

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 30 janvier 2020

DCM N° 20-01-30-6

Objet : Convention de maîtrise foncière opérationnelle entre l'EPFL/BATIGERE/Ville de METZ-Ancien Hôpital Sainte-Blandine.

Rapporteur: M. le Maire

Les hôpitaux privés de Metz poursuivent leur restructuration.

Ainsi l'hôpital Sainte Blandine, propriété de la Fondation Œuvre de Sainte-Blandine, prévoit de cesser son activité en 2022.

Une partie du site sera repris par BATIGERE pour réaliser dans les locaux réhabilités un programme de 116 logements sociaux, sur une emprise d'environ 6100 m².

BATIGERE s'engage ainsi à racheter le bien au plus tard le 30 juin 2025.

Dans cette attente, l'EPFL se porte acquéreur du bien pour le conserver en portage durant la définition du projet par BATIGERE, dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention 2020-2024.

L'opération d'ensemble aura pour résultat d'ouvrir sur la ville ce cœur d'îlot de près d'un hectare et d'en faire un véritable quartier, situé à moins de 300 mètres de la place Saint-Louis, emblématique de l'architecture médiévale de la ville, ainsi que du centre piétonnier et commercial.

Aussi, il est demandé à la ville de Metz de soutenir cette future opération de reconversion de Sainte-Blandine en se portant garante du rachat du site dans l'éventualité d'une défaillance de BATIGERE.

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 de projet METZ-HOPITAL SAINTE-BLANDINE entre l'EPF

Lorraine, la Société BATIGERE et la Ville de METZ proposé par l'EPFL,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

DECIDE :

- **D'APPROUVER** les termes du projet de Convention de projet entre l'EPF Lorraine, la Société BATIGERE et la Ville de Metz joint en annexe;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à régler les détails de l'opération et à signer la convention de projet pré-citée ainsi que tous actes ou documents s'y rapportant;
- **D'ORDONNER** les inscriptions budgétaires correspondantes.

Vu et présenté pour enrôlement,
Signé :

Le Maire de Metz,
Conseiller Départemental de la Moselle
Dominique GROS

Service à l'origine de la DCM : Stratégie Foncière
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme
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 : 31 Absents : 24 Dont excusés : 16

Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024

**Convention de projet
METZ – HÔPITAL SAINTE-BLANDINE
MO10L010300**

ENTRE

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

ET,

La Société BATIGERE, représentée par Monsieur Michel CIESLA, Directeur Général, habilité par une délibération du Conseil de Surveillance en date du 29 juin 2017, dénommée ci-après « BATIGERE »

ENSEMBLE D'UNE PART

ET

L'Établissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°B20/..... du Bureau de l'Établissement en date du 12 février 2020 approuvée le par le Préfet de la Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFL »,

D'AUTRE PART,

Table des matières

PREAMBULE	2
LA CONVENTION ET LE PROJET	4
1 Objet de la convention.....	4
2 Projet de la Commune et de BATIGERE	4
LES ACQUISITIONS.....	5
3 Définition du périmètre du projet - Désignation des biens à acquérir par BATIGERE.....	5
4 Engagements des parties	5
4.1 Engagements de l'EPFL	5
4.2 Engagements de BATIGERE.....	5
4.3 Engagements de la Commune	6
LA GESTION	7
5 Gestion des biens	7
6 Mise à disposition des biens	7
LES ETUDES ET TRAVAUX	8
7 Modalités de prise en charge des études et travaux.....	8
8 Nature des études.....	8
9 Nature des travaux.....	8
LA CESSION.....	9
10 Cession des biens et modalités de paiement.....	9
10.1 Détermination du prix de cession	9
10.2 Modalités de paiement des biens cédés.....	10
10.3 Pénalités.....	10
LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS	11
11 Budget prévisionnel du projet	11
12 Durée de la convention et résiliation.....	11
LE SUIVI ET L'EVALUATION.....	13
13 Pilotage de la convention.....	13
13.1 Compte-Rendu Annuel à BATIGERE	13
13.2 Transmission des données et communication.....	13
13.3 Communication sur l'intervention de l'EPFL.....	13
14 Respect des délais conventionnels	14
15 Respect des engagements conventionnels de la commune et BATIGERE.....	14
16 Contentieux.....	14

Il est rappelé que l'EPFL intervient :

- d'une part, dans les conditions définies par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme qui dispose notamment que l'action des EPF s'inscrit dans le cadre de conventions,
- d'autre part, dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur.

A ce titre, les objectifs poursuivis par l'EPFL, BATIGERE et la Ville de Metz étant partagés, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention.

LA CONVENTION ET LE PROJET

1 Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les engagements et obligations que prennent la commune, BATIGERE 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 et de reconversion telle qu'elle résulte du projet engagé par la commune et/ou le bailleur, pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers et pendant la période d'études, de travaux et de gestion de ces biens jusqu'à leur cession.
- Elle garantit le rachat par le bailleur des biens acquis par l'EPFL.
- Elle garantit la prise en charge par les co-contractants de la quote-part des études et travaux réalisés par l'EPFL.

2 Projet de la Commune et de BATIGERE

Le programme envisagé comprend la réalisation de 116 logements sociaux.

La commune et BATIGERE s'engagent 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 commune et BATIGERE reconnaissent avoir eu connaissance des critères d'intervention de l'EPFL figurant en annexe 2.

LES ACQUISITIONS

3 Définition du périmètre du projet - Désignation des biens à acquérir par BATIGERE

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.

BATIGERE rachètera les biens représentés par le périmètre dessiné en annexe 1.

4 Engagements des parties

4.1 Engagements de l'EPFL

Pour réaliser les acquisitions prévues à l'article 3, l'EPFL procédera 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 la commune.
En cas de difficultés particulières et/ou si l'EPFL est dans l'impossibilité d'obtenir l'accord des propriétaires, il en informera la commune et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite ou l'abandon du projet.

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 réalisation de logements sociaux porté par BATIGERE 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.

4.2 Engagements de BATIGERE

BATIGERE s'engage à :

- à déposer les demandes d'agrément de l'État ou de son délégataire dans les deux ans à partir de la signature de la présente convention,
- à réaliser le projet décrit à l'article 2 ci-dessus, sous conditions de l'obtention des autorisations administratives et de financement afférentes au projet et de non-recours sur les autorisations administratives
- 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,
- et 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 d'aménagement (engagement des études préalables pour préciser, le cas échéant, son périmètre de projet, les différents scénarii de projets ou de programmes possibles, évaluation de leurs conditions essentielles de faisabilité, engagement des procédures de modification des documents de planification et/ou d'urbanisme) et/ou de préparer concrètement sa mise en œuvre (engagement des études pré-opérationnelles et définition des conditions et des modes de réalisation de l'aménagement).

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

Du fait des dispositions prévues par la présente convention, BATIGERE considère qu'il est régulièrement et précisément informée du montant des acquisitions qu'il 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.

4.3 Engagements de la Commune

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

La commune s'engage à :

- à garantir le rachat des biens, en cas de défaut de BATIGERE, sur l'EPFL, 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. Elle n'est en revanche nullement tenue de réaliser le projet décrit au point 2 ci-dessus et pourra disposer librement des biens acquis.
- à informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité.

Du fait des dispositions prévues par la présente convention, la commune considère qu'elle est régulièrement et précisément informée du montant des acquisitions qu'elle aura à réaliser en cas de défaut de BATIGERE. 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 GESTION

5 Gestion des biens

Dès que l'EPFL sera propriétaire des biens et qu'il en aura la jouissance, il en assurera une gestion raisonnable (entretien, assurances, sécurité), conformément aux dispositions du Code Civil.

L'EPFL établit une fiche de visite de l'état du bien au moment de son acquisition.

L'EPFL assure la mise en sécurité, la surveillance et l'entretien du bien. Ces actions comprennent si besoin :

- Traitement/évacuation des déchets dans les filières appropriées et autres encombrants,
- Le murage ou l'occultation des ouvertures,
- La pose de clôtures,
- Le débroussaillage des espaces verts et boisés,
- Pour les biens à conserver, le maintien en état du clos couvert existant.

En cas de constat de trouble sur le site, l'organisme disposant du site dépêche les forces de l'ordre dans les meilleurs délais. L'EPFL assure de son côté, si besoin, les démarches de précontentieux (dépôt de plainte, constat d'huissier...) et contentieuses (avocat, saisine du tribunal...).

6 Mise à disposition des biens

Sur demande écrite de BATIGERE, l'EPFL peut mettre le bien acquis à disposition dans le cadre d'un contrat ou convention spécifique (cession d'usufruit) lui permettant notamment de le louer et aussi d'y réaliser des travaux (mise en sécurité, réhabilitation...). Ce transfert de jouissance engendre pour BATIGERE l'obligation d'assurer le bien. A ce titre, elle transmet à l'EPFL l'attestation d'assurance.

Dans tous les cas, BATIGERE s'engage à ne pas occuper le site sans autorisation préalable.

Une visite du bien mis à disposition peut être organisée à l'initiative de l'EPFL avant remise des clés à BATIGERE. D'autres visites peuvent être faites par la suite en tant que de besoin.

LES ETUDES ET TRAVAUX

7 Modalités de prise en charge des études et travaux

L'EPFL assure la maîtrise d'ouvrage des études et travaux préparant le changement d'usage sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire.

Dans le cas où le site est soumis à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), l'EPFL veillera au respect des obligations incombant à l'ancien exploitant.

Ces études et travaux constituent le préalable des actions nécessaires à la mise en œuvre du futur projet d'aménagement mais ne s'y substituent pas. Le futur acquéreur garde la responsabilité du changement d'usage et de la compatibilité des terrains avec son projet. En tout état de cause, les interventions de l'EPFL excluent les travaux d'aménagement de quelque nature qu'ils soient, l'EPFL n'en ayant pas la compétence.

L'EPFL informe la commune et l'acquéreur de l'engagement des études et travaux.

A l'issue des travaux, un dossier de récolement de l'intervention de l'EPFL est réalisé et communiqué à l'acquéreur. Il reprend la description des travaux réalisés et leur cartographie.

8 Nature des études

Ces études comprendront :

- des diagnostics techniques réglementaires nécessaires aux travaux (diagnostics amiante et plomb, éventuellement structuraux),
- et des études de conception de Maîtrise d'œuvre et de suivi de réalisation des travaux prédéfinis au chapitre 9.

9 Nature des travaux

Les conditions d'accès au site ne permettant pas d'apprécier l'étendue du traitement de certains matériaux pour la mise à nu des structures intérieures des bâtiments, l'enveloppe budgétaire nécessaire aux travaux sera arrêtée à l'issue des études de conception de Maîtrise d'œuvre.

A l'issue de ces études, l'EPFL fera réaliser des travaux qui pourraient comprendre :

- la suppression des branchements des réseaux nécessaires à la dépose des équipements alimentés par un fluide,
- le curage intérieur des bâtiments (équipements, appareils et mobiliers divers – structures secondaires non conservées – revêtements sols, murs et faux plafonds non amiantés – éventuellement débris, déchets, encombrants non évacués),
- les déconstructions partielles de bâtiments non conservés (superstructures et infrastructures),
- le traitement des matériaux amiantés à l'intérieur des bâtiments,
- la gestion des déchets du chantier.

En tout état de cause, l'EPFL ne réalisera pas des travaux de clos-couvert.

Le programme de travaux sera précisé par avenant en fonction des résultats des études préalables (diagnostics amiante-plomb avant démolition, diagnostics déchets avant curage et démolition partielle, diagnostics structure...).

LA CESSION

10 Cession des biens et modalités de paiement

10.1 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 2 à la présente convention.

L'EPFL ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le prix de revient global du projet est calculé sur la base des éléments suivants :

- Prix de revient du portage foncier :
 - 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 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 1^{er} janvier de l'année de signature de la présente convention,
- Montant des études et travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL. Ces études et travaux sont financés par l'EPFL sur ses fonds propres tel que cela est défini dans l'article 11 de la présente convention, la part restante étant à la charge de la commune ou du tiers acquéreur.

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 BATIGERE 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 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.

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

Dans le cas où le tiers est partie prenante à la convention, le prix de cession correspondra au prix de revient.

Le prix de cession est valable un an à compter de sa communication par l'EPFL à la commune et BATIGERE. A défaut de signature de l'acte de cession correspondant, la commune devra au minimum avoir fait preuve de diligence pour délibérer sur le prix communiqué et dans ses échanges avec l'EPFL. Au-delà de ce délai et hormis pour les interventions en logement social (0%), le prix fera l'objet d'une actualisation décomptée par année au taux de 1% suivant les conditions exposées dans le guide du prix de cession.

Toutes les dépenses qui interviendront après la détermination du prix de vente par l'EPFL tel qu'il sera soumis à BATIGERE ou à la commune pour délibération, seront prises en charge par l'EPFL en sa qualité de propriétaire (ex : taxe foncière) et de maître d'ouvrage (ex : libération de retenue de garantie). Elles lui seront remboursées par la commune, ou BATIGERE, ou tout autre acquéreur, sur présentation par l'EPFL d'un avis des sommes à payer. Ces remboursements seront soumis à TVA.

Toutes les recettes qui seront éventuellement perçues par l'EPFL après la détermination du prix de vente bénéficieront au(x) cessionnaire(s).

10.2 Modalités de paiement des biens cédés

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 10 ci-dessus et dans le respect des engagements prévus à l'article 4 de la présente convention, sera effectué sous la forme d'un remboursement en cinq (5) annuités maximum. Toutefois, quel que soit le nombre et la modulation des annuités, le montant correspondant à la TVA sera exigible dans son intégralité lors de la première annuité versée à la signature de l'acte de cession de l'EPFL à la commune ou BATIGERE.

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 2 de la présente convention sont applicables sur les nouvelles échéances de remboursement.

10.3 Pénalités

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 10.2 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 commune ou BATIGERE.

LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS

11 Budget prévisionnel du projet

Afin de permettre la réalisation du projet de logements sociaux porté par BATIGERE, tel qu'exposé à l'article 2, l'EPFL prévoit le budget prévisionnel suivant :

Budget prévisionnel du projet	Coût total	dont part BATIGERE		dont part EPFL	
	€ HT			€ HT	%
Acquisitions foncières + frais notariés	2 000 000 €	2 000 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais de gestion	200 000 €	200 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Etudes	300 000 €	60 000 €	20,0%	240 000 €	80,0%
Travaux (à préciser)	-	-		-	
Prix de revient (= enveloppe totale du projet)	2 500 000 €				
Prix de cession prévisionnel (= part prise en charge par BATIGERE)		2 260 000 €	90,4%		
Minoration (= aide apportée par l'EPFL au projet)				240 000 €	9,6%

Conformément aux politiques de reconversion et des taux de prise en charge du PPI 2020-2024 de l'EPFL, les travaux dont la nature est précisée au chapitre 9 du présent document seront intégralement financés par l'EPFL.

La mise en place de cette enveloppe budgétaire dédiée aux travaux se fera par avenant à la présente convention.

Les montants respectivement dédiés, d'une part aux acquisitions et aux frais notariés et de gestion, et d'autre part aux études et aux travaux, tels que définis dans le tableau ci-dessus ne sont pas fongibles entre ces deux ensembles.

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'un des montants du projet tels que définis ci-avant, l'EPFL informera la commune et BATIGERE afin de recueillir leur 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, frais de mise en sécurité urgente...). Dans ce cas, l'EPFL en informera la commune et BATIGERE par écrit, cette dernière devant en accuser réception.

Il est rappelé que l'EPFL étant assujetti à la TVA, le prix de cession est grevé de TVA au taux en vigueur au moment de la signature de l'acte de cession (cf. article 10 de la présente convention).

12 Durée de la convention et résiliation

La présente convention s'achève au plus tard le 30/06/2025. La période de portage des biens acquis par l'EPFL s'achève donc au plus tard à ce terme quelle que soit la date de leur acquisition et dans cette hypothèse, BATIGERE s'engage à racheter les biens au plus tard le 30/06/2025.

Si à cette échéance la phase de définition du projet par BATIGERE telle que décrite plus haut n'est pas terminée et/ou si l'ensemble des biens nécessaires à la réalisation du projet n'est pas maîtrisé et/ou si les éventuels travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL ne sont pas achevés, la convention peut être prolongée de cinq années supplémentaires par voie d'avenant, sur sollicitation de la commune ou BATIGERE et après réunion du comité de pilotage prévu à l'article 13.

Si, en revanche, à l'échéance de cette première période de cinq ans, aucune évolution n'est intervenue, c'est-à-dire si les réflexions sur l'aménagement du périmètre du projet n'ont pas été engagées ou si elles n'ont pas sensiblement progressé, les biens acquis devront être rachetés par BATIGERE dans les conditions fixées par la présente convention.

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 réalisations effectuées par l'EPFL, dont il est dressé un inventaire.

BATIGERE sera tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPFL 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.

LE SUIVI ET L'ÉVALUATION

13 Pilotage de la convention

13.1 Compte-Rendu Annuel à BATIGERE

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

Le document de suivi établi par l'EPFL comprendra l'état d'avancement du projet 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 BATIGERE.

BATIGERE pourra faire part de ses observations à l'EPFL sur cet état annuel dans un délai de deux mois suivant sa réception. Le compte-rendu fera l'objet d'une approbation formelle par BATIGERE. Chaque document de suivi validé sera transmis à la commune par l'EPFL pour information.

Un comité de pilotage associant BATIGERE et l'EPFL se réunira à l'initiative de BATIGERE ou de l'EPFL, au minimum une fois tous les deux ans pour examiner le compte-rendu.

Au cours de l'année 2023, le comité de pilotage examinera plus particulièrement l'éventuelle prolongation de la présente convention dès lors que les conditions qui justifient la poursuite du projet sont réunies. BATIGERE statuera formellement sur cette demande de prolongation, qui, devra être validée formellement par la Commune et sera intégrée à la présente convention par voie d'avenant.

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

13.2 Transmission des données et communication

BATIGERE 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.

13.3 Communication sur l'intervention de l'EPFL

BATIGERE s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFL sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention.

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.

14 Respect des délais conventionnels

Le montant des dépenses exposées à l'article 10 ne sera pas actualisé financièrement, excepté dans l'hypothèse où la durée de portage prévue à l'article 4 de la présente convention devait être reportée par avenant à l'initiative de BATIGERE. Dans ce cas et hormis pour les interventions en logement social (0%), cette actualisation serait décomptée par année, la première actualisation étant appliquée à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit l'avenant de prolongation des délais, au taux de 1%.

15 Respect des engagements conventionnels de la commune et BATIGERE

BATIGERE devra informer l'EPFL et la commune 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 en effet 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.

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 BATIGERE pour vérifier si le projet mis en œuvre est conforme à la sollicitation de l'EPFL selon ses critères d'intervention. Pour ce faire, BATIGERE 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 : BATIGERE 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 : BATIGERE 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.

16 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'Établissement Public Foncier
de Lorraine

La Commune de Metz

BATIGERE

Alain TOUBOL

Dominique GROS

Michel CIESLA

Le

Le

Le

Annexe 1 : périmètre du projet

Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFL

Annexe 3 : Plan masse général projeté

Annexe 1 : périmètre opérationnel

MO10L010300

METZ – HÔPITAL SAINTE-BLANDINE

L'Établissement Public Foncier de
Lorraine

La Commune de METZ

BATIGERE

Alain TOUBOL

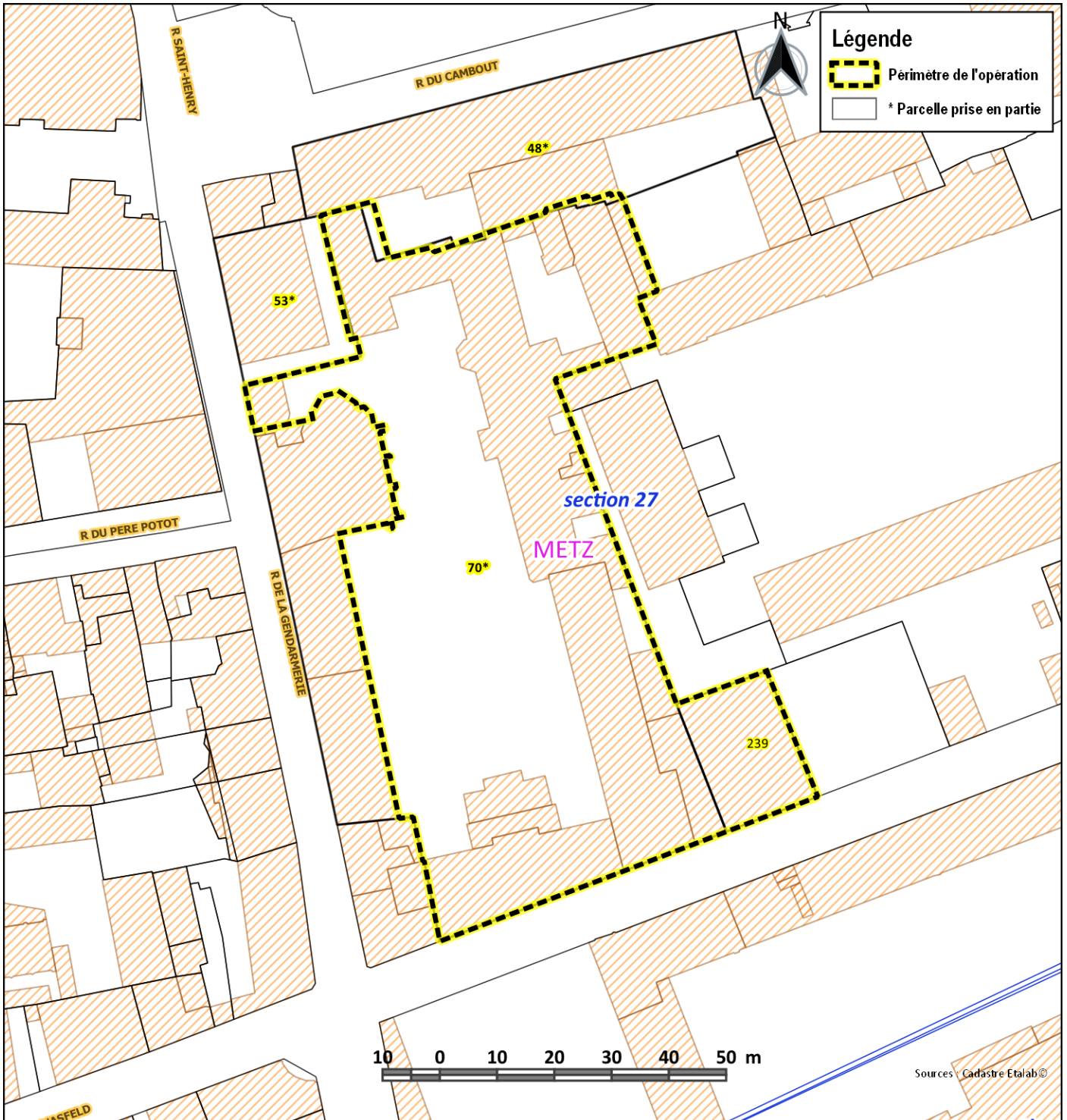
Dominique GROS

Michel CIESLA

Le

Le

Le



Sources : Cadastre Etalab

Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFL

1) Les critères d'intervention

Le conseil d'administration de l'EPFL du 4 décembre 2019, dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2020-2024, a approuvé les critères d'éligibilité liés aux projets des communes permettant l'intervention de l'établissement 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 communes 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 communes 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.
- La prise en compte de la qualité du projet (transition énergétique, qualité architecturale, ...).

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...
- la prise en compte de la transition énergétique,
- 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 commune 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 :

- la réhabilitation du parc privé comme la réalisation d'opérations immobilières par des investisseurs privés,
- les opérations d'équipements publics structurants ou non,
- les opérations de nature économique, notamment commerces, y compris l'acquisition des murs des locaux commerciaux en vue de leur remise sur le marché,
- et le portage de foncier réutilisé pour la réalisation d'espaces publics (dédensification).

2) Les conditions générales de cession

Par délibération n°19/018 de son conseil d'administration en date du 4 décembre 2019, 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 communes 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 ». 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 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** : c'est la somme du coût d'acquisition, des frais enregistrés pendant le portage, des éventuelles dépenses d'études et de travaux, et le cas échéant des frais d'actualisation et/ou d'intervention. 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 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)	Principe général de suppression de l'actualisation financière à compter de 2020 (y compris pour les conventions en cours), sauf report par avenant à l'initiative du cosignataire (dans ce cas et hormis pour les interventions en logement social : 0%), 1% pour les interventions sous convention-cadre ou en foncier centre-bourg, et 3% pour les interventions foncières isolées)	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		- remboursement en 5 annuités maximum - <i>Dérogation : 10 annuités pour les PPRT</i>	- 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain - Autres projets : 3% / an
Foncier centre-bourg	5 ans (+ 5 ans)		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	Commune ou tiers signataire de la convention (SEM, SPL/SPLA, bailleurs sociaux ...)	Le prix de cession est égal au prix de revient.
			Tiers désigné par la commune 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 commune, la formule retenue est : - Soit la cession au prix de revient 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. Une plus-value est possible.
		Cessions partielles	Commune / Tiers désigné par la commune 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 commune. 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

La Commune de METZ

BATIGERE

Alain TOUBOL
Le

Dominique GROS
Le

Michel CIESLA
Le