étant précisé que SMAE pourra réduire, si elle le souhaite, le périmètre de la Zone Grand L afin de tenir compte des contraintes liées à l'exploitation des ICPE et en particulier des résultats de l'étude de danger visée ci-après à l'article 3.5.2.1. Ce périmètre pourra également être réduit en fonction des résultats des études de pollution qu'elle entend réaliser sur cette zone telles qu'indiquées à l'article 3.5.2.2.

Toutefois, si la réduction de ce périmètre excède une bande de 20 m de large, les Parties se rencontrent afin de convenir ensemble des conditions et des suites à donner au Projet.

SMAE informera l'Acquéreur du périmètre définitif de la vente au plus tard le 30/11/2015 / Les Parties s'accorderont sur le périmètre définitif de la vente au plus tard le 30/11/2015.

### 3.2. Montage proposé

La réalisation du Projet interviendra par :

- la conclusion d'un acte de vente entre SMAE et [la Ville de Metz / EPFL] constaté par acte notarié à recevoir par Maître [ ] aux conditions visées ci-après au plus tard le 31 décembre 2015, lequel ne sera pas précédé par une promesse synallagmatique de vente sauf en cas de contraintes juridiques particulières qui le justifierait ou

- si l'acte de vente susvisé n'est pas conclu au 31 décembre 2015, la conclusion d'une promesse synallagmatique sous conditions suspensives entre SMAE et [la Ville de Metz / EPFL] suivie d'un acte de vente réitératif constatés par acte notarié à recevoir par Maître [ ] aux conditions visées ci-après.

L'Acquéreur acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente et de ses suites.

### **3.3. Prix de vente**

Le prix de vente est fixé à [30 € / m<sup>2</sup>] (trente euros du mètre carré) hors taxes net vendeur conformément à l'évaluation des Domaines payables comptant, soit pour la totalité de la Zone Est, un prix total net vendeur hors taxes de environ DEUX MILLIONS QUATRE CENT MILLE EUROS (2.400.000 €), somme à laquelle s'ajoute la TVA au taux de 20% d'un montant de [ ], représentant un prix toutes taxes comprises de [ ] ;

Les taxes qui seront redevables au titre de cette transaction seront payées par l'Acquéreur.

Il convient de préciser que l'Acquéreur prendra également en charge les frais d'individualisation à réaliser sur le Site tels que décrits à l'article 3.5.4 ci-après (clôture, grillagés, déviation éventuelle de la fibre optique Orange traversante, ...) et les frais de viabilisation et de création d'accès de la parcelle acquise.

En cas de réduction du périmètre de la Zone Grand L dans les conditions visées à l'article 3.1 ci-avant, le prix total susvisé sera réduit à due proportion de la surface ainsi exclue du périmètre de vente.

En cas de non-réalisation de la vente faute par l'Acquéreur d'avoir, de son fait, réitéré la vente dans les délais impartis, l'Acquéreur versera auVendeur, à titre de clause pénale, un montant correspondant à dix pour cent (10%) du prix de vente.

### **3.4. Conditions suspensives de la vente**

Si une promesse synallagmatique de vente devait être conclue par les Parties, celle-ci sera soumise aux conditions suspensives usuelles en pareille matière, savoir la purge de tout droit de préemption et l'absence d'inscription hypothécaire.

Les Parties sont d'ores et déjà convenues que l'éventuelle modification des règles d'urbanisme, ainsi que l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à l'aménagement des terrains vendus ne constitueront pas une condition suspensive à la vente à intervenir.



### **3.5. Conditions particulières à la vente**

#### **3.5.1 Engagements et garanties usuels**

La vente se fera sous les garanties ordinaires et de droit, à savoir garantie d'éviction et justification d'une origine trentenaire de propriété.

#### **3.5.2 Engagements et garanties relatifs à la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'environnement (« ICPE ») sur le Site et à une éventuelle présence de pollution sur la Zone Est**

##### **3.5.2.1 Condition de la vente relatives à d'éventuelles travaux de mise en conformité au titre de la réglementation ICPE**

L'activité exercée sur le Site par SMAE est autorisée au titre d'une autorisation d'exploiter ICPE. La cession de la Zone Grand L et/ou du Parking modifiera les conditions d'exploitation du Site SMAE notamment au regard de l'étude de dangers réalisée au moment du dépôt de la demande d'autorisation. Le Vendeur déclare donc qu'il a pris contact avec la DREAL afin de l'informer du Projet.

Dans le cadre du dossier de porter à connaissance qui doit être déposé à la Préfecture, une nouvelle étude de dangers ainsi que d'autres études éventuelles seront requises par la DREAL aux fins d'établir si des mesures de mise en conformité doivent être prises du fait de la réalisation du Projet.

Du fait des modifications ainsi apportées en raison de la cession et en fonction des résultats de la nouvelle étude de dangers réalisée sur le Site SMAE, le Préfet pourra ordonner la mise en œuvre de mesures renforcées en matière de prévention des risques.

Comme indiqué au 3.1., le Vendeur aura donc la faculté de réduire le périmètre de cession de la Zone Grand L si les mesures imposées par le Préfet entraînent des travaux de mise en conformité.

Il est toutefois prévu que dans l'hypothèse où les prescriptions préfectorales imposeraient une distance d'éloignement des bâtiments supérieure à 20 m, en raison notamment des résultats de l'étude de dangers, ce qui entraînerait une réduction de la Zone Grand L d'une bande excédant 20m de large, les Parties se rencontrent afin de convenir ensemble des conditions et des suites à donner au Projet.

##### **3.5.2.2 Condition de la vente relative à d'éventuelles opérations de dépollution**

Le Vendeur a mandaté un bureau d'études pour réaliser des investigations environnementales afin d'identifier une éventuelle pollution de la Zone Est.

Le Vendeur s'engage à remettre à l'Acquéreur cette étude.

Dans l'hypothèse où une pollution serait identifiée sur la Zone Est et en fonction des résultats des diagnostics réalisés, le périmètre de ladite Zone Grand L pourra être réduit en conséquence comme indiqué au 3.1 ci-dessus.

Il est toutefois prévu que dans l'hypothèse où la localisation de la pollution imposerait une réduction de la Zone Grand L excédant une bande de 20m de large, les Parties se rencontreront afin de convenir ensemble des conditions et des suites à donner au Projet.

Dans l'hypothèse où l'Acquéreur souhaiterait changer l'usage industriel de la Zone Est, il devra faire son affaire personnelle des études et investigations nécessaires ainsi que des éventuels travaux de remise en état complémentaires en ce compris les honoraires des divers intervenants, sous sa responsabilité et à ses frais, sans recours contre le Vendeur.

L'Acquéreur devra tenir indemne le Vendeur de tout recours et demande d'indemnisation émanant d'un tiers et/ou de l'administration en raison du changement d'usage ou du redéveloppement de la Zone Est.

### *3.5.3 Engagements et garanties relatifs à la création de servitudes/contraintes /obligations de faire*

L'Acquéreur supportera les servitudes conventionnelles ou d'utilité publique et contraintes spécifiques (interdictions de construire, etc.) résultant de la réglementation environnementale applicable ainsi que des éventuelles demandes de la DREAL et/ou de la Préfecture.

En outre, en conséquence de la division du Site induite par la vente de la Zone Est, les Parties conviennent de conclure toutes servitudes nécessaires à la parfaite exploitation du Site SMAE, après détachement de la Zone Est, et notamment toute servitude d'accès, de passage de réseaux ou autres au bénéfice du Site SMAE, dont une servitude « perpétuelle » d'accès pour camion telle que matérialisée sur le plan figurant en **Annexe 1**.

Un plan détaillé des servitudes sera produit par SMAE et sera annexé à la promesse de vente à intervenir.

Si l'Acquéreur souhaitait aménager la zone grevée de la servitude d'accès camions et véhicules visée ci-dessus, il pourra déplacer cette servitude dès lors que la nouvelle zone concernée permettra un accès équivalent (poids lourds et véhicules légers) indépendant depuis la Zone Est, pour l'accès au site SMAE.

L'Acquéreur réalisera enfin à ses frais tous les travaux nécessaires à l'individualisation du Site et en particulier, les travaux de clôture à réaliser pour délimiter le Site SMAE. Il convient de préciser que l'entretien de la clôture sera assurée par le Vendeur à ses frais en sa qualité de propriétaire de cette dernière.

### *3.5.4 Clause de substitution*

La Ville de Metz pourra se faire substituer par l'EPFL pour la signature de la promesse de vente synallagmatique et/ou le contrat de vente.

## **ARTICLE 4. ENTREE EN VIGUEUR**

Le présent Protocole entrera en vigueur à compter de sa signature.

## **ARTICLE 5. NOTIFICATIONS**

Toute notification requise en vertu des stipulations du Protocole devra emprunter la forme écrite et sera valablement effectuée si elle est adressée par porteur, envoyée par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou effectuée par courrier électronique ou télécopie confirmé(e) par courrier recommandé avec demande d'avis de réception à l'attention des représentants suivants :

Pour SMAE :	A l'attention de : Adresse : [●] Téléphone : [●] Email : [●] Fax : [●]
Pour [ ] :	A l'attention de : [●] Adresse : [●] Téléphone : [●] Email : [●] Fax : [●]

Tout changement d'adresse ou de représentant d'une Partie pour les besoins du Protocole devra être notifié aux autres Parties.

## **ARTICLE 6. COUTS ET HONORAIRES**

Chacune des Parties supportera les honoraires de toutes prestations d'intermédiaires, conseils ou cabinets d'audit auxquels elle a jugé ou jugera opportun d'avoir recours.

Chacune des Parties assurera également pour les prestataires qu'elle aura mandatés tous les frais et débours engagés dans le cadre de la négociation ou des investigations générées par la négociation.

## **ARTICLE 7. LOI APPLICABLE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le Protocole est régi par la loi française.

A défaut d'accord amiable, tous les litiges qui pourraient naître de la validité, l'interprétation, l'exécution et/ou l'inexécution de le Protocole seront soumis au Tribunal territorialement compétent de la situation du Site .

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce tribunal.

## **ARTICLE 8. ANNEXES**

Annexe 1 : Plan de la « Zone grand L », et schéma provisoire des servitudes

Fait à

Le Juin 2015,

En deux exemplaires,

---

Pour SMAE

---

Pour [ ]

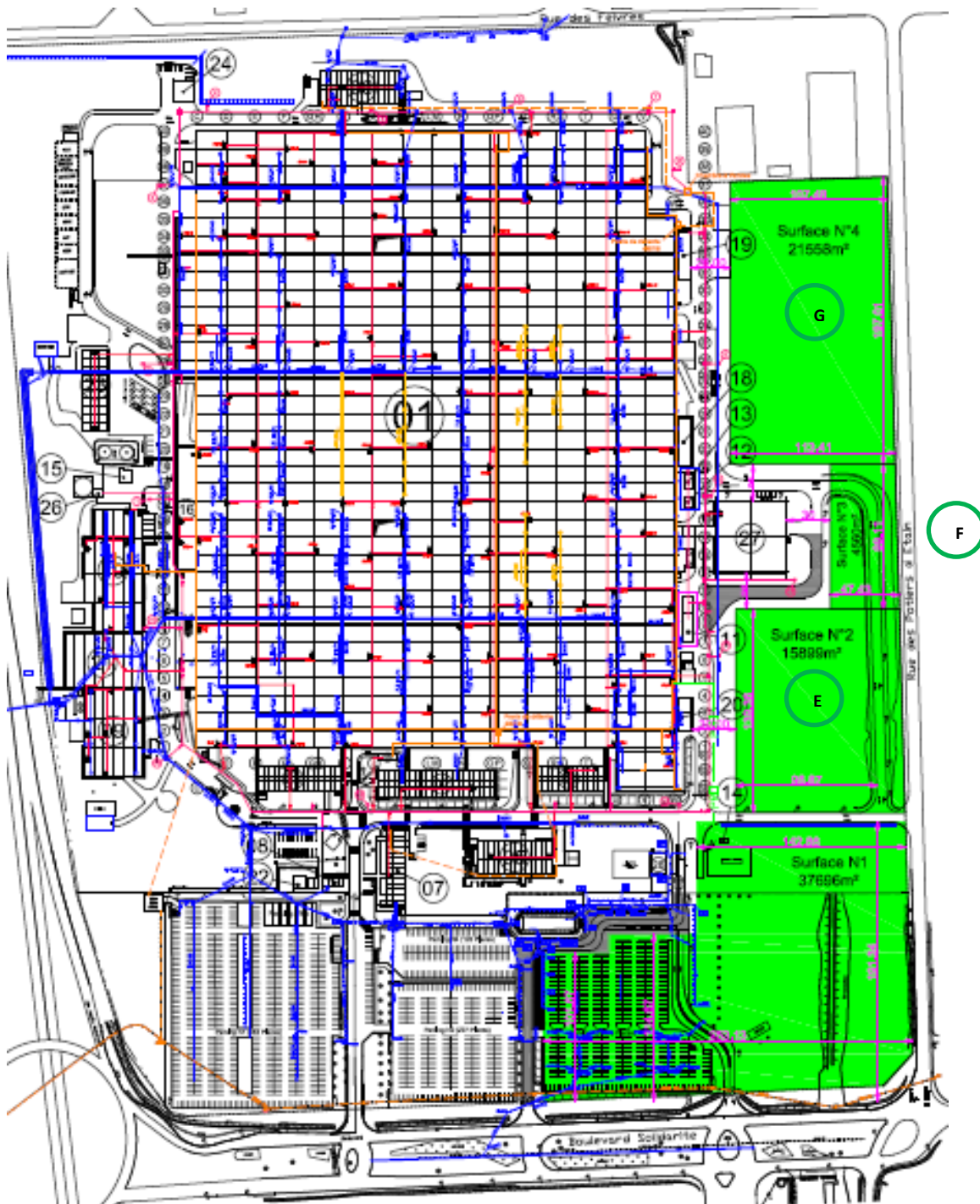
## ANNEXE 1 : Plan de la zone « Grand L », et Schéma provisoire des servitudes

- CONFIDENTIEL -

### Plan ZONE en « L »

Surface totale d'environ 79 600 m<sup>2</sup>, représentée en Vert sur le schéma ci-dessous.

Le plan joint précise la localisation ainsi que les cotes d'encombrement principales :

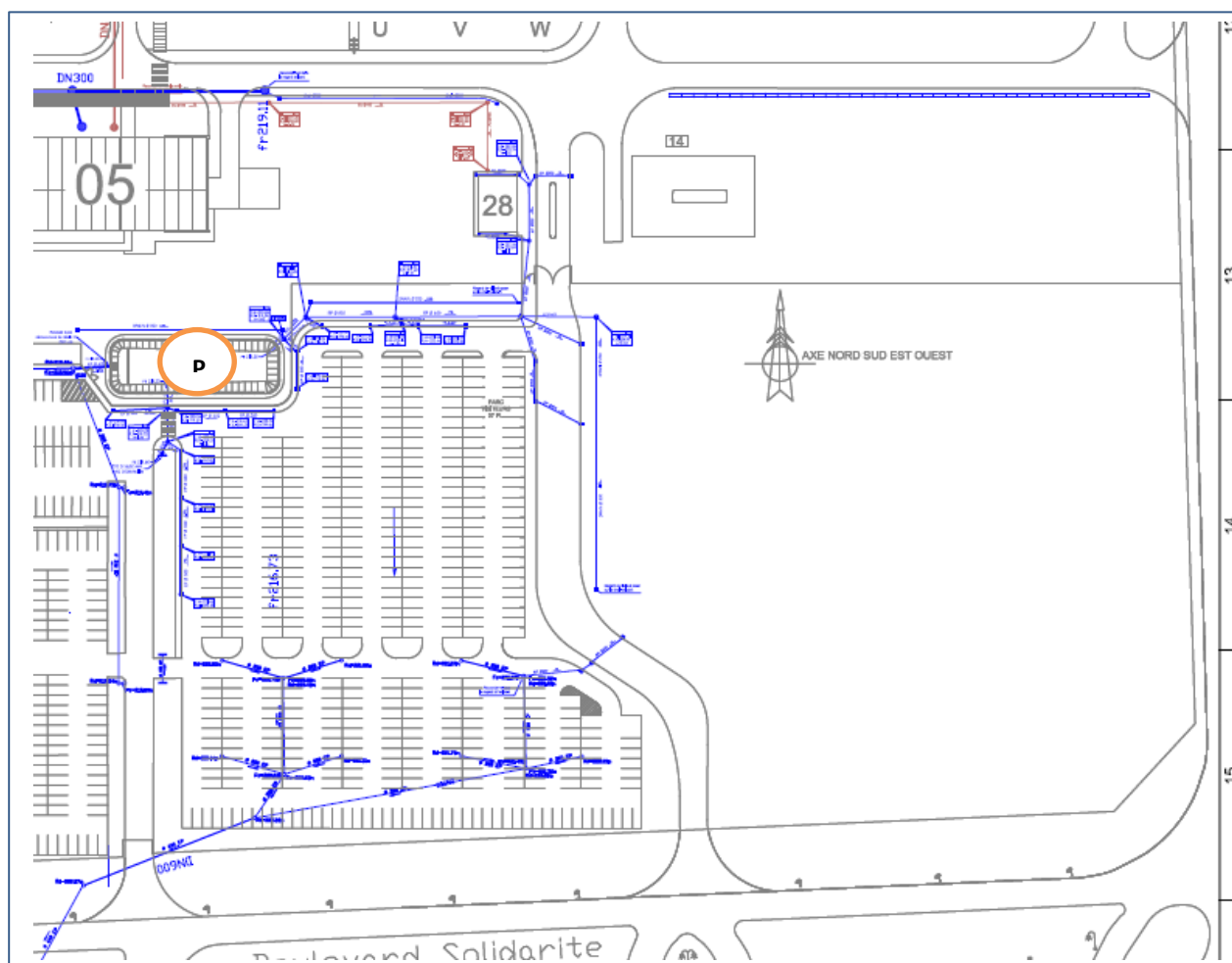


**Maintien de l'accès actuel au site SMAE pour les camions/véhicules. (accès principal)**

## 2° Les servitudes techniques

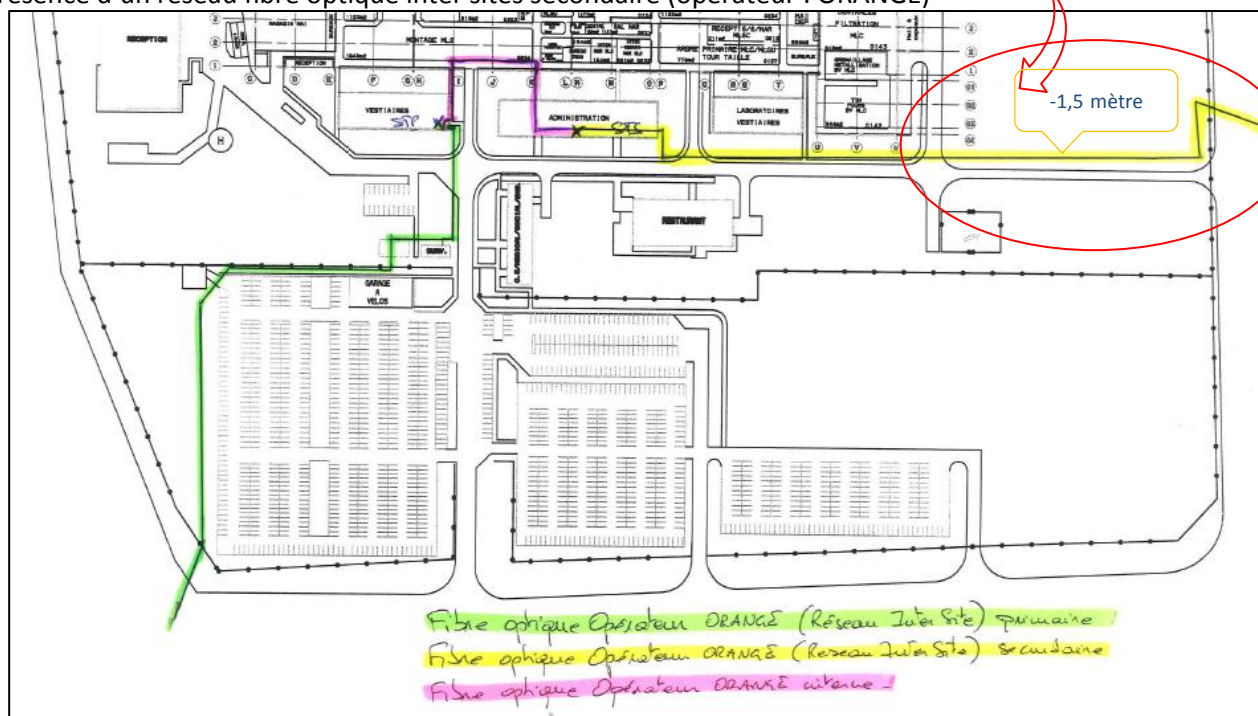
### Réseau d'évacuation des eaux usées

Le réseau de collecte des eaux pluviales se déverse dans un bassin (rep. P) et dans le réseau HAGANIS.



### Réseau fibre optique

Présence d'un réseau fibre optique inter sites secondaire (opérateur : ORANGE)

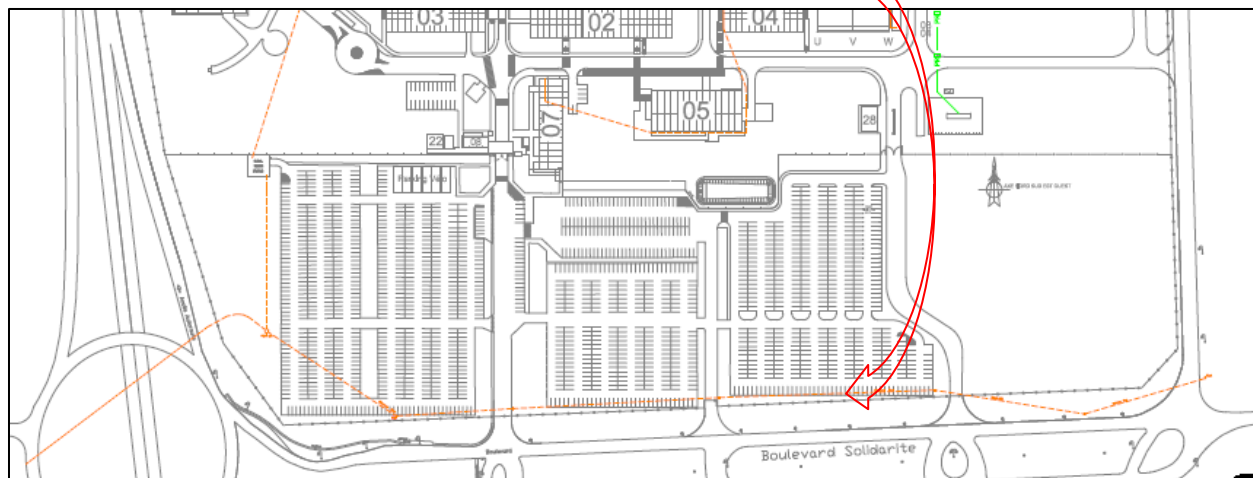




### 3° Proximité de la canalisation Gaz

#### **Réseau GAZ**

Présence de la conduite d'alimentation longeant la limite de propriété.



## **ACTIONS SUR FONDS PROPRES**

### **Convention de maîtrise foncière opérationnelle METZ – Foncier Activités - rue des Potiers d'Etain - F F09FC \_ \_ \_ \_ \_**

#### **ENTRE**

La Communauté d'agglomération de METZ-METROPOLE, représentée par Monsieur Jean-Luc BOHL, Président, habilité par une délibération du Conseil Communautaire en date du \_\_\_\_\_, dénommée ci-après « la Communauté d'agglomération »

ET

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

#### **D'UNE PART,**

ET

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N° \_\_\_\_\_ du Bureau de l'Etablissement en date du \_\_\_\_\_, approuvée le \_\_\_\_\_ par le Préfet de la Région Lorraine, dénommé ci-après « l'EPFL »,

#### **D'AUTRE PART,**

Vu la convention cadre intervenue le 27 février 2008,

#### **PREAMBULE**

Une politique ambitieuse en matière de développement territorial, et notamment en matière d'habitat social, passe par une stratégie de maîtrise foncière qui doit se construire dans une logique constante et globale et non exclusivement par des politiques d'acquisitions d'opportunité.

La politique foncière menée par une collectivité vise ainsi à lui permettre de disposer des terrains et biens nécessaires pour répondre, dans le temps, à la demande résidentielle, des entreprises, en équipements publics et de loisirs et en espaces naturels sur son territoire. Elle s'appuie sur une réflexion préalable d'identification du gisement foncier adossée à l'analyse des besoins. Elle se conclut par l'identification de périmètres à enjeux dans des secteurs mutables selon des vocations et des calendriers prévisionnels.

Aux termes de la convention cadre visée ci-dessus, la Communauté d'Agglomération de METZ-METROPOLE et l'EPFL ont convenu de s'associer pour conduire sur le long terme une politique foncière anticipative sur les périmètres définis par la collectivité et considérés à enjeux communautaires ou communaux sur le territoire intercommunal.

La présente « convention de maîtrise foncière opérationnelle » désignée ci-après sous le terme générique de « convention opérationnelle » est signée avec la Communauté d'Agglomération de METZ-METROPOLE et la Commune de METZ en application de cette convention-cadre car elle porte sur un périmètre à enjeux d'intérêt



communal. La Commune s'engage 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.

Les biens acquis par l'EPFL dans le cadre de la présente convention seront cédés selon les dispositions qu'elle prévoit.

#### **CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV**

### **Article 1- Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les engagements et obligations que prennent la collectivité et l'EPFL en vue de la réalisation du projet tel que défini à l'article 2 ci-après :

- elle permet à l'EPFL d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière telle qu'elle résulte du projet engagé par la Commune, pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers et pendant la période de gestion de ces biens jusqu'à leur cession ;
- elle garantit le rachat par la Commune des biens acquis par l'EPFL désignés à l'article 3 ci-après dans les conditions financières définies aux articles 4 et 6 suivants ;
- elle dispose que l'engagement d'acquérir qui en résulte pour la Commune vaut accord sur la chose et le prix au sens de l'article 1583 du code civil.

### **Article 2 – Projet de la Commune**

La société Mécanique Automobile de l'EstS (SMAE) est propriétaire d'un vaste ensemble immobilier à usage industriel sur la Commune de Metz. Soucieuse de disposer de foncier mobilisable à court ou moyen terme, pour l'installation de nouvelles entreprises sur la zone de l'Actipole de Metz-Borny, la Commune s'est rapprochée de la SMAE afin d'acquérir du foncier non productif sur l'emprise de l'actuelle usine SMAE.

L'objectif est de donner un nouvel usage à ce foncier et de densifier la zone d'activités, dans le cadre d'un projet d'initiative publique.

La Commune a donc pour projet d'aménager un périmètre d'environ 80 000 m<sup>2</sup> pour y accueillir des activités économiques.

La Commune s'engage à informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet décrit ci-dessus.

Le projet ainsi défini respecte les critères d'intervention de l'EPFL arrêtés par son conseil d'administration dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention. Par la signature de la présente convention, la collectivité reconnaît avoir eu connaissance des critères d'intervention de l'EPFL figurant en annexe 2.

### **Article 3 – Définition du périmètre opérationnel - Désignation des biens à acquérir par la collectivité**

La présente convention arrête le périmètre opérationnel représenté en annexe 1.

Ce périmètre opérationnel s'inscrit dans le périmètre à enjeux provisoire tel qu'il est défini à l'article 5.2.1 ci-après.

Les parties conviennent que les biens ci-dessus désignés sont soumis aux conditions de la présente convention.

## **Article 4 – Enveloppe prévisionnelle de l’opération foncière**

Afin de permettre à la Commune de réaliser son projet, tel qu’exposé à l’article 2, l’EPFL acquerra les biens situés dans le périmètre opérationnel défini à l’article 3 dans les conditions précisées à l’article 5 et en assurera la gestion.

L’enveloppe prévisionnelle de l’opération s’élève à 2 700 000 € HT, intégrant notamment les frais liés à l’acquisition et les coûts liés à la gestion. Ce montant s’entend hors actualisation telle que définie à l’article 6.

Dans l’éventualité d’un dépassement de l’enveloppe prévisionnelle de l’opération telle que définie ci-avant, l’EPFL informera la collectivité afin de recueillir son accord exprès pour la prise en charge des dépenses correspondantes. L’accord n’est pas requis lorsqu’il s’agit de dépenses obligatoires (impôts fonciers, frais de procédures, ...). Dans tous les cas cette augmentation de l’enveloppe donnera lieu à un avenant à la présente convention.

## **Article 5 – Engagements des parties**

### ***5.1- Engagements de l’EPFL - Acquisition des biens désignés à l’article 3***

Pour réaliser les acquisitions prévues à l’article 3, l’EPFL procédera par voie amiable dans la limite de l’estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, et pour autant que la négociation puisse aboutir avec le propriétaire concerné. La conclusion d’une promesse synallagmatique de vente puis/ou l’acquisition fera l’objet d’un accord préalable, formel et exprès de la part de la collectivité. En cas de difficultés particulières et/ou si l’EPFL est dans l’impossibilité d’obtenir l’accord du propriétaire, il en informera la collectivité et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite ou l’abandon de l’opération.

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

#### **5.1.3 – Délai de portage - Jouissance et gestion des biens acquis**

##### **5.1.3.1 – Délai de portage**

La période de portage des biens acquis par l’EPFL s’achève au plus tard au terme de la présente convention opérationnelle quelle que soit la date de leur acquisition.

##### **5.1.3.2 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Dès que l’EPFL sera propriétaire des biens et qu’il en aura la jouissance, il en assurera une gestion raisonnable, conformément aux dispositions du Code Civil.

### ***5.2- Engagements des collectivités***

#### **Article 5.2.1 – Engagement de la Communauté d’agglomération**

La Communauté d’agglomération s’engage à intégrer le périmètre provisoire comme périmètre définitif dans la convention-cadre.

## Article 5.2.2 – Engagement de la Commune

La Commune s'engage :

- A acquérir sur l'EPFL, les biens désignés à l'article 3 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 2021.
- A informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité,

Du fait des dispositions prévues aux articles 1, 3, 6 et 8 de la présente convention, la Commune considère qu'elle est régulièrement et précisément informée du montant des acquisitions qu'elle aura à réaliser. Par conséquent, l'engagement d'acquérir qui résulte de la présente convention vaut accord sur la chose et le prix au sens de l'article 1583 du code civil.

Toutefois, au terme des cinq ans du délai fixé au premier alinéa, la présente convention peut être prolongée par avenant, sur sollicitation de la Commune et après réunion du comité de pilotage prévu à l'article 8.1 ci-après, de cinq années supplémentaires dans les cas de figure suivants :

- les acquisitions ont été retardées ou ne sont pas achevées,
- eu égard à sa complexité, le projet que souhaite développer la collectivité a pris du retard.

Dans cette hypothèse, la Commune s'engage à racheter les biens, au plus tard le 30 juin 2026.

La cession à la Commune 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 Commune, 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 6 – Cession des biens et modalités de paiement**

### ***6.1- Détermination du prix de cession***

L'EPFL est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du code général des impôts. Le prix de cession correspond au prix principal toutes taxes comprises composé d'un prix hors taxes et d'une TVA exigible.

Le prix de cession sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPFL qui figurent en annexe 3 à la présente convention :

- 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, les éventuels frais de conservation du patrimoine (y compris les assurances dommages aux biens) 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,
    - desquels sont déduites les éventuelles recettes (loyers...) perçues par l'EPFL, à compter du 1er janvier de l'année de signature de la présente convention,

- actualisation du montant des dépenses exposées ci-dessus, décomptée par année, la première actualisation étant appliquée le 1<sup>er</sup> 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 s'inscrivant dans la convention cadre
- 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 termes de développement durable, de mixité sociale et d'attractivité économique de l'agglomération.

Le prix de cession est valable un an à compter de sa communication par l'EPFL à la Commune. Au-delà de ce délai, le prix fera l'objet d'une actualisation supplémentaire selon les conditions générales indiquées ci-dessus.

L'EPFL pourra toutefois déroger à cette disposition, notamment si la signature de l'acte objet du prix de cession n'a pas pu aboutir pour des raisons indépendantes de la volonté des parties, sur la base d'une décision dûment motivée.

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

## **6.2- Modalités de paiement des biens cédés**

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 6.1 ci-dessus et dans le respect des engagements prévus à l'article 5.2 de la présente convention, sera effectué sous la forme d'un remboursement en cinq (5) annuités maximum.

## **6.3- Pénalités**

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 6.2 ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPFL, un intérêt au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité de l'annuité 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 collectivité.

## **Article 7 – Durée de la convention et résiliation**

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans. Elle peut être poursuivie par avenant pour une période de cinq ans selon les modalités de l'article 5.2.

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFL, dont il est dressé un inventaire.

La collectivité sera tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'Etablissement pour les acquisitions effectuées, dans l'année suivant la décision de résiliation et au plus tard le 30 juin de l'année qui suit la décision de résiliation.

L'EPFL procèdera aux acquisitions pendant la durée de la convention-cadre à partir de la date à laquelle elle est exécutoire, soit le 27 février 2008. Au-delà de cette période, l'EPFL ne procédera à aucune acquisition. Il poursuivra néanmoins ses autres engagements (portage, jouissance, entretien...) relevant de la présente convention.

## **Article 8 – Pilotage de la convention opérationnelle**

### ***8.1- Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)***

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la convention opérationnelle.

Avant le 30 juin de chaque année suivant la signature de la convention jusqu'à son extinction, l'EPFL transmettra, à la Communauté d'agglomération un compte-rendu annuel comprenant l'état d'avancement de l'opération objet de la présente convention ainsi que l'état annuel des recettes et des dépenses intervenues dans son cadre. Cet état comporte notamment les dépenses de gestion patrimoniale qui viendront augmenter le prix du bien lors de sa rétrocession à la collectivité.

La Communauté d'agglomération pourra faire part de ses observations à l'EPFL sur cet état annuel dans un délai de deux mois suivant sa réception et le compte-rendu fera l'objet d'une approbation formelle de la Communauté d'agglomération intervenant dans le cadre de la convention-cadre.

Un comité de pilotage associant la Communauté d'agglomération et l'EPFL se réunira à l'initiative de l'un ou de l'autre, au minimum une fois par an pour examiner le compte-rendu annuel.

Aux cours de l'année 2020, le comité de pilotage examinera plus particulièrement si les conditions d'une éventuelle prolongation de la présente convention sont remplies. L'organe délibérant de la collectivité statuera formellement sur cette demande de prolongation, qui, si elle est demandée, sera intégrée à la présente convention par voie d'avenant.

Le comité de pilotage pourra être également réuni en fonction des besoins, pour faire un point de situation et proposer, le cas échéant, des évolutions souhaitables de la convention opérationnelle, à la demande de la collectivité ou de l'EPFL, en y associant en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

### ***8.2- Transmission des données et communication***

La Commune s'engage 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.

### ***8.3- Communication sur l'intervention de l'EPFL***

La Commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFL sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage 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 9 – Respect des engagements conventionnels de la collectivité - Pénalités**

La Commune doit informer l'EPFL sur les conditions de mise en œuvre, et éventuellement sur les évolutions du projet, jusqu'à sa réalisation finale.

Dans le cadre de la bonne gestion de crédits publics ainsi que de l'évaluation d'une politique publique, l'EPFL doit être en mesure de vérifier la conformité du projet réalisé par rapport au projet initial tel qu'il est décrit à l'article 2 de la présente convention. En cas de non-respect des engagements par la Commune ou l'opérateur désigné par cette dernière, l'EPFL pourra être dédommagé de son intervention dans les conditions fixées au présent article.

Cette vérification pourra se faire dans les conditions suivantes :

- Au moment de la cession des biens ou au plus tard dans les cinq ans de la cession, l'EPFL adresse un courrier à la Commune ou à l'opérateur désigné par celle-ci pour vérifier si le projet mis en œuvre est conforme à la sollicitation de l'EPFL selon ses critères d'intervention.  
Pour ce faire, la Commune ou l'opérateur désigné par celle-ci transmettront à l'EPFL toutes pièces utiles (Permis de construire...) permettant à l'EPFL de valider par écrit la conformité du projet réalisé avec le projet soutenu.
- Deux hypothèses peuvent être envisagées :
  - Hypothèse 1 : la Commune ou l'opérateur désigné par celle-ci sont en mesure de transmettre les pièces utiles au moment de la cession et l'EPFL adresse le courrier précité avant la signature de l'acte de cession.
  - Hypothèse 2 : la Commune ou l'opérateur désigné par celle-ci ne sont pas en mesure de transmettre les pièces utiles au moment de la cession : dans ce cas le contrôle de conformité de l'EPFL peut s'effectuer dans un délai de 5 ans suivant la signature de l'acte de cession.
- Montant du dédommagement selon les cas de figure :

<b>Projet déclaré non conforme avant la signature de l'acte de cession</b>	<b>Projet déclaré non conforme dans les 5 ans suivant la signature de l'acte de cession</b>
Prix de cession : prix de revient au taux actualisé de 3% et application de frais d'intervention au taux de 5% du montant HT du prix de revient correspondant au dédommagement de la mobilisation de services de l'EPFL	Montant du dédommagement : prix de revient actualisé au taux de 3% par an et application de frais d'intervention au taux de 5% du montant HT du prix de revient correspondant au dédommagement de la mobilisation de services de

Condition de paiement : comptant à la signature de l'acte	l'EPFL et au temps de suivi plus long. L'EPFL adressera une facture correspondant au différentiel entre ce prix de revient et celui inclut dans l'acte auquel s'ajoute, le cas échéant, les annuités encore dues.
---	---

### **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.

L'Etablissement Public Foncier

La Communauté d'agglomération

La Commune

Alain TOUBOL

Jean-Luc BOHL

Dominique GROS

Le

Le

Le

**Annexe 1 : périmètre à en jeux ou périmètre d'intervention et périmètre opérationnel (ou état parcellaire de l'opération)**

**Annexe 2 : critères d'intervention de l'EPFL**

**Annexe 3 : conditions générales de cession**

## **Annexe 1 : critères d'intervention de l'EPFL**

Par délibération n°15/005 de son conseil d'administration en date du 4 mars 2015, l'Etablissement Public Foncier de Lorraine a approuvé, dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2015-2019, les critères d'éligibilité liés aux projets des collectivités permettant l'intervention de l'EPFL pour, prioritairement :

- favoriser le recyclage foncier pour limiter l'étalement urbain par la reconversion des espaces déjà urbanisés et le renouvellement urbain des centres bourgs
- mobiliser du foncier pour des projets structurant les territoires :
  - o en favorisant une offre de logement adaptées aux besoins constatés par la construction de logements neufs (et notamment de logements sociaux), par l'acquisition de logements vacants ou dégradés de certains quartiers anciens (notamment habitat indigne) en vue de leur réhabilitation et en soutenant l'accession abordable à la propriété
  - o en accompagnant le développement de l'emploi et des activités économiques
  - o en participant à la réalisation d'équipements publics structurants
  - o en contribuant à la protection contre les risques technologiques, miniers et naturels
- contribuer à la préserver des espaces naturels et des milieux remarquables
- constituer des réserves foncières pour préparer l'avenir

L'objectif est de créer des conditions favorables à la mobilisation du foncier nécessaire à la mise en œuvre d'opérations d'initiative publique en s'appuyant sur les politiques foncières menées par les collectivités puis par la mise en œuvre une stratégie d'acquisition visant à acheter au bon prix et au bon moment.

### **Afin de respecter ces enjeux, les projets devront veiller à :**

- être compatibles avec les documents de programmation et de planification (SCOT, PLH, PLUi, PPR, ...)
- limiter l'étalement urbain : positionnement par rapport à l'enveloppe urbaine (continuité, taille du projet, positionnement dans la commune, taille de la commune, ...), absence de ou faible disponibilité de foncier ailleurs dans la commune, présence de friches, appréciation au regard de l'évolution démographique de la commune et du taux de vacance
- intégrer une approche économique et financière en présentant d'un bilan économique de l'opération projeté et en disposant d'un plan de financement

### **En matière de logements,** les projets des collectivités sont éligibles en fonction de :

- la densité : elle doit être au minimum celle imposée par le SCOT, lorsqu'il existe, puis :
  - o en milieu rural (commune de moins de 3 500 habitants en zone non agglomérée), elle doit être supérieure à 15 logements par hectare, sauf en dent creuse,
  - o en milieu urbain (commune de plus de 3 500 habitants en zone agglomérée), elle doit être supérieure à 30 logements par hectare, sauf en dent creuse.
- la mixité sociale par référence à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) :
  - o pour les communes qui n'atteignent pas le seuil de 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales, la part minimale de logements locatifs sociaux est fixée à 25%,
  - o pour les communes qui atteignent le seuil de 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales, aucune part minimale n'est exigée sauf pour un projet mené en ZAC ou en lotissement pour lesquels la présence de logements sociaux est requise sans part minimale cependant,
  - o pour les communes qui ne sont pas soumises à l'application de l'article 55, aucune part minimale n'est exigée sauf pour un projet mené en ZAC ou en lotissement pour lesquels la présence de logements sociaux est requise sans part minimale cependant.
- La mixité urbaine et la typologie du bâti :



- dans le cas d'un projet mené en ZAC ou en lotissement, la mixité entre logements collectifs, individuels groupés et logements individuels est requise,
- dans les autres cas, aucune mixité n'est exigée.

**En matière d'équipements publics structurants**, seuls sont éligibles :

- les projets métropolitains de rayonnement central (région, département, agglomération) comme les universités, centres hospitaliers régionaux, palais des congrès, zénith, multiplex, palais des congrès ou parc des expositions, etc ...,
- les projets de secteur à vocation intercommunale comme les lycées, collèges, cinéma, médiathèques, centre culturel, salle de sport spécialisée, maison médicale, EHPAD, etc ...

Pour ces équipements, l'intervention de l'EPFL sera appréciée en fonction de :

- la présentation d'un plan de financement validé par les partenaires du projet,
- la présentation d'une étude portant sur les coûts de fonctionnement,
- la qualité architecturale et de la performance de l'équipement sur le plan thermique, acoustique, ...
- l'implantation ou non de l'équipement sur une friche,
- la conservation ou non d'un patrimoine existant dans le cadre d'une étude de reconversion.

**En matière de création d'emplois et de zones d'activités**, le projet doit être compatible avec le Schéma de COhérence Territorial (SCOT). Il est examiné positivement s'il prévoit le recyclage de friches ou s'il s'inscrit dans une thématique spécifique ou une filière intégrée.

Il n'y aura pas d'intervention de l'EPFL en cas de zone de nature similaire ou de disponibilités foncières publiques à proximité.

Concernant les **projets de réserves foncières** sur les territoires tant ruraux qu'urbains, ils font l'objet d'un examen au cas par cas et doivent :

- lorsqu'ils sont constitués en continuité de la tâche urbaine :
  - relever d'espaces à enjeux identifiés dans les conventions-cadres et
  - être mis en œuvre dans le cadre d'outils existants de maîtrise foncière à moyen et long termes (ZAD par exemple)
- lorsqu'ils interviennent en centre bourg :
  - être intégrés dans un projet global de territoire et,
  - s'inscrire dans une politique foncière d'ensemble de densification par valorisation des dents creuses,
- s'inscrire dans l'accompagnement d'une action publique en faveur de l'accueil de très grands projets

Enfin, il sera tenu compte pour l'engagement de nouveaux dossiers, des conditions d'exécution des opérations foncières ou de reconversion en cours avec la collectivité concernée.

L'Etablissement Public Foncier

La Communauté de communes

La Commune

Alain TOUBOL

Jean-Luc BOHL

Dominique GROS

Le

Le

Le

## Annexe 2 : périmètre opérationnel

L'Etablissement Public Foncier

La Communauté de communes

La Commune

Alain TOUBOL

Jean-Luc BOHL

Dominique GROS

Le

Le

Le

### Annexe 3 : conditions générales de cession

Par délibération n°15/008 de son conseil d'administration en date du 4 mars 2015, l'Etablissement Public Foncier de Lorraine a approuvé, les conditions générales de cession des biens acquis par l'établissement.

Rappel des principes de l'intervention de l'EPFL : l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers dispose que l'action des établissements publics fonciers au service de l'Etat, des collectivités territoriales ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. Le portage conventionnel est le mode exclusif d'intervention de l'EPFL. Cette intervention se fait pour l'EPFL à « prix coûtant », moyennant une actualisation pour tenir compte de l'érosion monétaire et de la nature des projets poursuivis. Pour les biens déjà dans le patrimoine de l'EPFL, le principe de la cession à prix coûtant demeure mais les plus-values sont admises pour les biens dont la valeur « de marché » est manifestement assez éloignée de la valeur constatée en stocks. En opérant de la sorte, l'EPFL obtient une juste rémunération du risque financier supporté pendant la durée du portage.

#### Définitions :

- **Le coût d'acquisition** : il correspond au prix d'achat (valeur vénale estimée par France Domaine) auquel s'ajoutent **les frais d'acquisition** ou frais accessoires, c'est-à-dire les frais de notaire, frais de géomètre, droits d'enregistrement, frais de publicité foncière et autres frais liés aux acquisitions tels que les indemnités d'éviction et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ...
- **Les frais enregistrés pendant la période de portage** : ils correspondent aux taxes foncières, frais de géomètre, études et travaux financés sur les fonds propres ainsi qu'aux frais d'assurance dommages aux biens à compter du 1er janvier 2014.
- **Les frais d'actualisation** : ces frais existent pour tenir compte de l'érosion monétaire. Ils s'élèvent à 0 %, 1% ou 3% selon le type de conventions. Ils sont appliqués annuellement à toutes les dépenses relatives à une opération foncière (à l'exclusion des frais d'intervention), entre la date de paiement et la date de communication du prix de cession du bien à compter du 1er janvier de la 2ème année qui suit le paiement. Ils sont calculés selon la formule des « intérêts simples ».
- **Les frais d'intervention** : ces frais correspondent à la rémunération de l'EPFL. Ils sont calculés sur toutes les dépenses hormis les frais d'actualisation. Ils ont été supprimés pour les conventions postérieures à 2007. L'EPFL n'applique plus de frais d'intervention sur les conventions conclues depuis 2007.
- **Les recettes enregistrées pendant la période de portage** : ils correspondent aux loyers perçus par l'EPFL, à compter du 1er janvier de l'année de signature de la convention et des cessions d'équipements, immobilières ou de matériaux.
- **Le coût de revient actualisé** : c'est la somme du coût d'acquisition, des frais enregistrés pendant le portage et des frais d'actualisation, éventuellement des frais d'intervention pour les conventions conclues avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Cette somme est minorée du montant des recettes enregistrées pendant la période de portage.
- **Le prix de cession** : c'est le prix qui figure dans l'acte. Il correspond généralement au coût de revient actualisé mais il peut être différent de ce dernier dans les situations décrites dans le tableau 2 ci-après.

- **Intérêts sur annuités de remboursement** : ces intérêts sont appliqués sur les échéances de remboursement. Les intérêts sont appliqués à partir de la deuxième année qui suit la date de signature de l'acte de cession par l'EPFL.

Les conditions de cession sont décrites dans le tableau 1 :

**Tableau 1**

	PORTAGE		CESSION	
	DUREE DE PORTAGE	TAUX D'ACTUALISATION	ANNUITES	INTERETS SUR ANNUITES (revente avec paiement fractionné)
Foncier cadre	5 ans (+ 5 ans)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0% pour les projets de logements sociaux *</li> <li>- 1% par an pour tout autre projet</li> </ul>	- remboursement en 5 annuités maximum	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain</li> <li>- Autres projets : 1% /an</li> </ul>
Foncier diffus Minoration foncière Foncier sensible	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 ans</li> <li>- 5 ans pour les friches</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0% pour les projets de logements sociaux</li> <li>- 3% par an pour tout autre projet</li> <li>- Dérogation : 1% par an pour tout projet réalisé sur une friche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- remboursement en 5 annuités maximum</li> <li>- Dérogation : 10 annuités pour les PPRT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain</li> <li>- Autres projets : 3% / an</li> </ul>

(\* dans le cadre d'un projet mixte incluant de l'habitat social, le principal % de surface induit le taux)

Les modalités de cession sont détaillées dans le tableau 2 :

**Tableau 2**

Type de portage	Nature du bien	Vie de l'opération	Qualité de bien	Principe
Conventionnel			Collectivité	Le prix de cession est égal au coût de revient actualisé
	Quel que soit le bien	Acquisition unique / cession unique	Tiers désigné par la collectivité sur la base d'un	Une plus-value est possible pour les projets de nature privée mais l'estimation de France Domaine est nécessaire.
		Cessions partielles	Collectivité / Tiers désigné par la collectivité sur la base d'un	Les moins ou plus-values sont possibles en cas de cessions partielles mais l'estimation de France Domaine est nécessaire si la cession se fait à un tiers.  A minima l'opération doit être équilibrée au solde final en tenant compte des plus et moins-values réalisées pendant la vie de l'opération.

**Tableau 2 (suite)**

Réserve foncière :  • Réserves foncière historiques  • Biens Hors convention  • Bien sous convention échues (à partir du 01.01.2012)	Bien valorisable	Acquisition unique / cession unique / Cessions partielles	Collectivité / Privé	<p>La cession se fait au coût de revient actualisé au taux de 1% ou à l'estimation de France Domaine.</p> <p>Les plus et moins-values partielles sont admises.</p> <p><u>Au terme de l'opération :</u></p> <p>Si le coût de revient actualisé est supérieur à l'estimation de France Domaine, la cession s'opère au coût de revient actualisé de manière à équilibrer l'opération.</p> <p>Si le coût de revient actualisé est inférieur à l'estimation France Domaine, la cession s'opère au prix de France Domaine. La plus-value est admise</p> <p>Si la négociation aboutit à un prix de cession inférieur au coût de revient actualisé, une moins-value est possible sur la base d'une délibération motivée du bureau ou du conseil d'administration</p>
	Bien non valorisable	Délaissé	Quel que soit l'acquéreur	La moins-value est admise – vente à prix modique voire à l'Euro symbolique dans les conditions définies à l'annexe 5.

L'Etablissement Public Foncier

La Communauté de communes

La Commune

Alain TOUBOL

Jean-Luc BOHL

Dominique GROS

Le

Le

Le