



DÉCISION 521 / 2024

RELATIVE A LA SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE PROJET ETABLIE ENTRE METZ METROPOLE, L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE GRAND EST (EPFGE) ET LA COMMUNE DE MOULINS-LES-METZ POUR L'ACQUISITION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER SIS AVENUE JEAN-CLAUDE THEOBALD A MOULINS-LES-METZ.

Nous soussigné, Pierre FACHOT, Conseiller Délégué en charge de la Gestion foncière de Metz Métropole,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération en date du 15 juillet 2020 par laquelle le Conseil Métropolitain a donné délégation à son Président,

VU la délibération en date du 10 mai 2021 portant extension des délégations du Conseil à son Président,

VU l'arrêté de Monsieur le Président en date du 3 juin 2024 par lequel Monsieur Pierre FACHOT, Conseiller Délégué "Gestion foncière", a reçu délégation, dans la limite de ses fonctions, pour signer les conventions de projet faisant suite à l'inscription en tant que périmètres à enjeux communaux ou métropolitains, entre Metz Métropole, la Commune et l'Etablissement Public Foncier de Grand Est, ou entre Metz Métropole et l'Etablissement Public Foncier de Grand Est,

VU la convention cadre signée avec l'EPFGE en date du 27 février 2008 relative à la mise en place d'une politique foncière anticipative sur les périmètres considérés à enjeux métropolitains ou communaux sur le territoire de Metz Métropole et sur lesquels l'EPFGE est habilité à intervenir,

VU les avenants n°1 et n°2 à la convention cadre en date des 13 avril 2018 et 3 juin 2019 visant à actualiser certains des périmètres à enjeux,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Moulins-Sud et Carrefour Route de Jouy » définit dans le PLUi de Metz Métropole, dont l'approbation est intervenue par délibération du Conseil métropolitain en date du 3 juin 2024,

CONSIDERANT que la maîtrise foncière des biens situés Avenue Jean-Claude Théobald à MOULINS-LES-METZ, constitués principalement de diverses entreprises commerciales et logistiques, représentant une superficie d'environ 4ha 58a 95ca, s'inscrit dans le cadre de la réalisation d'un vaste projet de reconversion alliant activités économiques et logements,

CONSIDERANT que Metz Métropole et la commune de MOULINS-LES-METZ souhaitent que l'EPFGE assure, pour leur compte, la maîtrise foncière des biens situés dans le secteur susnommé,

CONSIDERANT qu'il convient de préciser les engagements réciproques de Metz Métropole, de la commune de MOULINS-LES-METZ et de l'EPFGE s'agissant des conditions d'acquisition, de portage puis de cession des biens concernés, dans le cadre d'une convention de projet,

CONSIDERANT que l'enveloppe financière prévisionnelle du projet de portage foncier s'élève à 1 350 000€ HT, frais d'acquisition compris,

CONSIDERANT que Metz Métropole ou la commune de MOULINS-LES-METZ, ou tout autre acquéreur présenté ou accepté par elles, s'engagent à racheter les biens acquis par l'EPFGE au plus tard le 30 juin 2030, ce délai pouvant être prorogé par voie d'avenant,

DÉCIDONS :

- D'approuver les termes de la convention de projet entre Metz Métropole, la commune de MOULINS-LES-METZ et l'EPFGE encadrant les conditions d'acquisition, de portage et de cession des biens sis Avenue Jean-Claude Théobald à MOULINS-LES-METZ, représentant une surface totale d'environ 4ha 58a 95ca, et dont l'enveloppe financière prévisionnelle est établit à 1 350 000€ HT,
- De signer ladite la convention de projet susmentionnée et susvisée.

Fait à Metz, le 14 OCT. 2024

Pour le Président et par délégation
Le Conseiller Délégué



Pierre FACHOT
Maire de JUSSY



Etablissement Public Foncier
de Grand Est

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024

Convention de projet

**MOULINS-LES-METZ – Avenue Jean-Claude Théobald - Projet Mixte de requalification
MO10E057200**

ENTRE

Metz Métropole, représentée par Monsieur Pierre FACHOT, Conseiller délégué à la gestion foncière, habilité par un arrêté de délégation en date du 03 juin 2024 et de la décision n°..... en date du, dénommée ci-après « L'Eurométropole de Metz »,

ET

La commune de Moulins-lès-Metz, représentée par Monsieur Jean BAUCHEZ, Maire, habilité par une délibération du conseil municipal en date du 22 octobre 2024,

ENSEMBLE, « les collectivités », D'UNE PART,

ET

L'Établissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°B24/..... du Bureau de l'Établissement en date du 09 octobre 2024, approuvée le par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

D'AUTRE PART,

Vu la convention cadre F08FC70D001 EPFGE – Eurométropole de Metz, signée le 27 février 2008, et de ses avenants n°1 et n°2 signés respectivement en date du 13 avril 2018 et du 3 juin 2019,

PREAMBULE	3
LA CONVENTION ET LE PROJET	4
1. <u>Objet de la convention</u>	4
2. <u>Projet des collectivités</u>	4
LES ACQUISITIONS	5
3. <u>Définition du périmètre du projet - Désignation des biens à acquérir par l'EPFGE</u>	5
4. <u>Engagements des parties</u>	5
4.1. <u>Engagements de l'EPFGE pour l'acquisition des biens désignés à l'article 3</u>	5
4.2. <u>Engagements de l'Eurométropole de Metz</u>	6
4.3. <u>Engagements de la commune de Moulins-lès-Metz</u>	6
LA GESTION	7
5. <u>Gestion des biens</u>	7
6. <u>Mise à disposition des biens</u>	7
LA CESSION	8
7. <u>Cession des biens et modalités de paiement</u>	8
7.1. <u>Détermination du prix de cession</u>	8
7.2. <u>Modalités de paiement des biens cédés</u>	9
7.3. <u>Pénalités</u>	9
LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS	10
8. <u>Budget prévisionnel du projet</u>	10
9. <u>Durée de réalisation de la convention et résiliation</u>	10
LES ETUDES	12
10. <u>Modalités de prise en charge des études</u>	12
11. <u>Nature des études envisagées</u>	12
LE SUIVI ET L'EVALUATION	13
12. <u>Pilotage de la convention</u>	13
12.1. <u>Suivi de la convention</u>	13
12.2. <u>Transmission des données et communication</u>	13
12.3. <u>Communication sur l'intervention de l'EPFGE</u>	13
13. <u>Respect des engagements conventionnels des collectivités</u>	13
14. <u>Contentieux</u>	14
Annexe 1 : périmètre du projet	15
Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFGE	17

PREAMBULE

Il est rappelé que l'EPFGE 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'EPFGE, l'Eurométropole de Metz et la commune de Moulins-lès-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 l'Eurométropole de Metz, la commune de Moulins-lès-Metz et l'EPFGE en vue de la réalisation du projet tel que défini à l'article 2 ci-après.

- Elle permet à l'EPFGE d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière telle qu'elle résulte du projet engagé par la commune de Moulins-lès-Metz et l'Eurométropole de Metz pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers et de gestion de ces biens jusqu'à leur cession.
- Elle garantit le rachat par l'Eurométropole de Metz, ou en second rang, par la commune de Moulins-lès-Metz, des biens acquis par l'EPFGE.

2. Projet des collectivités

Le projet d'initiative publique porté par la commune de Moulins-lès-Metz et l'Eurométropole de Metz consiste à requalifier la zone sise Avenue Jean-Claude Théobald, notamment au travers un projet global de réaménagement du secteur en un îlot à vocation mixte (économique et logements) au sein d'un territoire dynamique mais où la disponibilité de foncier exploitable est de plus en plus rare.

Le projet, porté conjointement par les collectivités, vise à permettre la requalification de l'ensemble du secteur pour y développer un nouveau quartier permettant ainsi la création à moyen-long terme de nouvelles activités économiques et de logements (dont le nombre reste à affiner).

Dans une logique de développement durable, de sobriété foncière et d'adaptation au changement climatique, la reconfiguration de cette zone, veillera d'une part, à plus de densité et plus de mixité, mais d'autre part également à un travail sur les mobilités et notamment les mobilités douces ainsi qu'à l'intégration de la nature et de l'environnement, notamment au travers de la gestion des eaux et des îlots de chaleur, dans le projet d'un nouveau quartier. L'ambition d'un tel projet, par sa taille et sa durée prévisionnelle potentielle de réalisation se doit de viser l'exemplarité.

Les collectivités s'engagent à informer l'EPFGE de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet décrit ci-dessus.

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

Une OAP a ainsi été mise en œuvre dans le cadre du PLUi de la métropole de Metz, approuvé le 3 juin 2024 par le conseil métropolitain. L'OAP et l'ER (Emplacement Réservé) adoptés dans le PLUi ont été repris du PLU municipal de la commune de Moulins-lès-Metz, adopté le 19 décembre 2017.

LES ACQUISITIONS

3. Définition du périmètre du projet - Désignation des biens à acquérir par l'EPFGE

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

4. Engagements des parties

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

Pour réaliser les acquisitions prévues à l'article 3, l'EPFGE 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'EPFGE 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 communauté de communes.

En cas de difficultés particulières et/ou si l'EPFGE est dans l'impossibilité d'obtenir l'accord des propriétaires, il en informera l'Eurométropole de Metz 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. L'Eurométropole de Metz devra confirmer à l'EPFGE 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 communauté de communes.

La phase opérationnelle ouverte au titre de la présente convention doit permettre à l'EPFGE de s'assurer de la totale maîtrise foncière des biens fonciers ou immobiliers utiles à la réalisation du projet commun de l'Eurométropole de Metz et de la commune de Moulins-lès-Metz, et de nature à faciliter l'aménagement.

L'EPFGE 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 l'Eurométropole de Metz

L'Eurométropole de Metz s'engage :

- À informer l'EPFGE de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité.
- À s'engager dans une démarche partenariale pour permettre d'aboutir à la définition d'un projet d'aménagement global ;
- À acquérir sur l'EPFGE, le cas échéant avec le concours d'un opérateur-aménageur ou via un tiers désigné par elle-même, tout ou partie des biens désignés à l'article 3 ci-dessus aux conditions de la présente convention, Si à l'échéance de la convention telle que définie à l'article 9, la phase de définition du projet commun des collectivités 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'EPFGE ne sont pas achevés, la convention peut être prolongée par voie d'avenant, sur sollicitation des collectivités et après réunion du comité de pilotage prévu à l'article 10.

Si, en revanche, à cette échéance, 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 l'Eurométropole de Metz dans les conditions fixées à l'article 7. La cession à l'Eurométropole de Metz aura lieu par acte notarié, aux frais de l'acquéreur.

Il est cependant prévu que la cession de ces biens, ou partie de ces biens, pourra avoir lieu au profit d'acquéreurs présentés ou acceptés par l'Eurométropole de Metz dans les conditions prévues par la réglementation, 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.

4.3. Engagements de la commune de Moulins-lès-Metz

La commune de Moulins-lès-Metz s'engage :

- À informer l'EPFGE de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité.
- À s'engager dans une démarche partenariale pour permettre d'aboutir à la définition d'un projet d'aménagement global ;
- En cas de défaut de l'Eurométropole de Metz, la commune de Moulins-lès-Metz s'engage à acquérir les biens aux mêmes conditions et modalités que celles définies au point « 4.2. Engagements de l'Eurométropole de Metz ».

LA GESTION

5. Gestion des biens

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

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

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

- Les 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,
- Et pour les biens à conserver, le maintien en état du clos couvert existant.

En cas de constat de trouble sur le site, la commune de Moulins-lès-Metz dépêche les forces de l'ordre dans les meilleurs délais. L'EPFGE assure de son côté, si besoin, les démarches de précontentieux (dépôt de plainte, constat d'huissier...) et contentieuses (avocat, saisine du tribunal...).

En cas de présence d'occupants sur le site, l'EPFGE transférera la gestion de ce dernier via une convention de mise à disposition, ou le cas échéant, via une cession temporaire d'usufruit (cf. paragraphe 6 – mise à disposition des biens).

6. Mise à disposition des biens

L'EPFGE mettra le bien acquis à disposition aux collectivités dans le cadre d'une convention afin de permettre à ces dernières, d'utiliser le bien dans des conditions compatibles avec la mise à disposition et notamment de le louer (dans ce cas le titulaire de la mise à disposition, assure la gestion locative ainsi que son entretien). Ce transfert de jouissance engendre pour le titulaire de la jouissance l'obligation d'assurer le bien. A ce titre, il transmet à l'EPFGE l'attestation d'assurance annuelle.

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

Une visite du bien mis à disposition sera organisée à l'initiative de l'EPFGE avant remise des clés à la commune de Moulins-lès-Metz ou à l'Eurométropole de Metz. D'autres visites peuvent être faites par la suite en tant que de besoin.

En cas de cession à un tiers autre que la commune de Moulins-lès-Metz ou l'Eurométropole de Metz, ces dernières s'engagent à libérer le bien de toute occupation, dans un délai de trois mois, à compter de l'annonce faite à la commune de cette cession.

Si toutefois la convention de mise à disposition du bien est insuffisante pour mettre à bien le projet de la commune de Moulins-lès-Metz ou de l'Eurométropole de Metz, notamment dans le cadre de travaux ou d'actions nécessitant le statut juridique de propriétaire comme titulaire de droits réels, l'EPFGE peut procéder dans ce cas au démembrement de la propriété et à la cession temporaire d'usufruit du bien via un acte notarié. Dans ce cas, l'évaluation de l'usufruit se fera selon le barème fiscal de l'article 699 du CGI.

LA CESSION

7. Cession des biens et modalités de paiement

7.1. Détermination du prix de cession

L'EPFGE 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'EPFGE qui figurent en annexe 2 à la présente convention.

L'EPFGE 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 dépenses 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'EPFGE,
- Duquel sont déduites les éventuelles recettes (loyers...) perçues par l'EPFGE, 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 commune de Moulins-lès-Metz ou l'Eurométropole de Metz, 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 l'Eurométropole de Metz (ou commune si opération communale).

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 est valable un an à compter de sa communication par l'EPFGE à l'Eurométropole de Metz ou à la commune de Moulins-lès-Metz et autres acquéreurs concernés. A défaut de signature de l'acte de cession correspondant, l'Eurométropole de Metz ou la commune de Moulins-lès-Metz devra au minimum avoir fait preuve de diligence pour délibérer sur le prix communiqué et dans ses échanges avec l'EPFGE. Au-delà de ce délai et si la convention est échue, le prix fera l'objet d'une actualisation décomptée par année supplémentaire au taux de 1% suivant les conditions exposées dans le guide du prix de cession. Cette actualisation n'est pas applicable pour les interventions en logement social.

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

Toutes les recettes qui seront éventuellement perçues par l'EPFGE 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 7.1 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'EPFGE à l'Eurométropole de Metz ou la commune de Moulins-lès-Metz.

En cas de report des échéances, après accord de l'Agent Comptable de l'EPFGE, 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 7.2 ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPFGE, 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 l'Eurométropole de Metz ou la commune de Moulins-lès-Metz.

LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS

8. Budget prévisionnel du projet

Afin de permettre aux collectivités de réaliser leur projet, tel qu'exposé à l'article 2, l'EPFGE prévoit le budget prévisionnel suivant :

Budget prévisionnel du projet	Coût total	dont part Eurométropole de Metz et commune de Moulins-lès-Metz		dont part EPFGE	
	€ HT	€ HT	%	€ HT	%
Acquisitions foncières	1 200 000 €	1 200 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais notariés	50 000 €	50 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Dépenses de gestion / portage	100 000 €	100 000 €	100,0%	0 €	0,0%
		0 €	50,0%	0 €	50,0%
Prix de revient (= enveloppe totale du projet)	1 350 000 €				
Prix de cession prévisionnel (= part prise en charge par l'Eurométropole de Metz / la commune de Moulins-lès-Metz)		1 350 000 €	100,0%		
Minoration (= aide apportée par l'EPFGE au projet)				0 €	0,0%

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'un de ces montants, l'EPFGE informera les collectivités 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'EPFGE en informera les collectivités par écrit, ces dernières devant en accuser réception.

Il est rappelé que l'EPFGE 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 7 de la présente convention).

9. Durée de réalisation de la convention et résiliation

La date d'approbation par la Préfète de Région de la délibération de l'EPFGE afférente correspond au début de l'opération. Les collectivités s'engagent à racheter les biens au plus tard le 30/06/2030 et en tout état de cause avant le démarrage d'éventuels travaux dont elle assurerait la maîtrise d'ouvrage, excepté en cas de cession d'usufruit.

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

Les conditions d'une éventuelle prolongation de la durée de la présente convention sont fixées à l'article 4.2.

Le montant des dépenses exposées aux articles 7 et 8, ne sera pas actualisé financièrement, excepté dans l'hypothèse où la durée de portage devait être reportée par avenant à l'initiative de l'Eurométropole de Metz ou de la commune de Moulins-lès-Metz. 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%.

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'EPFGE, dont il est dressé un inventaire.

L'Eurométropole de Metz sera tenue 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.

LES ETUDES

10. Modalités de prise en charge des études

- Sans objet.

11. Nature des études envisagées

- Sans objet.

LE SUIVI ET L'ÉVALUATION

12. Pilotage de la convention

12.1. Suivi de la convention

Les parties cocontractantes conviennent de la possibilité de mettre en place un suivi de la convention. Un comité de pilotage associant l'Eurométropole de Metz et l'EPFGE pourra se réunir à l'initiative de l'Eurométropole de Metz ou de l'EPFGE.

12.2. Transmission des données et communication

L'Eurométropole de Metz 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'EPFGE.

12.3. Communication sur l'intervention de l'EPFGE

L'Eurométropole de Metz s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFGE sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFGE.

Par ailleurs, l'EPFGE 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.

13. Respect des engagements conventionnels des collectivités

Les collectivités tiendront régulièrement informer l'EPFGE sur les conditions de mise en œuvre du projet, et éventuellement sur les évolutions de ce dernier, 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'EPFGE 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'EPFGE adresse un courrier aux collectivités ou à l'opérateur désigné par celles-ci pour vérifier si le projet mis en œuvre est conforme à la sollicitation de l'EPFGE selon ses critères d'intervention. Pour ce faire, les collectivités ou l'opérateur désigné transmettront à l'EPFGE toutes pièces utiles (permis de construire...) permettant à l'EPFGE de valider par écrit la conformité du projet réalisé avec le projet soutenu,

- Deux hypothèses peuvent être envisagées :
 - Hypothèse 1 : la commune de Moulins-lès-Metz, l'Eurométropole de Metz ou l'opérateur désigné par celle-ci sont en mesure de transmettre les pièces utiles au moment de la cession et l'EPFGE adresse le courrier précité avant la signature de l'acte de cession,
 - Hypothèse 2 : la commune de Moulins-lès-Metz, l'Eurométropole de Metz ou l'opérateur désigné par celle-ci ne sont pas en mesure de transmettre les pièces utiles au moment de la cession. Dans ce cas, le contrôle de conformité de l'EPFGE peut s'effectuer dans un délai de 5 ans suivant la signature de l'acte de cession.

14. Contentieux

Pour tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, le Tribunal Administratif territorialement compétent sera saisi.

Fait en un unique exemplaire numérique

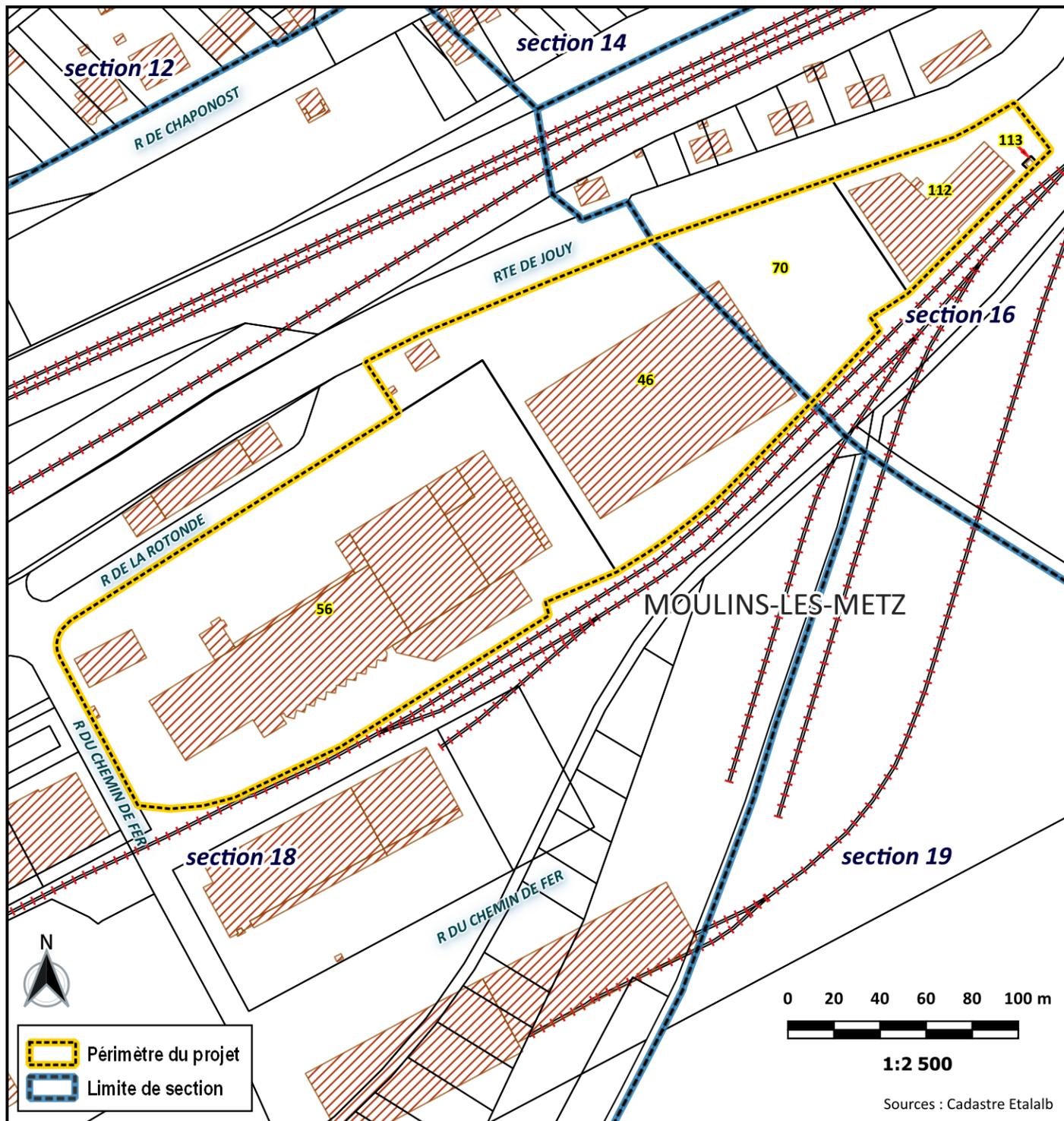
L'EPF de Grand Est

L'Eurométropole de Metz

La Commune de Moulins-Lès-Metz

Annexe 1 : périmètre du projet

MOULINS-LES-METZ – Avenue Jean-Claude Théobald– Projet mixte de requalification – MO10E057200



L'EPF de Grand Est

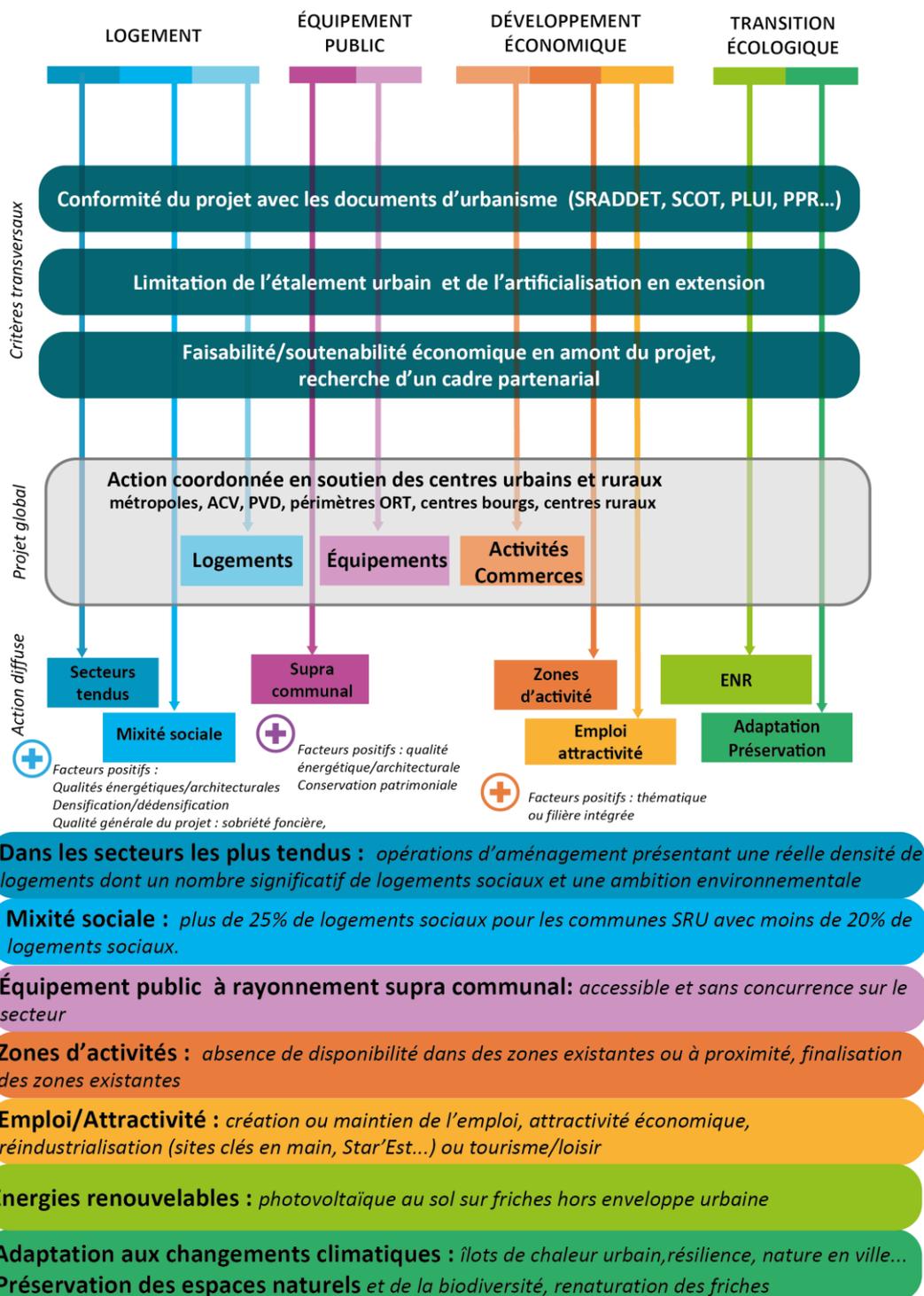
L'Eurométropole de Metz

La Commune de Moulin-les-Metz

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

1) Les critères d'intervention

Le conseil d'administration de l'EPFGE du 7 décembre 2022, dans le cadre de l'adaptation 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 :



Réserve foncière urbaine: La constitution de réserves foncières en attente d'un projet futur sera examinée au cas par cas dans le cadre d'un projet global du territoire, d'un espace à enjeu d'une étude de stratégie foncière, d'outils de maîtrise foncière à long terme et d'une politique de renouvellement urbain

2) Les conditions de portage des biens acquis par l'établissement

PORTAGE		
	DUREE DE PORTAGE	TAUX D'ACTUALISATION
Foncier cadre Foncier centre-bourg	- 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* et en centre-bourg : 0%), 1% pour les interventions sous convention-cadre ou pour des friches, et 3% pour les interventions foncières isolées)
Foncier diffus Minoration foncière Foncier sensible	- 3 ans - 5 ans pour les friches	

Dans le cadre du PPI 2020-2024, les biens portés par l'EPFGE ne feront plus l'objet d'une actualisation de leur prix de revient au moment de leur cession. L'actualisation sera uniquement pratiquée dans l'hypothèse d'une prolongation de la durée de portage à l'initiative du cosignataire de la convention.

3) Les taux de prise en charge en études et travaux

Les études et travaux sont pris en charge financièrement par l'EPFGE selon des modalités différenciées selon le cadre du projet retenu. Ces taux sont maximaux, ils peuvent varier en fonction du bilan de l'opération et des partenariats conclus.

Projet	Nature de l'intervention	Financement		Observations
		EPFGE	Collectivité	
Études Cadre et études Conseil en Foncier Cadre	- Études foncières ou études de référentiel foncier - Études de programmation et de faisabilité	50,0%	50,0%	
Action Cœur de Ville	- Études foncières ou études de référentiel foncier - Études de programmation et de faisabilité	50,0%	50,0%	
Centre-Bourgs	- Études foncières ou études de référentiel foncier - Études de programmation et de faisabilité	80,0%	20,0%	
	Études de programmation et de faisabilité, Moe et travaux			
Traitement des friches	Études techniques et de vocation	80,0%	20,0%	100/0 à titre dérogatoire pour les études techniques (accord préalable du Bureau de l'EPFGE)
	Moe et travaux			
	Travaux (hors Moe) déconstruction et désamiantage	100,0%	0,0%	Traitement de friches industrielles (y compris paysagement connexe), ainsi que des friches hospitalières
Risques technologiques	Études techniques préalables, Moe et travaux	50,0%	50,0%	
Minoration foncière	Foncier	66,6%	0,0%	Solde État-Région

4) Les conditions générales de cession

Par délibération n°19/018 de son conseil d'administration en date du 04 décembre 2019, l'Établissement Public Foncier de Grand Est a approuvé, les conditions générales de cession des biens acquis par l'établissement.

Rappel des principes de l'intervention de l'EPFGE : 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'EPFGE. Cette intervention se fait pour l'EPFGE à « prix coûtant ». Pour les biens déjà dans le patrimoine de l'EPFGE, 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'EPFGE 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** : elles correspondent aux loyers perçus par l'EPFGE, 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'EPFGE. L'acquéreur, qui souhaite rembourser de manière anticipée paye en même temps que le capital, la fraction correspondant aux intérêts sur ce dernier.