

Nombre de membres élus au Bureau : 53	Membres en fonction : 53	Membres présents : 36	Absent(s) excusé(s) : 11	Absent(s) : 6	Pouvoir(s) : 4
---------------------------------------	--------------------------	-----------------------	--------------------------	---------------	----------------

Date de convocation : 13 octobre 2020

Vote(s) pour : 40

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU

Séance du Lundi 19 octobre 2020,

Sous la présidence de Monsieur François GROSDIDIER, Président de Metz Métropole, Maire de Metz, Membre Honoraire du Parlement.

Secrétaire de séance : Barbara FALK.

Point n°2020-10-19-BD-16 :

Construction de logements sociaux sur la Commune de Marly - Mise en place de deux conventions de projet entre l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, LOGIEST, la Commune de Marly et Metz Métropole.

Rapporteur : Monsieur Frédéric NAVROT

Le Bureau,
Les Commissions entendues,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5217-5,
VU le décret n° 2017-1412 du 27 septembre 2017 portant création de la Métropole dénommée « Metz Métropole »,
VU la délibération du Conseil métropolitain en date du 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil au Bureau,
CONSIDERANT que la Commune de Marly fait partie des communes SRU déficitaires et prélevées,
CONSIDERANT le Programme Local de l'Habitat de Metz Métropole qui prévoit le développement de logements sociaux sur son territoire et notamment sur les communes déficitaires,
CONSIDERANT que le projet de réalisation de deux opérations de construction de logements sociaux proposé par LOGIEST s'inscrit dans ce cadre,
CONSIDERANT l'intérêt pour LOGIEST de bénéficier d'un portage foncier par l'EPFL et d'une minoration SRU lors du rachat des terrains,

DECIDE d'approuver les dispositions des conventions de projet jointes en annexe et les garanties financières nécessaires à ces opérations de portage foncier

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à finaliser et à signer les conventions ainsi que tout autre document s'y rapportant.

Pour extrait conforme
Metz, le 20 octobre 2020
Pour le Président et par délégation
La Secrétaire Générale


Marjorie MAFFERT-PELLAT





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024

Convention de projet
Marly – La Roseraie – Logements aidés
MO10L012900

ENTRE

Metz Métropole représentée par, membre du Bureau de Metz Métropole, en vertu des dispositions de l'arrêté de délégation en date duconsenti par Monsieur François GROSDIDIER, Président, et de la décision n° en date du, dénommée ci-après « Metz-Métropole »

ET

La Société LOGIEST, représentée par Monsieur Jean-Pierre RAYNAUD, Directeur Général, habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du, dénommée ci-après « LOGIEST »

ET

La Commune de Marly, représentée par Monsieur Thierry HORY, Maire, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du, dénommée ci-après « la commune »

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 14 octobre 2020, approuvée le par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFL »,

D'AUTRE PART,

Vu la délibération n°15/036 du Conseil d'Administration de l'EPFL en date du 25 novembre 2015, relative aux modalités d'utilisation des fonds SRU,

Table des matières

PREAMBULE	3
LA CONVENTION ET LE PROJET	4
1 Objet de la convention.....	4
2 Projet de Logiest et de Metz Métropole.....	4
LES ACQUISITIONS.....	5
3 Définition du périmètre du projet - Désignation des biens à acquérir par Logiest	5
4 Engagements des parties	5
4.1 Engagements de l'EPFL pour l'acquisition des biens désignés à l'article 3.....	5
4.2 Engagements de Logiest	6
4.3 Engagements de Metz Métropole	6
4.4 Engagements de la Commune	6
LA GESTION	7
5 Gestion des biens	7
6 Mise à disposition des biens	7
LA CESSION.....	8
7 Cession des biens et modalités de paiement.....	8
7.1 Détermination du prix de cession.....	8
7.2 Modalités de paiement des biens cédés.....	9
7.3 Pénalités.....	9
LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS	10
8 Budget prévisionnel du projet	10
9 Durée de la convention et résiliation.....	10
LE SUIVI ET L'EVALUATION.....	12
10 Pilotage de la convention.....	12
10.1 Compte-Rendu Annuel.....	12
10.2 Transmission des données et communication.....	12
10.3 Communication sur l'intervention de l'EPFL.....	12
11 Respect des engagements conventionnels de Logiest et de Metz Métropole.....	12
12 Contentieux.....	13
Annexe 1 : Périmètre du projet	14
Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFL.....	14

PREAMBULE

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,
- et enfin, dans le cadre de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, qui étend le bénéfice des prélèvements des fonds SRU aux établissements publics fonciers d'État tels que l'EPFL. Dans la limite des sommes effectivement versées à l'EPFL à ce titre, les fonds SRU collectés sur le territoire d'un EPCI et versés à l'EPFL sont utilisés pour soutenir des projets sur le territoire des communes déficitaires de l'EPCI. Ces fonds peuvent donc être utilisés sous forme de minoration foncière au moment du calcul du prix de revient des terrains.

A ce titre, les objectifs poursuivis par l'EPFL, Logiest et Metz Métropole 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 Metz Métropole, Logiest et l'EPFL en vue de la réalisation du projet tel que défini à l'article 2 ci-après :

- Elle permet à l'EPFL d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière telle qu'elle résulte du projet engagé par Logiest et Metz Métropole, pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers de ces biens jusqu'à leur cession,
- Elle garantit le rachat par Logiest ou à défaut par Metz Métropole des biens acquis par l'EPFL,

2 Projet de Logiest et de Metz Métropole

Le projet d'initiative publique porté par Logiest consiste à réaliser ou à faire réaliser une opération de construction d'un immeuble collectif comportant 38 logements aidés dont 24 logements financés en PLAI, 10 logements financés en PLUS et 4 en PLS. Logiest a procédé à la demande des agréments pour le financement de la construction de logements locatifs aidés, auprès des services du Suivi de la Production de Logements Sociaux. Ce projet de construction, qui s'inscrit dans un programme plus large impliquant d'autres bailleurs sociaux, devrait être réalisé en direct par Logiest.

La commune de Marly fait partie des communes SRU déficitaires et prélevées. Dans ce cadre, la commune a des obligations de production de logements sociaux et souhaite développer des programmes de logements aidés dans sa commune. Dans le cadre de son Plan Local de l'Habitat, Metz Métropole a indiqué que les logements sociaux devaient correspondre à une part importante de la production de logements sur son territoire. Elle souhaite donc à ce titre accompagner les projets de création de logements sociaux, à la fois en construction neuve ou en acquisition amélioration.

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

Le projet ainsi défini respecte les critères d'intervention de l'EPFL arrêtés par son conseil d'administration dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention. Par la signature de la présente convention, Logiest et Metz Métropole 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 Logiest

La présente convention arrête le périmètre du projet représenté en annexe 1.

4 Engagements des parties

4.1 Engagements de l'EPFL pour l'acquisition des biens désignés à l'article 3

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 Metz Métropole et de LOGIEST.
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 LOGIEST et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite ou l'abandon du projet
- Par **exercice du Droit de Prémption Urbain** 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. La collectivité devra confirmer à l'EPFL si elle poursuit la préemption après fixation du prix par le juge de l'expropriation et éventuellement la Cour d'Appel.
En cas de déclaration d'intention d'aliéner ne portant que sur une partie des biens objets de la décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou d'une délibération de l'organe compétent en matière d'urbanisme, la décision de préempter du directeur sera obligatoirement précédé d'un accord formel et exprès de la part de la collectivité.
- 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 Prémption Urbain par décision du Maire ou d'une délibération du Conseil Municipal dûment motivée, (à adapter si Z.A.D.)
 - De l'accord exprès de la collectivité sur le montant de l'adjudication.

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 Logiest 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 Logiest

Logiest s'engage :

- À acquérir sur l'EPFL, les biens désignés à l'article 3 ci-dessus, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en particulier aux conditions de la présente convention, au plus tard le 30/06/2024 et dans tous les cas avant le démarrage des travaux postérieurs à l'intervention de l'EPFL et dont ce dernier n'assurera pas la maîtrise d'ouvrage. Il en serait de même pour les premières acquisitions déjà effectuées si le projet ne pouvait être déclaré d'Utilité Publique ou si l'arrêté d'Utilité Publique venait à être annulé sur le fond.
- 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, aider Logiest à 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 à 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 Logiest aura lieu par acte notarié, aux frais de l'acquéreur.

4.3 Engagements de Metz Métropole

Metz Métropole s'engage :

- à garantir le rachat des biens, en cas de défaut de LOGIEST, 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, au plus tard le 30/06/2024. Il est par ailleurs précisé que la minoration foncière qui pourra être attribuée à LOGIEST n'est pas transférable, Metz Métropole ne pourra donc pas prétendre à une minoration foncière à la revente.
- à informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité, et notamment en cas de modification de la vocation du site.

Du fait des dispositions prévues aux articles 1, 3, 10 et 13 de la présente convention, Metz Métropole considère qu'elle est régulièrement et précisément informée du montant des acquisitions qu'elle aura à réaliser en cas de défaut de LOGIEST. 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.

4.4 Engagements de la Commune

La Commune s'engage à accompagner la démarche de construction de logements sociaux conformément à son avis favorable communiqué par courrier du 17 septembre 2020 et à la délibération du Conseil municipal en date du 20 octobre 2020.

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, la commune 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...).

L'EPFL assure, également et au besoin, la gestion locative avec :

- La continuation et/ou la mise en place de baux,
- La gestion des flux financiers (appel de loyers, de charges et récupération du dépôt de garantie...),
- Les contentieux d'impayés et d'expulsions.

6 Mise à disposition des biens

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

Dans tous les cas, Metz Métropole et LOGIEST s'engagent 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 Metz Métropole ou à LOGIEST. D'autres visites peuvent être faites par la suite en tant que de besoin.

En cas de cession à un tiers autre que Metz Métropole, cette dernière s'engage à libérer le bien de toute occupation, dans un délai de 3 mois, à compter de l'annonce faite à la collectivité de cette cession.

LA CESSION

7 Cession des biens et modalités de paiement

7.1 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,
 - 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,

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 la collectivité 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 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.

Le prix de cession tel que précédemment défini, pourra se trouver diminué du montant de la minoration foncière qui s'élèverait à 2000 € par logement maximum soit un montant de 76 000 € pour 38 logements. Cette minoration, qui ne pourra excéder le montant du coût d'acquisition, sera financée par une participation du fonds SRU. La minoration foncière sera attribuée à LOGIEST et ne sera pas transférable. L'attribution de cette minoration devra faire l'objet d'un avis en comité technique d'utilisation des fonds SRU, réunissant les services de l'Etat, les EPCI concernés et l'EPFL, puis d'une validation par le bureau ou le conseil d'administration de l'EPFL.

Le prix de cession est valable un an à compter de sa communication par l'EPFL à LOGIEST, ou en cas de défaut à Metz Métropole. A défaut de signature de l'acte de cession correspondant, Logiest ou à défaut Metz Métropole devront 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% pour les interventions sous convention- 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 LOGIEST (ou en cas de défaut de LOGIEST à Metz Métropole) pour délibération, seront prises en charge par l'EPFL en sa qualité de propriétaire. Elles lui seront remboursées par LOGIEST (ou en cas de défaut de LOGIEST à Metz Métropole), 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).

7.2 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 Logiest ou à défaut 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 2 de la présente convention sont applicables sur les nouvelles échéances de remboursement.

7.3 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 Logiest ou à défaut Metz Métropole.

LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS

8 Budget prévisionnel du projet

Afin de permettre à Logiest et Metz Métropole de réaliser leur projet, tel qu'exposé à l'article 2, l'EPFL prévoit le budget prévisionnel suivant :

Budget prévisionnel du projet	Coût total	dont part Logiest		dont part EPFL	
	€ HT	€ HT	%	€ HT	%
Acquisitions foncières	570 000 €	570 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais notariés	30 000 €	30 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais de gestion	8 000 €	8 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Prix de revient (= enveloppe totale du projet)	608 000 €				
Prix de cession prévisionnel (= part prise en charge par la collectivité)		608 000 €	100,0%		
Minoration (= aide apportée par l'EPFL au projet)				0 €	0,0%

Le montant de la rétrocession à Logiest pourra être diminué du montant correspondant à la minoration SRU. Le montant définitif sera attribué en comité technique d'utilisation des fonds SRU puis fera l'objet d'une validation par le bureau ou le conseil d'administration de l'EPFL.

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'un des montants du projet tels que définis ci-avant, l'EPFL informera Logiest et 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, frais de mise en sécurité urgente...). Dans ce cas, l'EPFL en informera Logiest et Metz Métropole par écrit, ces derniers 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).

9 Durée de la convention et résiliation

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans à compter de la date d'approbation par la Préfète de Région de la délibération de l'EPFL afférente, date qui correspond donc au début de l'opération.

Logiest ou Metz Métropole s'engagent à racheter les biens au plus tard le 30 juin 2024, et en tout état de cause avant le démarrage d'éventuels travaux dont elle assurerait la maîtrise d'ouvrage.

La période de portage de tous les biens acquis par l'EPFL dans le cadre de la présente convention s'achève donc à cette échéance quelle que soit la date de leur acquisition.

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.

Logiest ou Metz Métropole seront tenues 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.

PROJET

LE SUIVI ET L'ÉVALUATION

10 Pilotage de la convention

10.1 Compte-Rendu Annuel

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

L'EPFL transmettra, à Metz Métropole et à LOGIEST un compte-rendu annuel comprenant l'état d'avancement de l'opération objet de la présente convention ainsi que l'état annuel des recettes et des dépenses intervenues dans son cadre. Cet état comporte notamment les dépenses de gestion patrimoniale qui viendront augmenter le prix du bien lors de sa rétrocession.

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

Il y sera notamment examiné, au vu des conclusions des études engagées, la poursuite ou non du projet. L'organe délibérant de Metz Métropole statuera formellement sur la poursuite du projet et l'engagement de la phase de maîtrise foncière.

10.2 Transmission des données et communication

Logiest et Metz Métropole s'engagent à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFL.

10.3 Communication sur l'intervention de l'EPFL

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

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

11 Respect des engagements conventionnels de Logiest et de Metz Métropole

LOGIEST et Metz Métropole doivent informer l'EPFL sur les conditions de mise en œuvre, et éventuellement sur les évolutions du projet, jusqu'à sa réalisation finale.

Dans le cadre de la bonne gestion de crédits publics ainsi que de l'évaluation d'une politique publique, l'EPFL doit 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 LOGIEST, opérateur désigné par Metz Métropole pour vérifier si le projet mis en œuvre est conforme à la sollicitation de l'EPFL selon ses critères d'intervention. Pour ce faire, LOGIEST 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 : LOGIEST 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 : LOGIEST 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.

12 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

Metz Métropole

Logiest

La commune de Marly

Alain TOUBOL

.....

Jean-Pierre RAYNAUD

Thierry HORY

Le

Le

Le

Le

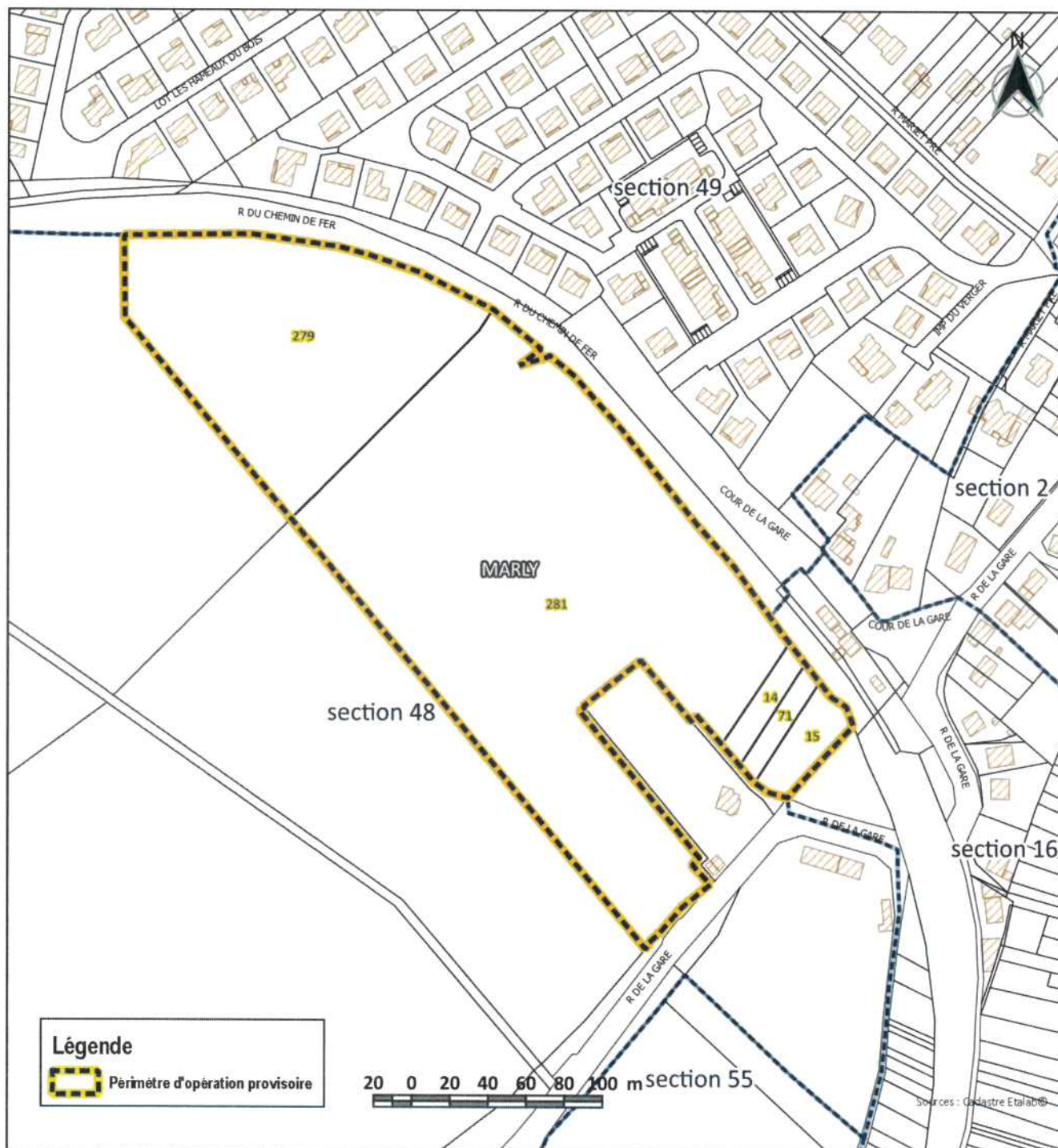
Annexe 1 : périmètre du projet

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

Annexe 1 : Périmètre du projet

MO10L013700

MARLY – La Roseraie – Logements aidés



L'Établissement Public
Foncier de Lorraine

Metz Métropole

Logiest

La commune de Marly

Alain TOUBOL

.....

Jean-Pierre RAYNAUD

Thierry HORY

Le

Le

Le

Le

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 collectivités 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 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 du projet en disposant d'un plan de financement.

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

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

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

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,

- 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 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 ». 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 du projet	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.
			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 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	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 le projet doit être équilibré au solde final en tenant compte des plus ou moins-values réalisées pendant la vie du projet.

L'Établissement Public
Foncier de Lorraine

Metz Métropole

Logiest

La commune de Marly

Alain TOUBOL

.....

Jean-Pierre RAYNAUD

Thierry HORY

Le

Le

Le

Le



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024

Convention de projet
Marly – Rue des Garennes – Logements aidés
MO10L011100

ENTRE

Metz Métropole représentée par, membre du Bureau de Metz Métropole, en vertu des dispositions de l'arrêté de délégation en date duconsenti par Monsieur François GROSDIDIER, Président, et de la décision n° en date du, dénommée ci-après « Metz-Métropole »

ET

La Société LOGIEST, représentée par Monsieur Jean-Pierre RAYNAUD, Directeur Général, habilité par une délibération du Conseil d'Administration en date du, dénommée ci-après « LOGIEST »

ET

La Commune de Marly, représentée par Monsieur Thierry HORY, Maire, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du, dénommée ci-après « la commune »

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 14 octobre 2020, approuvée le par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFL »,

D'AUTRE PART,

Vu la délibération n°15/036 du Conseil d'Administration de l'EPFL en date du 25 novembre 2015, relative aux modalités d'utilisation des fonds SRU,

Vu la délibération n°19-028 du conseil d'administration de l'EPFL en date du 04 décembre 2019,

Table des matières

PREAMBULE	3
LA CONVENTION ET LE PROJET	4
1 Objet de la convention.....	4
2 Projet de Logiest et de Metz Métropole.....	4
LES ACQUISITIONS.....	5
3 Définition du périmètre du projet - Désignation des biens à acquérir par Logiest	5
4 Engagements des parties	5
4.1 Engagements de l'EPFL pour l'acquisition des biens désignés à l'article 3.....	5
4.2 Engagements de Logiest	6
4.3 Engagements de Metz Métropole	6
4.4 Engagements de la Commune	6
LA GESTION	7
5 Gestion des biens.....	7
6 Mise à disposition des biens	7
LA CESSION.....	8
7 Cession des biens et modalités de paiement.....	8
7.1 Détermination du prix de cession.....	8
7.2 Modalités de paiement des biens cédés.....	9
7.3 Pénalités.....	9
LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS	10
8 Budget prévisionnel du projet	10
9 Durée de la convention et résiliation.....	10
LE SUIVI ET L'EVALUATION.....	12
10 Pilotage de la convention.....	12
10.1 Compte-Rendu Annuel.....	12
10.2 Transmission des données et communication.....	12
10.3 Communication sur l'intervention de l'EPFL.....	12
11 Respect des engagements conventionnels de Logiest et de Metz Métropole.....	12
12 Contentieux.....	13
Annexe 1 : périmètre opérationnel	14
Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFL.....	15

PREAMBULE

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,
- et enfin, dans le cadre de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, qui étend le bénéfice des prélèvements des fonds SRU aux établissements publics fonciers d'État tels que l'EPFL. Dans la limite des sommes effectivement versées à l'EPFL à ce titre, les fonds SRU collectés sur le territoire d'un EPCI et versés à l'EPFL sont utilisés pour soutenir des projets sur le territoire des communes déficitaires de l'EPCI. Ces fonds peuvent donc être utilisés sous forme de minoration foncière au moment du calcul du prix de revient des terrains.

A ce titre, les objectifs poursuivis par l'EPFL, Logiest et Metz Métropole 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 Metz Métropole, Logiest et l'EPFL en vue de la réalisation du projet tel que défini à l'article 2 ci-après :

- Elle permet à l'EPFL d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière telle qu'elle résulte du projet engagé par Logiest et Metz Métropole, pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers de ces biens jusqu'à leur cession,
- Elle garantit le rachat par Logiest ou à défaut par Metz Métropole des biens acquis par l'EPFL,

2 Projet de Logiest et de Metz Métropole

Le projet d'initiative publique porté par Logiest consiste à réaliser ou à faire réaliser une opération de construction de trois bâtiments comportant 51 logements aidés dont 33 logements financés en PLUS et 18 en PLAI. Logiest a déjà obtenu les agréments pour le financement de la construction de logements locatifs aidés, par une décision de la Direction Départementale des Territoires en date du 12 décembre 2019.

La commune de Marly fait partie des communes SRU déficitaires et prélevées. Dans ce cadre, la commune a des obligations de production de logements sociaux et souhaite développer des programmes de logements aidés dans sa commune. Dans le cadre de son Plan Local de l'Habitat, Metz Métropole a indiqué que les logements sociaux devaient correspondre à une part importante de la production de logements sur son territoire. Elle souhaite donc à ce titre accompagner les projets de création de logements sociaux, à la fois en construction neuve ou en acquisition amélioration.

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

Le projet ainsi défini respecte les critères d'intervention de l'EPFL arrêtés par son conseil d'administration dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention. Par la signature de la présente convention, Logiest et Metz Métropole 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 Logiest

La présente convention arrête le périmètre du projet représenté en annexe 1.

4 Engagements des parties

4.1 Engagements de l'EPFL pour l'acquisition des biens désignés à l'article 3

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 Metz Métropole et de LOGIEST.
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 LOGIEST et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite ou l'abandon du projet
- Par **exercice du Droit de Prémption Urbain** 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. La collectivité devra confirmer à l'EPFL si elle poursuit la préemption après fixation du prix par le juge de l'expropriation et éventuellement la Cour d'Appel.
En cas de déclaration d'intention d'aliéner ne portant que sur une partie des biens objets de la décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou d'une délibération de l'organe compétent en matière d'urbanisme, la décision de préempter du directeur sera obligatoirement précédé d'un accord formel et exprès de la part de la collectivité.
- 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 Prémption Urbain par décision du Maire ou d'une délibération du Conseil Municipal dûment motivée, (à adapter si Z.A.D.)
 - De l'accord exprès de la collectivité sur le montant de l'adjudication.

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 Logiest 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 Logiest

Logiest s'engage :

- À acquérir sur l'EPFL, les biens désignés à l'article 3 ci-dessus, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en particulier aux conditions de la présente convention, au plus tard le 30/06/2024 et dans tous les cas avant le démarrage des travaux postérieurs à l'intervention de l'EPFL et dont ce dernier n'assurera pas la maîtrise d'ouvrage. Il en serait de même pour les premières acquisitions déjà effectuées si le projet ne pouvait être déclaré d'Utilité Publique ou si l'arrêté d'Utilité Publique venait à être annulé sur le fond.
- 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, aider Logiest à 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 à 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 Logiest aura lieu par acte notarié, aux frais de l'acquéreur.

4.3 Engagements de Metz Métropole

Metz Métropole s'engage :

- à garantir le rachat des biens, en cas de défaut de LOGIEST, 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, au plus tard le 30/06/2024. Il est par ailleurs précisé que la minoration foncière qui pourra être attribuée à LOGIEST n'est pas transférable, Metz Métropole ne pourra donc pas prétendre à une minoration foncière à la revente.
- à informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité, et notamment en cas de modification de la vocation du site.

Du fait des dispositions prévues aux articles 1, 3, 10 et 13 de la présente convention, Metz Métropole considère qu'elle est régulièrement et précisément informée du montant des acquisitions qu'elle aura à réaliser en cas de défaut de LOGIEST. 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.

4.4 Engagements de la Commune

La Commune s'engage à accompagner la démarche de construction de logements sociaux conformément à son avis favorable communiqué par courrier du 17 septembre 2020 et à la délibération du Conseil municipal en date du 20 octobre 2020.

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, la commune 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...).

L'EPFL assure, également et au besoin, la gestion locative avec :

- La continuation et/ou la mise en place de baux,
- La gestion des flux financiers (appel de loyers, de charges et récupération du dépôt de garantie...),
- Les contentieux d'impayés et d'expulsions.

6 Mise à disposition des biens

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

Dans tous les cas, Metz Métropole et LOGIEST s'engagent 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 Metz Métropole ou à LOGIEST. D'autres visites peuvent être faites par la suite en tant que de besoin.

En cas de cession à un tiers autre que Metz Métropole, cette dernière s'engage à libérer le bien de toute occupation, dans un délai de 3 mois, à compter de l'annonce faite à la collectivité de cette cession.

LA CESSION

7 Cession des biens et modalités de paiement

7.1 Détermination du prix de cession

L'EPFL est assujéti 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,
 - 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,

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 la collectivité 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 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.

Le prix de cession tel que précédemment défini, se trouvera diminué du montant de la minoration foncière qui s'élève à 2000 € par logement maximum soit un montant de 102 000€ pour 51 logements. Cette minoration, qui ne peut excéder le montant du coût d'acquisition, sera financée par une participation du fonds SRU. La minoration foncière sera attribuée à LOGIEST et ne sera pas transférable.

Le prix de cession est valable un an à compter de sa communication par l'EPFL à LOGIEST, ou en cas de défaut à Metz Métropole. A défaut de signature de l'acte de cession correspondant, Logiest ou à défaut Metz Métropole devront 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% pour les interventions sous convention- 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 LOGIEST (ou en cas de défaut de LOGIEST à Metz Métropole) pour délibération, seront prises en charge par l'EPFL en sa qualité de propriétaire. Elles lui seront remboursées par LOGIEST (ou en cas de défaut de LOGIEST à Metz Métropole), 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).

7.2 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 Logiest ou à défaut 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 2 de la présente convention sont applicables sur les nouvelles échéances de remboursement.

7.3 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 Logiest ou à défaut Metz Métropole.

LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS

8 Budget prévisionnel du projet

Afin de permettre à Logiest et Metz Métropole de réaliser leur projet, tel qu'exposé à l'article 2, l'EPFL prévoit le budget prévisionnel suivant :

Budget prévisionnel du projet	Coût total	dont part Logiest		dont part EPFL	
	€ HT	€ HT	%	€ HT	%
Acquisitions foncières	730 000 €	628 000 €	100,0%	102 000 €	0,0%
Frais notariés	51 000 €	51 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais de gestion	8 000 €	8 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Prix de revient (= enveloppe totale du projet)	789 000 €				
Prix de cession prévisionnel (= part prise en charge par la collectivité)		687 000 €	87,1%		
Minoration (= aide apportée par l'EPFL au projet)				102 000 €	12,9%

Le Conseil d'Administration de l'EPFL du 4 décembre 2019 a approuvé l'affectation de 102 000 € de minoration foncière au titre des fonds SRU. Préalablement à la rétrocession, ce montant devra faire l'objet d'un nouvel avis en comité technique d'utilisation des fonds SRU puis d'une validation par le bureau ou le conseil d'administration de l'EPFL.

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'un des montants du projet tels que définis ci-avant, l'EPFL informera Logiest et 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, frais de mise en sécurité urgente...). Dans ce cas, l'EPFL en informera Logiest et Metz Métropole par écrit, ces derniers 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).

9 Durée de la convention et résiliation

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans à compter de la date d'approbation par la Préfète de Région de la délibération de l'EPFL afférente, date qui correspond donc au début de l'opération.

Logiest ou Metz Métropole s'engagent à racheter les biens au plus tard le 30 juin 2024, et en tout état de cause avant le démarrage d'éventuels travaux dont elle assurerait la maîtrise d'ouvrage.

La période de portage de tous les biens acquis par l'EPFL dans le cadre de la présente convention s'achève donc à cette échéance quelle que soit la date de leur acquisition.

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.

Logiest ou Metz Métropole seront tenues 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.

PROJET

LE SUIVI ET L'ÉVALUATION

10 Pilotage de la convention

10.1 Compte-Rendu Annuel

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

L'EPFL transmettra, à Metz Métropole et à LOGIEST un compte-rendu annuel comprenant l'état d'avancement de l'opération objet de la présente convention ainsi que l'état annuel des recettes et des dépenses intervenues dans son cadre. Cet état comporte notamment les dépenses de gestion patrimoniale qui viendront augmenter le prix du bien lors de sa rétrocession.

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

Il y sera notamment examiné, au vu des conclusions des études engagées, la poursuite ou non du projet. L'organe délibérant de Metz Métropole statuera formellement sur la poursuite du projet et l'engagement de la phase de maîtrise foncière.

10.2 Transmission des données et communication

Logiest et Metz Métropole s'engagent à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFL.

10.3 Communication sur l'intervention de l'EPFL

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

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

11 Respect des engagements conventionnels de Logiest et de Metz Métropole

LOGIEST et Metz Métropole doivent informer l'EPFL sur les conditions de mise en œuvre, et éventuellement sur les évolutions du projet, jusqu'à sa réalisation finale.

Dans le cadre de la bonne gestion de crédits publics ainsi que de l'évaluation d'une politique publique, l'EPFL doit 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 LOGIEST, opérateur désigné par Metz Métropole pour vérifier si le projet mis en œuvre est conforme à la sollicitation de l'EPFL selon ses critères d'intervention. Pour ce faire, LOGIEST 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 : LOGIEST 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 : LOGIEST 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.

12 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

Metz Métropole

Logiest

La commune de Marly

Alain TOUBOL

.....

Jean-Pierre RAYNAUD

Thierry HORY

Le

Le

Le

Le

Annexe 1 : périmètre du projet

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

Annexe 1 : périmètre opérationnel

MO10L011100

Marly – Rue des Garennes – Logements aidés

L'Établissement Public
Foncier de Lorraine

Metz Métropole

Logiest

La commune de Marly

Alain TOUBOL

.....

Jean-Pierre RAYNAUD

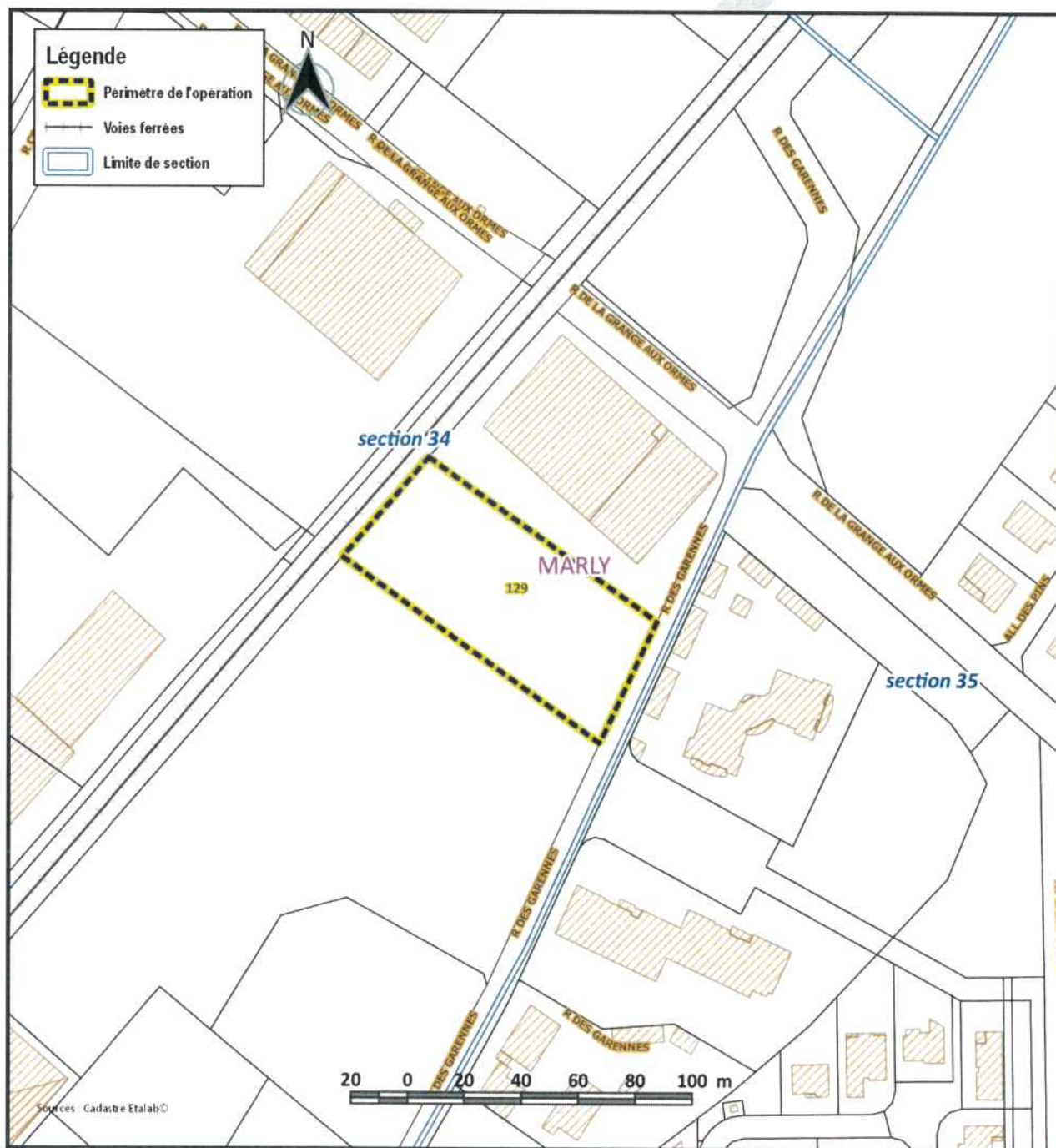
Thierry HORY

Le

Le

Le

Le



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 collectivités 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 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 du projet en disposant d'un plan de financement.

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

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

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

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,

- 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 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 ». 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 - 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)		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 du projet	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.
			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 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	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 le projet doit être équilibré au solde final en tenant compte des plus ou moins-values réalisées pendant la vie du projet.

L'Établissement Public
Foncier de Lorraine

Metz Métropole

Logiest

La commune de Marly

Alain TOUBOL

.....

Jean-Pierre RAYNAUD

Thierry HORY

Le

Le

Le

Le

Résumé de l'acte

057-200039865-20201019-10-2020-BD16-DE

Numéro de l'acte : 10-2020-BD16
Date de décision : lundi 19 octobre 2020
Nature de l'acte : DE
Objet : Construction de logements sociaux sur la Commune de Marly - Mise en place de deux conventions de projet entre l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, LOGIEST, la Commune de Marly et Metz Métropole
Classification : 8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Rédacteur : Catherine DELLES
AR reçu le : 21/10/2020
Numéro AR : 057-200039865-20201019-10-2020-BD16-DE
Document principal : 99_DE-16.pdf

Historique :

21/10/20 10:36	En cours de création	
21/10/20 10:36	En préparation	Catherine DELLES
21/10/20 11:19	Reçu	Catherine DELLES
21/10/20 11:19	En cours de transmission	
21/10/20 11:20	Transmis en Préfecture	
21/10/20 11:22	Accusé de réception reçu	