
REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 20 décembre 2018

DCM N° 18-12-20-14

Objet : Copropriété Bernadette : portage foncier.

Rapporteur: Mme SAADI

La copropriété Bernadette, située dans le quartier de Metz-Borny, connaît des difficultés très importantes en matière financière (impayés supérieurs au budget annuel), de gouvernance (instabilité juridique du syndicat des copropriétaires) et techniques (sécurité incendie, dysfonctionnement des réseaux de fluides...).

En réponse à cette situation, la puissance publique (Ville de Metz, Metz-Métropole, Etat/ANAH) a décidé de signer, conjointement à la mise en place d'une administration provisoire depuis le 30 janvier 2014, un PACOD (Programme d'Accompagnement des Copropriétés en Difficulté) sur une durée de 5 ans, de 2015 à 2019.

Ce procédé comprend des OPAH sur des copropriétés dégradées essentiellement à Borny, une veille sur l'évolution des copropriétés et un Plan de Sauvegarde de la copropriété Bernadette qui comprend un dispositif de recouvrement des travaux d'office de mise en sécurité du bâtiment, un accompagnement social et le portage des lots par l'EPFL, objet de la présente décision.

Ce PACOD s'articule avec le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Depuis fin 2017, la commission de suivi du plan de sauvegarde a permis de constater un début de redressement de la situation financière de la copropriété (diminution des impayés de charges et des dettes fournisseurs).

Cependant, le redressement à long terme de la situation financière de la copropriété dans le cadre d'un nouveau plan de sauvegarde, passe par une intervention volontariste forte pour porter, pendant une durée limitée, les lots de copropriétés faisant l'objet des dettes de charges les plus élevées.

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété, défini par l'article R.321-12 11° du Code de la Construction et de l'Habitation, est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficulté. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un

nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure.

Dans le cas de la copropriété Bernadette, les objectifs du portage sont de contribuer aux redressements technique et financier de la copropriété, et à consolider sa gouvernance.

Le portage ciblé permettra d'éviter l'arrivée de marchands de sommeil ou de copropriétaires non solvables dans la structure des copropriétaires.

Il ciblera en priorité les logements concernés par un solde débiteur supérieur à 5 000 €, soit 23 lots d'habitation au 31 décembre 2016.

Deux catégories de logements seront concernées :

. Les logements concernés par des impayés importants. Dans ce cas, les acquisitions se feront dans le cadre de vente forcée ou amiable, dans l'optique d'une solvabilisation plus rapide du syndicat des copropriétaires ;

. Les logements des propriétaires occupants dont les ressources ne sont pas compatibles avec le maintien dans les lieux à moyen/long terme, au regard notamment de dépenses liées aux travaux d'économie de charges programmées.

Une étude de faisabilité de l'opération de portage a été réalisée en juillet 2017, associant autour de l'Etat (DDT), les bailleurs sociaux pressentis pour assurer le portage de 23 lots d'habitation principale, étant spécifié que l'acquéreur des lots portés provisoirement est l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL), les gestionnaires des lots désignés par la collectivité étant des organismes de logement social, LOGIEST et METZ HABITAT TERRITOIRE.

La mise en oeuvre de ce dispositif nécessite une convention dans le cadre du Plan de Sauvegarde dont l'objectif est de définir les engagements de chacun des signataires ; EPFL se chargeant de l'acquisition du bien puis du portage de la nue-propriété et LOGIEST et METZ HABITAT TERRITOIRE de la gestion et des travaux en qualité d'usurfruitier temporaire durant la période de portage.

De son côté, la Ville de Metz s'engage à :

. Faciliter, par tous les moyens à sa disposition, les opérations de relogement des ménages occupant des lots acquis en vue de leur revente ;

. En tant que maître d'ouvrage du PACOD, jusqu'au 31 décembre 2019, assurer le pilotage du dispositif d'accompagnement des ménages de la copropriété Bernadette et notamment le suivi du groupe de travail partenarial "accompagnement social" se réunissant trimestriellement.

La durée de la convention est conclue pour une durée de dix ans, à compter du 1^{er} janvier 2019. Elle pourra être poursuivie par avenant pour une période de cinq ans.

Elle peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Metz Métropole, coordonnateur et garant du dispositif, aura notamment pour mission d'organiser les comités de pilotage et devra assurer la coordination pour la préparation et la réalisation des ventes en fin de portage, ainsi que le suivi du bilan financier global et des dispositions à envisager si le bilan est négatif.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL

Les Commissions compétentes entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment son article R.321-12 11°,

VU le Plan d'Accompagnement des Copropriétés Dégradées signé le 25 septembre 2014,

VU le Plan de Sauvegarde de la copropriété Bernadette signé le 5 janvier 2015,

CONSIDERANT la nécessité de conventionner avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, LOGIEST, METZ HABITAT TERRITOIRE et Metz Métropole,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'ADOPTER** le projet de convention ci-annexé.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention ainsi que ses avenants éventuels et tout document contractuel à intervenir dans le cadre de ce dossier.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Pour le Maire

L'Adjointe de Quartiers Déléguee,

Selima SAADI

Service à l'origine de la DCM : Cellule de gestion Pôle Politique de la ville, cohésion territoriale et insertion
Commissions : Commission Cohésion Sociale
Référence nomenclature «ACTES» : 8.5 Politique de la ville-habitat-logement

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 : 38 Absents : 17 Dont excusés : 9

Décision : ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019

**Convention de maîtrise foncière opérationnelle
METZ – Copropriété Bernadette – Renouvellement urbain - F
F09FC70D026**

Portage Immobilier de lots dans le cadre de l'article R.321-12 11° du Code de la Construction et de l'Habitat

ENTRE

La commune de METZ, dûment représentée par son Maire, Monsieur Dominique GROS, ayant son siège en l'hôtel de ville à METZ, et habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du....., maître d'ouvrage du programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté de METZ Borny (PACOD)

Ci-après dénommée, « la commune ».

ET,

METZ METROPOLE, représentée par son Président, Jean-Luc BOHL, ou son représentant, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du 03 décembre 2018.

Ci-après dénommée, « Metz Métropole ».

ET,

LOGEST, représenté par son Directeur Général, Monsieur Jean-Pierre RAYNAUD, 15 Sente à My BP 80785 – 57012 METZ CEDEX, habilité à signer la présente convention par délibération de son conseil d'administration en date du

Ci-après dénommé, « LOGEST » ou « bailleur ».

ET,

METZ HABITAT TERRITOIRE, représenté par son Directeur Général, Monsieur Christian LACOUR, dont le siège social rue du Chanoine COLLIN – 57000 METZ, dûment habilité à signer les présentes, aux termes d'une délibération de son conseil d'administration en date du

Ci-après dénommé, « MHT » ou « bailleur ».

ENSEMBLE D'UNE PART,

L'Établissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N° B18/..... du Bureau de l'Établissement en date du 31 octobre 2018, approuvée le par le Préfet de la Région Grand Est,

Ci-après dénommé, « l'EPFL ».

D'AUTRE PART,

Page 1 sur 18

PREAMBULE

Rappel de la situation de la copropriété Bernadette

La copropriété Bernadette, située dans le quartier de Metz Borny (annexe 1), connaît des difficultés très importantes en matière financière (impayés supérieurs au budget annuel), de gouvernance (instabilité juridique du syndicat des copropriétaires) et technique (sécurité incendie, dysfonctionnement des réseaux de fluides...).

En réponse à cette situation, la puissance publique (Ville de Metz, Metz Métropole, État/ANAH) en lien avec les représentants des copropriétaires, et les acteurs publics du plan de sauvegarde, conduisent une action sous trois registres :

- la mise en place, par la voie de l'autorité judiciaire, d'une administration provisoire depuis le 30 janvier 2014. Compte tenu de la situation d'exception, l'administrateur est doté des pouvoirs de l'assemblée générale (référence réglementaire...). Sa mission est complétée par celle d'un syndic-assistant (Foncia) également désigné par l'autorité judiciaire.
- la mise en œuvre d'un plan de sauvegarde. Un plan de sauvegarde a été enclenché depuis janvier 2015. Il comporte trois volets et une quinzaine d'actions, dont la mise en place d'un portage immobilier ciblé par un ou plusieurs acteurs publics. Plusieurs actions ont déjà porté des résultats (rénovation des ascenseurs, travaux d'office mis en œuvre par la ville de Metz en matière de sécurité incendie, sécurisation des sous-sols et des accès...). Ces trois volets ont un rôle complémentaire, le portage ciblé constituant une pièce d'un ensemble.
- la programmation et la mise en œuvre d'un nouveau projet de renouvellement urbain (Borny, quartier prioritaire national du NPNRU). Il concerne la requalification d'un périmètre géographique élargi (secteur Languedoc-Foselle) au sein duquel se situe la copropriété Bernadette. Le démarrage opérationnel a débuté dès l'automne 2016 sur l'îlot Languedoc (maîtres d'ouvrage : Logiest et ville de Metz). L'enjeu consiste en un changement d'image et d'amélioration du fonctionnement urbain à court/moyen terme de ce quartier ; un des facteurs de ce changement d'image étant la revalorisation immobilière du quartier, avec notamment un impact direct en termes de résolution de problèmes de sécurité incendie pour la copropriété (évacuation des stationnements souterrains).

L'accompagnement public de la copropriété

Le plan de sauvegarde de la copropriété Bernadette approuvé par arrêté préfectoral du 9 décembre 2015 pour une durée de 5 ans (2015 à 2019) a fait l'objet d'un protocole d'accompagnement associant l'ensemble des partenaires publics autour de 3 axes d'intervention :

- Axe 1 : Redressement de la situation financière de la copropriété (traitement des impayés de charges, optimisation budgétaire et maîtrise des charges, apurement de la dette des fournisseurs, portage immobilier provisoire de redressement).
- Axe 2 : Appui au fonctionnement de la copropriété (formation du conseil syndical, formation et informations des copropriétaires, clarifier le cadre réglementaire de la copropriété, rétablissement d'une gestion normale de la copropriété).
- Axe 3 : Amélioration du cadre bâti de la copropriété (estimation des besoins des travaux et définition du planning d'intervention, estimation des besoins financiers).

Depuis fin 2017, la commission de suivi du plan de sauvegarde a permis de constater un début de redressement de la situation financière de la copropriété (diminution des impayés de charges et des dettes fournisseurs).

Cependant, le redressement à long terme de la situation financière de la copropriété dans le cadre d'un nouveau plan de sauvegarde, passe par une intervention volontariste forte pour porter, pendant une durée limitée, les lots de copropriétés faisant l'objet des dettes de charges les plus élevées.

La reconduction du plan de sauvegarde sur la période 2020 à 2025 fera l'objet d'une décision du préfet selon le bilan fait autour du plan actuel. Les analyses et les démarches lancées (portage immobilier, expertises...) montrent l'intérêt de cette reconduction.

Le portage ciblé de lots d'habitation en copropriété, défini par l'article R.321-12 11° du code de la construction et de l'habitation, est un outil d'intervention qui participe au redressement des copropriétés en difficultés. Initié dans le cadre d'une stratégie d'intervention publique, il consiste en l'acquisition, par un opérateur missionné par une collectivité publique, d'un nombre limité de lots dans une copropriété, puis en leur conservation pendant une certaine durée en vue de l'amélioration des parties privatives et communes avant leur revente ultérieure.

En l'espèce, les objectifs du portage sont les suivants :

1. contribuer au redressement technique de la copropriété

Le portage facilitera la réalisation, dans un délai maîtrisé, de travaux stratégiques pour la pérennité de l'immeuble, et son reclassement sur le marché immobilier en particulier les travaux liés aux économies d'énergie et de charges.

2. contribuer au redressement financier de la copropriété

La mise en œuvre du privilège et super privilège immobilier, régime des priorités applicables aux créances, permet le recouvrement d'une partie des impayés suite à la vente des lots concernés par le portage. Une approche quantifiée des ventes, dans ce cadre spécifique, chiffrée par Soliha 57 pour les 23 lots d'habitation identifiés au titre de leur portage éventuel (privilège 2011-2013 à hauteur de 61 k€ et super privilège 2014-2016 à hauteur de 135 k€). Le dispositif de portage ciblé peut aussi assurer le cas échéant une garantie de sortie pour les ventes forcées qui se produiraient pendant la période de portage.

3. contribuer à consolider la gouvernance de la copropriété

Enfin, le portage ciblé permet de prévenir l'arrivée de marchands de sommeil ou de copropriétaires non solvables dans la structure des copropriétaires, à un moment de dévalorisation immobilière des biens. La présence de propriétaires institutionnels fiables facilite également le développement de pratiques vertueuses en matière d'exercice des responsabilités de chaque propriétaire.

En conséquence de ces objectifs, le portage a vocation à cibler en priorité les logements concernés par un solde débiteur supérieur à 5 000 € (soit 23 lots cf. article 1) selon deux catégories de logements :

- d'une part, les logements concernés par des impayés importants, dans la perspective de redressement financier. Les acquisitions peuvent se faire dans un cadre de vente forcée ou amiable dans l'optique d'une solvabilisation plus rapide du syndicat des copropriétaires.
- d'autre part, les logements de propriétaires occupants dont les ressources ne sont pas compatibles avec le maintien dans les lieux à moyen/long terme, au regard notamment de dépenses liées aux travaux d'économie de charges programmées. Ces acquisitions ont vocation à être recherchées à l'amiable dans le cadre d'un accompagnement au relogement. (mission réalisée par Soliha-calm57 dans le cadre du PACOD/violet Plan de sauvegarde).

Dans ce cadre, il est prévu de mener une opération de portage provisoire ciblée afin d'aboutir à une recomposition des équilibres de peuplement, indispensable pour envisager à terme la possibilité d'un fonctionnement autonome de cette copropriété.

Cette action passe par :

- l'acquisition des lots vendus dans le cadre de saisies immobilières ou appartenant à des ménages occupants, préalablement repérés, qui se trouvent dans l'incapacité de faire face aux charges de leur habitation,
- le relogement dans le parc locatif social des ménages occupants solvables dont l'appartement aura été acquis dans ce cadre.

Le portage provisoire, objet de la présente convention, vise ainsi à corriger la tendance actuelle du marché immobilier qui favorise l'intervention d'investisseurs prédateurs ou de propriétaires occupants dont les ressources sont insuffisantes pour assumer pleinement leur statut de copropriétaire.

Une étude de faisabilité de l'opération de portage a été réalisée en juillet 2017 associant, autour de l'État (DDT), les bailleurs sociaux pressentis pour assurer le portage de 23 lots d'habitation principale, étant spécifié que l'acquéreur des lots portés provisoirement est l'EPFL, les gestionnaires des lots désignés par la collectivité étant des organismes de logement social, LOGIEST et MHT.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1- Objet de la convention

Le portage immobilier provisoire en copropriété consiste en l'acquisition temporaire de lots à usage d'habitation principale, en leur éventuelle remise en état, puis en une revente à des propriétaires privés, occupants (de préférence), ou bailleurs.

Le dispositif de la présente convention (achat, portage, la réhabilitation et la revente de lots) n'intervient que sur un nombre limité de lots préalablement identifiés (débiteurs en saisie immobilière et copropriétaires dans l'impossibilité de faire face aux charges de copropriété), la réalisation des transactions dans le cadre du marché privé reprenant ses droits dès l'achèvement de l'accompagnement des instances de la copropriété par la puissance publique dans le cadre du plan de sauvegarde, une fois la situation financière de la copropriété viable.

L'objet de la présente convention est de définir les engagements de chacun des signataires dans la mise en œuvre du dispositif de portage (EPFL se chargeant de l'acquisition du bien puis du portage de la nue-propriété et MHT et Logiest en charge de la gestion et des travaux en qualité d'usufruitier temporaire durant la période de portage comme cela sera précisé dans une convention d'usufruit à signer entre les parties).

Afin de prévenir tout désinvestissement de la part des copropriétaires, le volume maximum de logements portés sur la copropriété ne dépassera pas 23 appartements et leurs annexes (caves, stationnement) désignés selon les modalités présentées à l'article 3.

La présente convention a pour objet de définir les engagements et obligations que prennent les signataires 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 Metz Métropole, pendant la phase d'acquisition des biens immobiliers et pendant la période de gestion de ces biens jusqu'à leur cession ;
- elle garantit le rachat par Metz Métropole 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 Metz Métropole vaut accord sur la chose et le prix au sens de l'article 1583 du code civil.

Article 2 – Projet

Le projet consiste à réaliser le portage Immobilier de lots dans le cadre de l'article R.321-12 11° du Code de la Construction et de l'Habitat sous le pilotage de Metz Métropole afin de réaliser le redressement technique et financier de la copropriété et contribuer à assurer la gouvernance de cette dernière.

Article 3 – Désignation des biens faisant l'objet d'un portage provisoire

Le CALM (Centre d'Amélioration du Logement de Moselle) a établi en septembre 2018 une liste de 30 logements en particulier ciblés sur les propriétaires qui ont un solde de charges débiteur de plus de 5 000 euros.

Une MOUS, ainsi qu'une mission d'étude technique (MOUS technique) sera mise en place par groupement de commande entre les bailleurs afin que chacun puisse étudier une quinzaine de logements.

À l'issue des premiers contacts entre la MOUS technique, l'EPFL et les propriétaires, seront retenus dans la liste de 30 logements, les lots correspondants à 23 logements et leurs annexes de la copropriété Bernadette située à Metz Borny.

Le portage pourrait concerner également les logements en saisie immobilière sans repreneur et les situations sociales complexes.

Les parties conviennent que les biens désignés seront annexés par avenant à la présente convention. Aussi, ils seront soumis aux conditions de la présente convention et ses annexes et pourront faire l'objet d'une actualisation.

Article 4 – Enveloppe prévisionnelle de l'opération foncière

Afin de permettre le projet, tel qu'exposé à l'article 2, l'EPFL mettra en œuvre une opération foncière comprenant l'acquisition des biens définis à l'article 3 dans les conditions précisées à l'article 5.

L'enveloppe prévisionnelle de l'opération s'élève à 1 000 000 € HT. Elle intègre notamment les frais liés à l'acquisition et ceux liés à la gestion tels que définis dans la convention d'usufruit (cf. article 5.3). Ce montant s'entend hors éventuelle 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-dessus, l'EPFL informera Metz Métropole 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 Metz Métropole 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 dans les trois premières années aux négociations et acquisitions selon les modalités suivantes :

- 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 les propriétaires concernés.
L'EPFL recueillera préférentiellement l'accord des propriétaires sous forme de promesse unilatérale de vente.
La conclusion de l'acquisition fera l'objet d'un accord préalable, formel et exprès de la part de Metz Métropole.
En cas de difficultés particulières et/ou si l'EPFL est dans l'impossibilité d'obtenir l'accord des propriétaires, il en informera Metz Métropole et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite ou l'abandon de l'opération.
- Par **exercice du Droit de Préemption Urbain renforcé** qui lui sera délégué aux termes d'une décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou d'une délibération de l'organe compétent en matière d'urbanisme dûment motivée, 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 ou au prix fixé par la juridiction de l'expropriation et si le vendeur ne renonce pas à l'aliénation envisagée. Metz Métropole devra confirmer à l'EPFL si elle souhaite que soit poursuivie la préemption après fixation du prix par le juge de l'expropriation et éventuellement la Cour d'Appel territorialement compétente.
En cas de déclaration d'intention d'aliéner la décision de préempter du Directeur de l'EPFL sera obligatoirement précédée d'un accord formel et exprès de la part de Metz Métropole.
- Par **exercice du droit de substitution**, tel qu'il est prévu dans l'article L 213- 1 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, sous réserve :
 - de la délégation du Droit de Préemption Urbain renforcé par décision du Président,
 - de l'accord exprès de Metz Métropole sur le montant de l'adjudication.

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 le bien acheté par l'EPFL, l'usufruit temporaire de celui-ci sera revendu à l'acquéreur désigné par Metz Métropole (MHT ou Logiest) à l'euro symbolique, ainsi, la jouissance et la gestion des biens acquis seront assurées par le gestionnaire de bien retenu par la collectivité.

Pendant toute la durée fixée entre les parties, l'EPFL sera nu-propriétaire des biens acquis puis démembrés, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit.

Une convention d'usufruit à l'initiative de l'EPFL encadrera strictement les relations entre usufruitier et nu-propriétaire et stipulera expressément les charges et conditions de chacune des parties.

5.2- Engagements de Metz Métropole

Article 5.2.1 – Engagement de Metz Métropole

Metz Métropole s'engage à intégrer le périmètre comme définitif dans la convention-cadre signée entre elle et l'EPFL.

Metz Métropole s'engage à désigner le bien à acheter et présenter à l'EPFL l'acquéreur de l'usufruit du bien, dans le cadre du démembrement de propriété, qu'elle aura choisi et dont le rôle sera notamment d'assurer la gestion courante du bien, assurer des travaux de remise en état, mais aussi trouver un acquéreur à l'issue de la durée de portage.

Dans le cas où le gestionnaire de bien ne trouve aucun acquéreur pour le bien, Metz Métropole s'engage :

- À garantir le rachat sur l'EPFL et les bailleurs sociaux, des 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 7 ans après leur acquisition.
- à informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité et ce en lien avec les critères d'intervention de l'EPFL (Annexe 2).

La présente convention est conclue pour une durée de dix ans. Si la phase de définition du projet par Metz Métropole telle que décrite plus haut n'est pas terminée et/ou si l'ensemble des biens nécessaires à la réalisation de l'opération n'est pas maîtrisé, la convention opérationnelle peut être prolongée par voie d'avenant, sur sollicitation de Metz Métropole et après réunion du comité de pilotage et selon les modalités prévues à l'article 8.1 ci-après.

Dans cette hypothèse, Metz Métropole s'engage à racheter les biens, au plus tard 7 ans après leur acquisition.

La cession à Metz Métropole aura lieu par acte notarié à ses frais.

Il est cependant prévu que la cession de ces biens, pourra avoir lieu au profit d'acquéreurs présentés ou acceptés par Metz Métropole, 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 contrepartie de la livraison des informations financières pour chaque logement, et ce à minima annuellement, Metz-Métropole garantit une neutralité des opérations financières à chaque bailleur avec notamment la prise en compte des dépenses financières et de gestion prévues dans l'annexe 4.

5.3- Engagements respectifs de EPFL, LOGIEST et MHT jouissance, réhabilitation et gestion du bien

Une convention d'usufruit encadrera strictement les relations entre usufruitier (MHT ou Logiest) et nu-propriétaire (EPFL) et stipulera expressément les charges et conditions de chacune des parties et telles que décrites sommairement dans le tableau ci-dessous. Néanmoins les partenaires se sont accordés selon les principes suivants : avant le démembrement, l'EPFL se charge de la négociation, de l'acquisition et du paiement des frais liés et les bailleurs de l'accompagnement des ménages sortants.

Nu-propriétaire	Usufruitier
Acquisition	
Négociation	Accompagnement du ménage sortant
Acquisition initiale + frais	
Frais de cession de l'usufruit	
Période de Portage	
Taxe foncière	Sécurisation des logements non loués
Assurance responsabilité civile du propriétaire	Entretien et travaux en partie privative
	Travaux en parties communes (copropriété)
	Charges de gestion courante (copropriété)
	Gestion Locative
	Revenus locatifs et récupération de charges
	Représentation du propriétaire au niveau des instances de la copropriété (prise de décision selon les cas en accord avec l'EPFL)

Cession en fin de portage	
	Accompagnement du ménage sortant
	Commercialisation
Valorisation usufruit	Valorisation de l'usufruit

5.4- Engagements de la Ville de Metz

La Ville de Metz s'engage à faciliter, par tous les moyens à sa disposition, les opérations de relogement des ménages occupants les lots acquis en vue de leur revente.

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.

Le prix de revient actualisé est calculé sur la base des éléments suivants :

- prix d'achat des immeubles :
 - auquel 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,
 - duquel 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, décomptées 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 ou en copropriété dégradée
- 1% par an pour tout autre bien ou intervention s'inscrivant dans la convention-cadre F08FC70D001 entre l'EPFL et Metz Métropole.

De convention expresse entre les parties, le prix de cession correspondra au prix de revient actualisé tel que précisé ci-dessus.

Il est rappelé que les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Aussi, afin de tenir compte des contraintes opérationnelles de réalisation du projet, il est prévu que la cession de ces biens, ou partie de ces biens, pourra avoir lieu au profit d'acquéreurs présentés ou acceptés par Metz Métropole dans le cas où ce tiers n'est pas partie prenante à la présente convention. Dans ce cas, la formule retenue est :

- soit la cession au prix de revient actualisé en s'appuyant en particulier sur les caractéristiques du projet en termes de développement durable, de mixité sociale et d'attractivité économique de l'agglomération,
- soit la cession à un prix tenant compte de la valeur du marché sans que celui-ci puisse être inférieur au prix de revient actualisé.

Le choix de la formule de cession à un tiers fera l'objet d'un accord préalable, formel et exprès de Metz Métropole.

Dans le cas où le tiers est partie prenante à la convention (cas par exemple des sociétés d'économie mixte, sociétés publiques locales et sociétés publiques locales d'aménagement, bailleurs publics ou privés), le prix de cession correspondra au prix de revient actualisé.

Le prix de cession est valable un an à compter de sa communication par l'EPFL à Metz Métropole. 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 Metz Métropole pour délibération, seront prises en charge par l'EPFL en sa qualité de propriétaire. Elles lui seront remboursées par Metz Métropole, 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 maximum. 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 Metz Métropole.

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 Metz Métropole.

Article 7 – Durée de la convention et résiliation

La présente convention débute le 1^{er} janvier 2019.

La présente convention est conclue pour une durée de dix 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.

Metz Métropole sera tenu de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'Établissement 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

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la présente convention dont Metz Métropole sera le coordonnateur. Le coordonnateur aura notamment pour mission d'organiser les comités de pilotage (invitations, comptes rendus, relevés de décisions...).

Le Comité de Pilotage (COPIL) sera composé *a minima* de l'EPFL (désigné comme propriétaire de la nue-propriété des lots), les bailleurs : MHT et Logiest (désignés comme propriétaires de l'usufruit des biens achetés et notamment en charge de la gestion et de la réhabilitation), Metz Métropole (coordonnateur de la présente convention et notamment responsable de la garantie de rachat des biens), la ville de Metz (maître d'ouvrage du programme d'accompagnement des copropriétés en difficulté de METZ Borny (PACOD)) et la Direction Départementale des Territoires (coordonnateur du plan de sauvegarde), ainsi que l'administrateur judiciaire (représentant les intérêts de la copropriété).

Avant le 30 juin de chaque année suivant la signature de la convention jusqu'à son extinction, l'EPFL réalisera en lien avec MHT et Logiest un état annuel des recettes et des dépenses par logement concernant les biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Chaque année, le comité de pilotage examinera plus particulièrement les acquisitions et cessions à réaliser et le cas échéant la prolongation de la présente convention dès lors que les conditions qui justifient la poursuite de l'opération sont réunies. Les organes délibérants de l'EPFL et les signataires de la présente convention statueront formellement sur cette demande de prolongation, qui, sur sollicitation de Metz Métropole, sera intégrée à la présente convention par voie d'avenant.

Le COPIL pourra également être réuni en fonction des besoins, pour faire un point de situation et proposer, le cas échéant, des évolutions souhaitables de la présente convention, et ce à la demande de chaque membre du COPIL, en y associant en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Le Comité de pilotage devra assurer, sous la houlette de Metz Métropole, la coordination pour la préparation et la réalisation des ventes en fin de portage, ainsi que du suivi du bilan financier global et des dispositions à envisager si le bilan est négatif.

En ce qui concerne la cession : la commercialisation et la négociation seront réalisées par les bailleurs, néanmoins avec l'accord sur le prix de l'EPFL et de Metz Métropole. Ainsi, le comité de pilotage pourra assurer la coordination de cette phase en veillant à assurer les intérêts de toutes les parties.

8.2- Transmission des données et communication

Les partenaires 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 ou des bailleurs.

Les parties signataires s'engagent également à respecter la réglementation en vigueur sur les données à caractère personnel, notamment des actuels propriétaires

8.3- Communication sur l'intervention de l'EPFL

Metz Métropole s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFL et des bailleurs sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tout support.

Article 9 – Respect des engagements conventionnels de Metz Métropole - Pénalités

Metz Métropole doit informer l'EPFL et les bailleurs 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 Metz Métropole 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 Metz Métropole ou à l'opérateur désigné par celui-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, Metz Métropole ou l'opérateur désigné par celui-ci transmettra 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 : Metz Métropole ou l'opérateur désigné par celui-ci est 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 : Metz Métropole ou l'opérateur désigné par celui-ci n'est 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
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 Condition de paiement : comptant à la signature de l'acte	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 inclus 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, un règlement à l'amiable par voie de conciliation sera recherché par la partie la plus diligente et à défaut le Tribunal Administratif territorialement compétent sera saisi.

Fait à Pont-à-Mousson
En cinq exemplaires originaux

Pour Metz Métropole

Pour la Ville de Metz

Jean-Luc BOHL
Le

Dominique GROS
Le

Pour l'Établissement Public Foncier de Lorraine

Alain TOUBOL
Le

Pour MHT

Pour LOGI EST

Christian LACOUR

Jean-Pierre RAYNAUD

Le

Le

Annexe 1 : périmètre opérationnel

Annexe 2 : critères d'intervention de l'EPFL

Annexe 3 : conditions générales de cession

Annexe 4 : Indicatif de la valeur des variables fixes retenues dans les simulations financières

Annexe 1 : Périmètre opérationnel

F09FC70D026

METZ - COPROPRIETE BERNADETTE - PORTAGE CIBLE - F

L'Établissement Public Foncier de
Lorraine

Metz Métropole

La Ville de Metz

Alain TOUBOL

Jean-Luc BOHL

Dominique GROS

Le

Le

Le

MHT

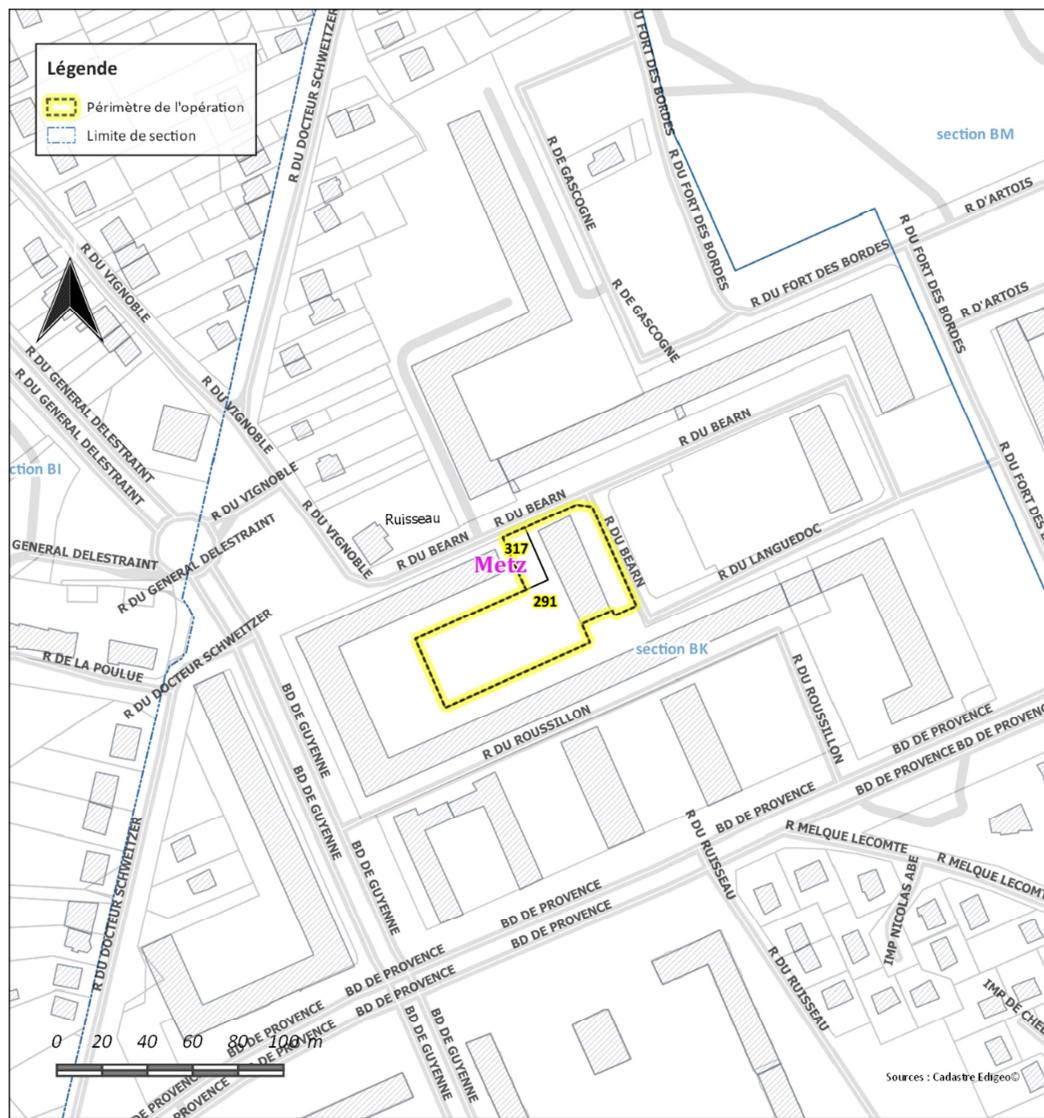
LOGI EST

Christian LACOUR

Jean-Pierre RAYNAUD

Le

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'Établissement 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'accès 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 (communes 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 (communes 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 Territoriale (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.

En outre, par délibération n°17/02 de son conseil d'administration en date du 22/02/2017, l'Établissement Public Foncier de Lorraine a précisé de nouveaux principes d'intervention et critères d'éligibilité dans le cadre de la politique intégrée des centres-bourgs (conventions foncières), à savoir :

- le périmètre des conventions-foncières en centre-bourg se référera obligatoirement à l'étude de projet de développement / référentiel en tant qu'étude de stratégie territoriale
- et les conventions foncières en centre-bourg seront co-signées par la commune et l'EPCI auquel elle appartient.
- Font partie des priorités :
 - o la réhabilitation du parc privé comme la réalisation d'opérations immobilières par des investisseurs privés,
 - o les opérations d'équipements publics structurants ou non,
 - o les opérations de nature économique, notamment commerces, y compris l'acquisition des murs des locaux commerciaux en vue de leur remise sur le marché,
 - o et le portage de foncier réutilisé pour la réalisation d'espaces publics (dédensification).

L'Établissement Public Foncier de
Lorraine

Alain TOUBOL

Le

MHT

Metz Métropole

Jean-Luc BOHL

Le

LOGI EST

La Ville de Metz

Dominique GROS

Le

Christian LACOUR

Le

Jean-Pierre RAYNAUD

Le

Annexe 3 : conditions générales de cession

Par délibération n°17/005 de son conseil d'administration en date du 29 septembre 2017, l'Établissement 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'État, 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 frais de gestion du patrimoine (sécurisation, gardiennage, entretien et gestion des biens) 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, 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 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)	- 0% pour les projets de logements sociaux * - 1% par an pour tout autre projet	remboursement en 5 annuités maximum	- 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain - Autres projets : 1% /an
Foncier diffus Minoration foncière Foncier sensible	- 3 ans - 5 ans pour les friches	- 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	- remboursement en 5 annuités maximum - Dérogation : 10 annuités pour les PPRT	- 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain - Autres projets : 3% / an
Foncier centre-bourg	5 ans (+ 5 ans)	0% pour tout projet inscrit dans la stratégie centre-bourg	remboursement en 5 annuités maximum	0% pour tout projet inscrit dans la stratégie centre-bourg

(* 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 ou tiers signataire de la convention (SEM, SPL/SPLA, bailleurs sociaux ...)	Le prix de cession est égal au prix de revient actualisé.
			Tiers désigné par la collectivité sur la base d'un écrit	S'agissant de projets conduits par des personnes publiques et sur la base d'un accord préalable, formel et exprès de la collectivité, la formule retenue est : - soit la cession au prix de revient actualisé en s'appuyant en particulier sur les caractéristiques du projet en termes de développement durable, de mixité sociale et d'attractivité économique, - soit la cession à un prix tenant compte de la valeur du marché sans que celui-ci puisse être inférieur au prix de revient actualisé. Une plus-value est possible.
		Cessions partielles	Collectivité / Tiers désigné par la collectivité sur la base d'un écrit	Les moins ou plus-values sont possibles en cas de cessions partielles. Pour les cessions à un tiers à la convention, les règles relatives à l'acquisition unique / cession unique sont applicables. Les échanges fonciers rendus nécessaires pour la conduite du projet de maîtrise foncière font l'objet d'un examen spécifique avec la collectivité. A minima l'opération doit être équilibrée au solde final en tenant compte des plus ou moins-values réalisées pendant la vie de l'opération.

L'Établissement Public Foncier de Lorraine

Alain TOUBOL
Le

MHT

Christian LACOUR
Le

Metz Métropole

Jean-Luc BOHL
Le

LOGI EST

Jean-Pierre RAYNAUD
Le

La Ville de Metz

Dominique GROS
Le

Annexe 4 : Indicatif de la valeur des variables fixes retenues dans les simulations financières

(source : Calm – Soliha Moselle)

Dépenses d'acquisition et de travaux	Éligibilité aides Anah Portage (ingénierie)
Frais de négociation et de suivi contentieux	4 000 €/logement
Frais d'acquisition	8 % du prix d'acquisition
Frais d'accompagnement social du ménage sortant	4 000 € (appliquée à tous les logements portés)
Rémunération de la structure de portage (conduite de projet dont charge de personnel)	4 000 €/logement
Fonds propres des bailleurs pour la réalisation des travaux	0 €
Frais financiers pour :	1,35 %
✓ la réalisation des travaux	
✓ l'acquisition (si portage par un bailleur seul)	
Dépenses de gestion patrimoniale	
Sécurisation des logements non loués	1800 € (appliquée à tous les logements portés)
Charges de copropriété, dont 1/3 non récupérables ou non récupérées	F2 : 1 676 € / an F4 : 3 810 €/an F5 : 4 465 €/an
Entretien courant des logements loués	200 €/logement/ an
Assurance responsabilité civile du propriétaire	85 €/logement/an
TFPB : montant variable selon les typologies :	F2 : 410 €/an F4 : 650 €/an F5 : 800 €/an
Gestion locative	1200 €/logement et par an
Frais de relogement avant vente	4 000 € /logement (appliquée à tous les logements portés)
Recettes loyers	
Loyers perçus libres	F2 : 4,5 €/m²
Vacance	10 % des recettes locatives
Récupération de charges	70 % des charges de copropriétés

L'Établissement Public Foncier de Lorraine

Alain TOUBOL
Le

MHT

Christian LACOUR
Le

Metz Métropole

Jean-Luc BOHL
Le

LOGI EST

Jean-Pierre RAYNAUD
Le

La Ville de Metz

Dominique GROS
Le