

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 27 octobre 2016

DCM N° 16-10-27-17

Objet : Convention de maîtrise foncière entre l'EPFL/Batigère/Ville de Metz concernant l'ancien hôpital Saint-André.

Rapporteur: M. KRAUSENER

Propriétaire du site de l'hôpital Saint André à Metz, l'Association Sainte Jeanne d'Arc a engagé une consultation courant 2014 en vue de la vente de cet ensemble immobilier.

BATIGERE SAREL a remis une offre qui a été acceptée par l'Assemblée Générale extraordinaire de l'association en juillet 2016.

Excepté un bâtiment que l'association souhaite conserver pour reloger les sœurs, la totalité du site sera racheté par BATIGERE SAREL pour la création de logements. L'étude de faisabilité permet d'envisager la création de 117 logements dans les bâtiments existants conservés et réhabilités.

A l'image du projet de reconversion du site de la Maternité Sainte Croix, BATIGERE SAREL a sollicité la ville de Metz et l'EPFL afin d'établir et signer une convention tripartite, permettant à l'EPFL d'assurer le portage foncier du site pendant la durée des études. La Ville de Metz soutenant cette opération de reconversion de friches hospitalières en cœur de ville et l'EPFL ayant accepté d'étudier cette proposition, la convention foncière ci-jointe est soumise à la décision du Conseil Municipal.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le projet de convention tripartite entre la ville de Metz, l'EPF Lorraine et la société BATIGERE SAREL ci-jointe,

CONSIDERANT la délibération du bureau de l'EPF Lorraine en date du 12 octobre 2016 autorisant la signature de la cette convention,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE d'approuver le projet de convention entre la ville de Metz, BATIGERE SAREL et l'EPF Lorraine,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention annexée ainsi que tous les avenants et documents relatifs à ce dossier.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Pour le Maire

Le Premier Adjoint au Maire,

Richard LIOGER

Service à l'origine de la DCM : Aménagement Opérationnel
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme
Référence nomenclature «ACTES» : 1.4 Autres types de contrats

Séance ouverte à 15h00 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 : 41 Absents : 14 Dont excusés : 9

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015 - 2019

**Convention de maîtrise foncière opérationnelle
METZ – Hôpital Saint André – Logements sociaux- Foncier**

F09FD7

ENTRE

La société BATIGERE-SAREL, Société Anonyme d'habitations à loyer modéré à Directoire et à Conseil de Surveillance, au capital de 4 142 560 €, ayant son siège social à METZ, 6 rue André Malraux, immatriculée au Registre du Commerce de Metz, sous le numéro B 356 801 209,

représenté par Monsieur Michel CIESLA, Membre du Directoire chargé de la Direction Générale, nommé à cette fonction qu'il a acceptée par le Conseil de Surveillance le 18/06/2014, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en application de la loi, les engagements ci-après constatés entrant dans la limite de l'objet social,

, dénommée ci-après « la Société »,

Et

La Ville de Metz, représentée par Monsieur Dominique GROS, Maire, habilité par une délibération en date du

dénommée ci-après « La Ville »

ENSEMBLE D'UNE PART,

ET

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N° B16/ du Bureau de l'Etablissement en date du 12 octobre 2016, approuvée le par le Préfet de la Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFL »,

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

L'EPFL a été sollicité par la Ville de Metz afin d'accompagner la Société BATIGERE dans le portage d'une opération de reconversion urbaine de grande ampleur.

La présente « convention de maîtrise foncière opérationnelle » désignée ci-après sous le terme générique de « convention opérationnelle » est signée avec la société BATIGERE et la Ville de METZ afin de favoriser la réalisation de logements sociaux dans le cœur de la Ville. La Société et la Ville s'engagent expressément à racheter les immeubles acquis à l'issue de leur période de portage respective.

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 Société, la Ville 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 Société, 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 Société ou la Ville le cas échéant 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 Société et la Ville vaut accord sur la chose et le prix au sens de l'article 1583 du code civil.

Article 2 – Projet de la Société

Le projet d'initiative publique porté par la Société BATIGERE-SAREL consiste à réhabiliter l'ancien Hôpital Saint André et à y créer 117 logements locatifs sociaux et leurs annexes.

La Société 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 Société 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 Société

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

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 Société de réaliser son projet, tel qu'exposé à l'article 2, l'EPFL mettra en œuvre une opération foncière comprenant l'acquisition des 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 4 000 000€ HT, intégrant notamment les frais liés à l'acquisition s'élevant à s'élevant à 3 600 000 € net vendeurs hors coûts d'apporteur d'affaire et 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 Société afin de recueillir son accord exprès pour la prise en charge des dépenses correspondantes. Cette augmentation de l'enveloppe donnera lieu à un avenant à la présente convention. L'accord n'est pas requis lorsqu'il s'agit de dépenses obligatoires (impôts fonciers, frais de procédures...). Dans ce cas, l'EPFL en informera la collectivité par écrit ; cette dernière devant en accuser réception.

Article 5 – Engagements des parties

5.1- Engagements de l'EPFL

5.1.1- 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.

Il est prévu que l'EPFL régularise un compromis de vente avec l'association Sainte Jeanne d'Arc d'ici fin 2016 avec clause de substitution en faveur de BATIGERE-SAREL, l'EPFL devant être propriétaire au plus tard en Novembre 2017.

La conclusion de l'acquisition fera l'objet d'un accord préalable, formel et exprès de la part de la Société.

La conclusion de l'acquisition fera l'objet d'un accord préalable, formel et exprès de la part de la Société.

En cas de difficultés particulières et/ou si l'EPFL est dans l'impossibilité d'obtenir l'accord du propriétaire, il en informera la Société et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite ou l'abandon de l'opération.

La phase opérationnelle ouverte au titre de la présente convention doit permettre à l'EPFL de s'assurer de la totale maîtrise foncière des biens fonciers ou immobiliers utiles à la réalisation du projet de la Société et de nature à faciliter l'aménagement.

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

5.1.2 – Délai de portage - Jouissance et gestion des biens acquis

5.1.2.1 – 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.

5.1.2.2 – Jouissance et gestion des biens acquis

Dès que l'EPFL sera propriétaire, il transférera la jouissance de ceux-ci à la Société, concomitamment à l'acquisition, en vertu d'une convention de mise à disposition.

5.2- Engagements de la Société et de la Ville

La Société s'engage :

- à 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 après la réception des travaux menés par la Société et au plus tard le 30/06/2020.
- à informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité.

La phase opérationnelle ouverte au titre de la présente convention doit, parallèlement à l'action foncière menée par l'EPFL, permettre à BATIGERE de définir son projet (engagement des études préalables, les différents scénarii de projets ou de programmes possibles, évaluation de leurs conditions essentielles de faisabilité, diagnostics...) et/ou de préparer concrètement sa mise en œuvre (engagement des études pré-opérationnelles et définition des conditions et des modes de réalisation du projet de réhabilitation).

Du fait des dispositions prévues aux articles 1, 3, 6 et 8 de la présente convention, la Société 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.

La cession à la Société 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 Société, 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.

En cas de défaillance de la Société, la Ville prend l'engagement de racheter les biens désignés à l'article 3 ci-dessus.

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^{er} 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 et leurs annexes
- 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, la formule retenue est la cession au prix estimé par France Domaine. Il est toutefois précisé que ce prix de cession ne pourra pas être inférieur au prix de revient actualisé. Le choix d'une formule de cession au prix de revient actualisé pourra être retenu après accord des parties : il 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 Société. Au-delà de ce délai, le prix fera l'objet d'une actualisation supplémentaire selon les conditions générales indiquées ci-dessus.

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

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. Toutefois, quel que soit le nombre d'annuités, le montant correspondant à la TVA sera exigible dans son intégralité à la signature de l'acte de cession de l'EPFL à la Société.

En cas de report des échéances, après accord de l'Agent Comptable de l'EPFL, les intérêts d'annuités tels que prévus à l'annexe 3 de la présente convention sont applicables sur les nouvelles échéances de remboursement.

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 Société ou la Ville ou par tout autre acquéreur présenté ou accepté par BATIGERE-SAREL.

Article 7 – Durée de la convention et résiliation

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans à compter de sa signature par les parties.

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 Société 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.

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 Société 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 Société.

La Société 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 Société.

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

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 Société ou de l'EPFL, en y associant en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

8.2- Transmission des données et communication

BATIGERE-SAREL ou la Ville 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 Société ou la Ville s'engage 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 prestataires 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 BATIGERE et de la Ville de Metz- Pénalités

La Société ou la Ville doivent 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 Société, la Ville 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 Société, la Ville 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 Société, la Ville 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 Société, la Ville 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 Société, la Ville 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 :

Projet déclaré non conforme avant la signature de l'acte de cession	Projet déclaré non conforme dans les 5 ans suivant la signature de l'acte de cession
<p>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</p> <p>Condition de paiement : comptant à la signature de l'acte</p>	<p>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 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.</p>

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, en trois exemplaires originaux,

L'Etablissement Public Foncier
de Lorraine

La Ville de METZ

La Société BATIGERE

Alain TOUBOL

Dominique GROS

Michel CIESLA

Le

Le

Annexe 1 : périmètre opérationnel

Annexe 2 : critères d'intervention de l'EPFL

Annexe 3 : conditions générales de cession

Annexe 1 : périmètre opérationnel

F09FD...

METZ – Hôpital Saint André

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine

La Ville de METZ

La Société BATIGERE

Alain TOUBOL

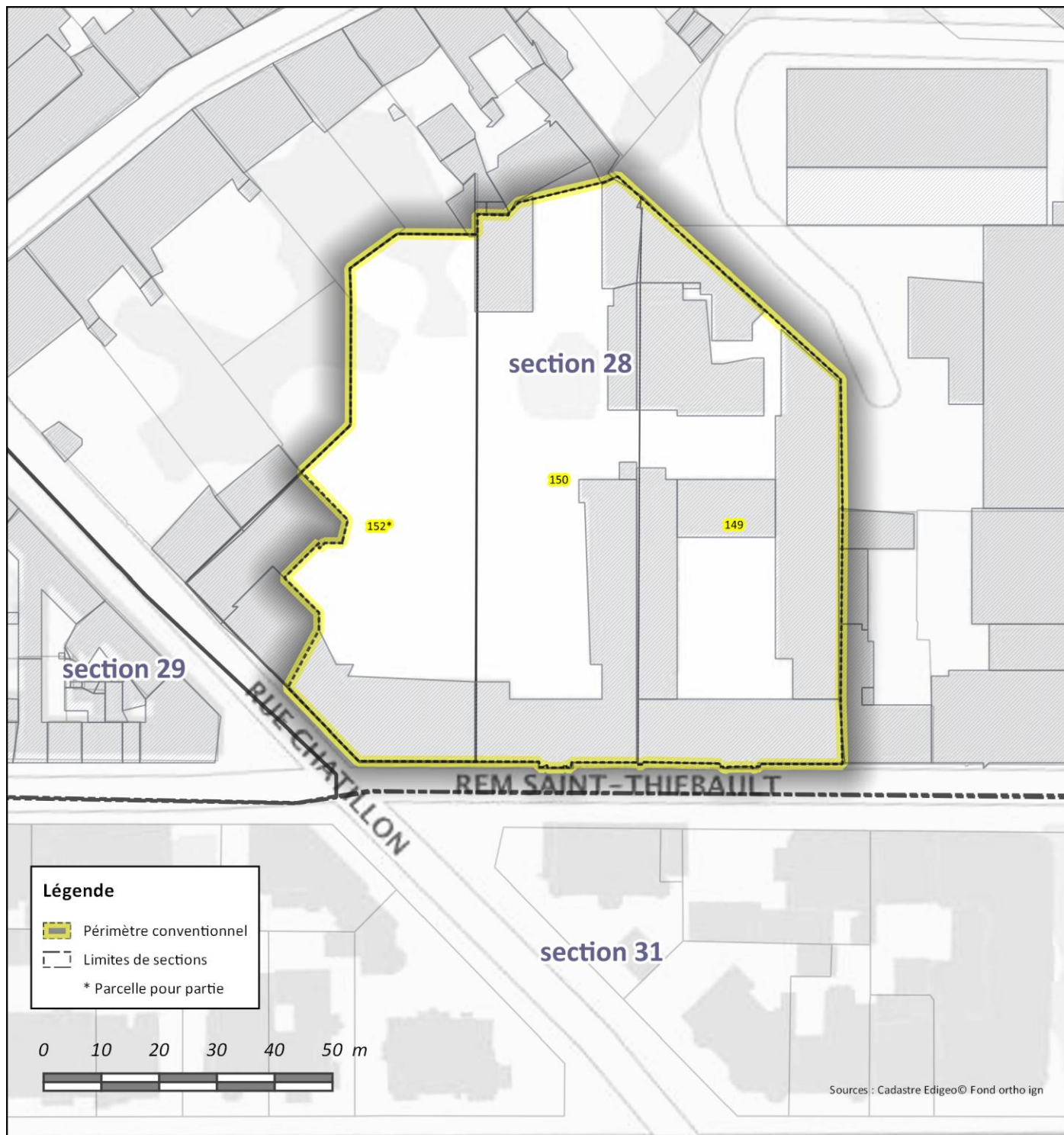
Le

Dominique GROS

Le

Michel CIESLA

Le



Annexe 2 : 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 adaptée 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 préservation des espaces naturels et des milieux remarquables
- et 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 d'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 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
- et intégrer une approche économique et financière en présentant 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 :
 - o dans le cas d'un projet mené en ZAC ou en lotissement, la mixité entre logements collectifs, individuels groupés et logements individuels est requise,
 - o 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, parc des expositions, etc.,

- les projets de secteur à vocation intercommunale comme les lycées, collèges, cinémas, médiathèques, centres culturels, salles de sports spécialisées, maisons médicales, 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 la performance de l'équipement sur le plan thermique, acoustique...
- l'implantation ou non de l'équipement sur une friche
- et 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 :
 - o relever d'espaces à enjeux identifiés dans les conventions-cadre
 - o 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 :
 - o être intégrés dans un projet global de territoire
 - o 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 de Lorraine

La Ville de METZ

La Société BATIGERE

Alain TOUBOL

Dominique GROS

Michel CIESLA

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 donc 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^{er} 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. L'acquéreur, qui souhaite rembourser de manière anticipée paye en même temps que le capital, la fraction correspondant aux intérêts sur ce dernier.

Les conditions de cession sont décrites dans le 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"> - 0% pour les projets de logements sociaux * - 1% par an pour tout autre projet 	- remboursement en 5 annuités maximum	<ul style="list-style-type: none"> - 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain - Autres projets : 1% /an
Foncier diffus Minoration foncière Foncier sensible	<ul style="list-style-type: none"> - 3 ans - 5 ans pour les friches 	<ul style="list-style-type: none"> - 0% pour les projets de logements sociaux - 3% par an pour tout autre projet - Dérogation : 1% par an pour tout projet réalisé sur une friche 	<ul style="list-style-type: none"> - remboursement en 5 annuités maximum - Dérogation : 10 annuités pour les PPRT 	<ul style="list-style-type: none"> - 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain - Autres projets : 3% / an

(* 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 :

Type de portage	Nature du bien	Vie de l'opération	Qualité de l'acquéreur	Principe
Conventionnel	Quel que soit le bien	Acquisition unique / cession unique	Collectivité	Le prix de cession est égal au coût de revient actualisé
			Tiers désigné par la collectivité sur la base d'un écrit	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 écrit	<p>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.</p> <p>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.</p>
	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 de Lorraine

La Ville de METZ

La Société BATIGERE

Alain TOUBOL

Dominique GROS

Michel CIESLA

Le

Le

Le