Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
054-215403395-20170323-2017_020-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/03/2017

Pour l'"autorité Compétente"par délégation

COMMUNE DE MALZÉVILLE
CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 23 MARS 2017

Salle du conseil municipal, 14 rue du Général de Gaulle

Conseillers municipaux en exercice : 29

Membres présents à la séance : **24** : Bertrand KLING, Jean-Pierre ROUILLON, Marie-José AMAH, Pascal PELINSKI, Malika TRANCHINA, Jean-Marie HIRTZ, Anne DUCHENE, Daniel THOMASSIN, Stéphanie GRUET, Baptiste PAVOT, Irène GIRARD, Jean-François HUGUENIN-VIRCHAUX, Béatrice BAURAIN De BERNARDO, Pierre BIYELA, Philippe BERTRAND-DRIRA, Jessica NATALINO, Adrien BONNET, Elisabeth LETONDOR, Corinne MARCHAL-TARNUS, Jean-Claude BOULY, Salvatore LIVOLSI, Catherine CHOTEAU-LESNES, Jean-Yves SAUSEY, Sylvaine SCAGLIA.

Votants : 28

Conseillers absents - excusés : Claire FLORENTIN-POIZOT, Philippe ROLIN, Marie-Claire D'AGOSTINO, Marc BARRON,
Conseillers absent non excusé : Pascale GÉRARD

Procurations : Claire FLORENTIN-POIZOT à Bertrand KLING, Philippe ROLIN à Jean-Pierre ROUILLON, Marie-Claire D'AGOSTINO à Malika TRANCHINA, Marc BARRON à Sylvaine SCAGLIA.

Secrétaire de séance : Sylvaine SCAGLIA

Date convocation : 17 mars 2017

N°2016-020

Objet : Convention foncière – portage friche Elis

Rubrique : 3.5.2

Rapporteur : Pascal PELINSKI

Par délibération du 3 mai 2012 n°2012/026, le conseil municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer une convention de maîtrise foncière opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine concernant l'ancien site Elis du centre ville. Cette convention signée en 2012 est arrivée à terme en juin 2016.

Toutes les acquisitions n'ayant pas eu lieu, il est aujourd'hui nécessaire de conventionner de nouveau avec l'EPFL pour mener à bien le projet de reconversion de cette friche industrielle située au cœur de ville. Les investigations menées lors des études lancées dans le cadre de la précédente convention ont permis d'affiner le périmètre opérationnel (joint à la présente délibération), c'est sur ce nouveau périmètre que portera la nouvelle convention.

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
054-215403395-20170323-2017_020-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/03/2017
Pour l'"autorité Compétente"par délégation

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015 - 2019

Convention de maîtrise foncière opérationnelle

MALZEVILLE – site ELIS

F09FD400106

ENTRE

La Commune de Malzéville, représentée par Bertrand KLING, Maire, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du dénommée ci-après « la commune »

D'UNE PART,

ET

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N° B17/ du Bureau de l'Etablissement en date du 25 janvier 2017, approuvée le par le Préfet de la Région Grand Est, dénommé ci-après «l'EPFL»,

D'AUTRE PART,

PREAMBULE

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du site ELIS, la commune de Malzéville a sollicité l'intervention de l'EPFL en décembre 2007. Il s'agit d'un site stratégique, en plein cœur du centre-ville, en bord de Meurthe. L'EPFL est déjà propriétaire d'une partie du site depuis plusieurs années. La collectivité souhaite restructurer cet îlot par la création notamment de 60 logements collectifs et individuels, en privilégiant un mode d'aménagement durable.

Cette opération avait déjà fait l'objet d'une convention foncière en 2007 et 2012. Néanmoins la convention de 2012 est arrivée à son terme en juin 2016.

Le projet a nécessité des investigations environnementales complémentaires, réalisées au printemps 2016 aboutissant au plan directeur et au bilan d'aménagement. De plus, ELIS a déposé un permis de démolir en janvier 2016, pour une déconstruction du site ayant débuté à l'été 2016. Il a donc été acté d'attendre la fin des travaux pour solliciter France Domaine.

Sur la base de ces éléments, les négociations foncières avec ELIS pourront être engagées.

Dans une logique opérationnelle, il a donc été décidé de reconventionner (la présente convention annule et remplace la convention F08FD400079) et de restreindre le périmètre du projet initial.

document de travail

Après acquisition par l'EPFL, les biens seront cédés à la commune de Malzéville selon les dispositions de la présente convention qui définit les engagements que prennent l'un envers l'autre la commune et l'EPFL pour leur acquisition et leur cession.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1- Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les engagements et obligations que prennent la commune et l'EPFL en vue de la réalisation du projet tel que défini à l'article 2 ci-après :

- elle permet à l'EPFL d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière telle qu'elle résulte du projet engagé par la commune, pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers et pendant la période de gestion de ces biens jusqu'à leur cession ;
- elle garantit le rachat par la commune des biens acquis par l'EPFL désignés à l'article 3 ci-après dans les conditions financières définies aux articles 4 et 6 suivants ;
- elle dispose que l'engagement d'acquérir qui en résulte pour la commune vaut accord sur la chose et le prix au sens de l'article 1583 du code civil.

Article 2 – Projet de la commune

Le projet d'initiative publique porté par la commune consiste à réaliser ou à faire réaliser 60 logements dont 20% de logements sociaux.

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

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

Article 3 – Définition du périmètre opérationnel - Désignation des biens à acquérir par la commune

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

L'EPFL indique qu'il est déjà propriétaire, dans le périmètre considéré, des biens suivants :

- la parcelle AH 306, acquise par exercice du droit de préemption urbain le 13 juillet 2012. Une convention d'occupation précaire a été consentie à la commune de Malzéville pour un usage de parking. *(Motivation de la DIA* : Parcelle sise dans périmètre d'étude requalification du

document de travail

site ELIS. Valorisation de l'entrée de ville avec reconversion d'une friche industrielle en zone d'habitat)

- La parcelle AH 298 où se trouvait l'ancien cinéma, acquise en mai 2001, déconstruit par l'EPFL.

Les parties conviennent que les biens ci-dessus désignés sont soumis aux conditions de la présente convention.

Article 4 – Enveloppe prévisionnelle de l'opération foncière

L'enveloppe prévisionnelle de l'opération s'élève à 400 000 € HT, intégrant notamment les frais liés à l'acquisition et les coûts liés à la gestion. Ce montant s'entend hors actualisation telle que définie à l'article 6 et comprend les biens dont l'EPFL est déjà propriétaire c'est-à-dire, les parcelles AH 298, achetées 60 979,61 € (hors frais) le 9 mai 2001 et AH 306 achetée 230 000 € (hors frais) le 13 juillet 2012.

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération telle que définie ci-avant, l'EPFL informera la commune afin de recueillir son accord exprès pour la prise en charge des dépenses correspondantes. Cette augmentation de l'enveloppe donnera lieu à un avenant à la présente convention. L'accord n'est pas requis lorsqu'il s'agit de dépenses obligatoires (impôts fonciers, frais de procédures…). Dans ce cas, l'EPFL en informera la commune par écrit, cette dernière devant en accuser réception.

Article 5 – Engagements des parties

5.1- Engagements de l'EPFL

5.1.1- Acquisition des biens désignés à l'article 3

Pour réaliser les acquisitions prévues à l'article 3, l'EPFL procédera selon les modalités suivantes :

- Par **voie amiable** dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, et pour autant que la négociation puisse aboutir avec les propriétaires concernés.

L'EPFL recueillera préférentiellement l'accord des propriétaires sous forme de promesse unilatérale de vente.

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

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

document de travail

- Par **exercice du Droit de Préemption 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 commune 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 commune.

- Par **expropriation**, pour autant que l'opération envisagée soit déclarée d'utilité publique au profit de l'EPFL, 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, pour toute acquisition amiable sous D.U.P. ou au montant des indemnités de toutes natures, fixées par la juridiction de l'expropriation en cas de procédure judiciaire.

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

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

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

5.1.2.1 – Délai de portage

La période de portage des biens acquis par l'EPFL s'achève au plus tard au terme de la présente convention opérationnelle quelle que soit la date de leur acquisition.

5.1.2.2 – Jouissance et gestion des biens acquis

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

5.2- Engagements de la commune

La commune s'engage :

document de travail

À acquérir sur l'EPFL, le bien désigné 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 juin 2022.

À informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité.

Du fait des dispositions prévues aux articles 1, 3, 6 et 8 de la présente convention, la commune considère qu'elle est régulièrement et précisément informée du montant des acquisitions qu'elle aura à réaliser. Par conséquent, l'engagement d'acquérir qui résulte de la présente convention vaut accord sur la chose et le prix au sens de l'article 1583 du code civil.

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

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

ARTICLE 6 – Cession des biens et modalités de paiement

6.1- Détermination du prix de cession

L'EPFL est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du code général des impôts. Le prix de cession correspond au prix principal toutes taxes comprises composé d'un prix hors taxes et d'une TVA exigible.

Le prix de cession sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPFL qui figurent en annexe 3 à la présente convention :

- soit il sera égal au prix de revient actualisé, calculé sur la base des éléments suivants :
  - prix d'achat des immeubles :
    - auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions), les indemnités d'éviction, les impôts fonciers, les éventuels frais de conservation du patrimoine (y compris les assurances dommages aux biens) et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études préalables et les travaux non déjà remboursés engagés par l'EPFL,
    - desquels sont déduites les éventuelles recettes (loyers…) perçues par l'EPFL, à compter du 1er janvier de l'année de signature de la présente convention,
  - actualisation du montant des dépenses exposées ci-dessus, décomptée par année, la première actualisation étant appliquée le 1er janvier de la deuxième année qui suit la date de paiement par l'EPFL, au taux de :
    - 0% pour les biens servant d'assiette à la réalisation de logements sociaux
    - 1% pour les biens relevant du renouvellement urbain
- soit il sera égal au prix estimé par France Domaine au moment de la revente.

document de travail

Pour les projets de nature publique, le prix de cession correspondra au prix de revient actualisé.

Pour les projets de nature privée, la formule retenue est la cession au prix estimé par France Domaine. Il est toutefois précisé que ce prix de cession ne pourra pas être inférieur au prix de revient actualisé. Le choix d'une formule de cession au prix de revient actualisé pourra être retenu après accord des parties : il s'appuiera en particulier sur les caractéristiques du projet en termes de développement durable, de mixité sociale et d'attractivité économique de l'agglomération.

Le prix de cession est valable un an à compter de sa communication par l'EPFL à la commune. Au-delà de ce délai, le prix fera l'objet d'une actualisation supplémentaire selon les conditions générales indiquées ci-dessus.

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

6.2- Modalités de paiement des biens cédés

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 6.1 ci-dessus et dans le respect des engagements prévus à l'article 5.2 de la présente convention, sera effectué sous la forme d'un remboursement en cinq (5) annuités maximum. Toutefois, quel que soit le nombre d'annuités, le montant correspondant à la TVA sera exigible dans son intégralité à la signature de l'acte de cession de l'EPFL à la commune.

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

6.3- Pénalités

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 6.2 ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPFL, un intérêt au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité de l'annuité sera appliqué en sus de l'annuité considérée, à compter du jour qui suit la date d'exigibilité jusqu'à la date de paiement par la Métropole.

Article 7 – Durée de la convention et résiliation

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans. Elle peut être poursuivie par avenant pour une période de cinq ans selon les modalités de l'article 5.2.

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFL, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'Etablissement pour les acquisitions effectuées, dans l'année suivant la décision de résiliation et au plus tard le 30 juin de l'année qui suit la décision de résiliation.

document de travail

Article 8 – Pilotage de la convention opérationnelle

8.1- Transmission des données et communication

La commune s'engage à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFL.

8.2- Communication sur l'intervention de l'EPFL

La commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFL 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'EPFL.

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

Article 9 – Respect des engagements conventionnels de la commune - Pénalités

La commune doit informer l'EPFL sur les conditions de mise en œuvre, et éventuellement sur les évolutions du projet, jusqu'à sa réalisation finale.

Dans le cadre de la bonne gestion de crédits publics ainsi que de l'évaluation d'une politique publique, l'EPFL doit être en mesure de vérifier la conformité du projet réalisé par rapport au projet initial tel qu'il est décrit à l'article 2 de la présente convention. En cas de non-respect des engagements par la commune ou l'opérateur désigné par cette dernière, l'EPFL pourra être dédommagé de son intervention dans les conditions fixées au présent article.

Cette vérification pourra se faire dans les conditions suivantes :

- Au moment de la cession des biens ou au plus tard dans les cinq ans de la cession, l'EPFL adresse un courrier à la commune ou à l'opérateur désigné par celle-ci pour vérifier si le projet mis en œuvre est conforme à la sollicitation de l'EPFL selon ses critères d'intervention.

.

Pour ce faire, la commune ou l'opérateur désigné par celle-ci transmettront à l'EPFL toutes pièces utiles (permis de construire…) permettant à l'EPFL de valider par écrit la conformité du projet réalisé avec le projet soutenu.

- Deux hypothèses peuvent être envisagées :
    - Hypothèse 1 : la commune ou l'opérateur désigné par celle-ci sont en mesure de transmettre les pièces utiles au moment de la cession et l'EPFL adresse le courrier précité avant la signature de l'acte de cession.
    - Hypothèse 2 : la commune 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

document de travail

conformité de l'EPFL peut s'effectuer dans un délai de cinq ans suivant la signature de l'acte de cession.

- Montant du dédommagement selon les cas de figure :

Projet déclaré non conforme avant la signature de l'acte de cession	**Projet déclaré non conforme dans les 5 ans suivant la signature de l'acte de cession**
Prix de cession : prix de revient au taux actualisé de 3% et application de frais d'intervention au taux de 5% du montant HT du prix de revient correspondant au dédommagement de la mobilisation de services de l'EPFL Condition de paiement : comptant à la signature de l'acte	Montant du dédommagement : prix de revient actualisé au taux de 3% par an et application de frais d'intervention au taux de 5% du montant HT du prix de revient correspondant au dédommagement de la mobilisation de services de l'EPFL et au temps de suivi plus long. L'EPFL adressera une facture correspondant au différentiel entre ce prix de revient et celui inclut dans l'acte auquel s'ajoute, le cas échéant, les annuités encore dues.

Article 10 – Contentieux

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

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine

La Commune de Malzéville

Alain TOUBOL

Bertrand KLING

Le

Le

Annexe 1 : périmètre opérationnel

Annexe 1pp : liste des biens fonciers et immobiliers propriétés de l'EPFL

Annexe 2 : critères d'intervention de l'EPFL

Annexe 3 : conditions générales de cession

document de travail

L'objectif de la commune est d'acquérir l'intégralité des parcelles du site afin d'y reconstruire un nouveau quartier principalement constitué de logements.
Cette convention aura donc pour but de :

- permettre à l'EPFL d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière telle qu'elle résulte du projet engagé par la commune, pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers et pendant la période de gestion de ces biens jusqu'à leur cession ;
- garantir le rachat par la commune des biens acquis par l'EPFL au plus tard au terme de la convention, soit le 30 juin 2022 (Toutefois, la convention peut être prolongée par un avenant pour une durée de 5 ans).

Le périmètre concerné regroupe les parcelles suivantes, situées sur la commune de Malzéville en section AH :

- N° 290 (partiellement),
- N° 291 (partiellement),
- N° 305 (partiellement),
- N° 308 de 32a 30ca
- N° 313 de 13ca
- N° 320 de 25a 89ca
- N° 540 de 2a 89ca
- N° 541 de 2a 38

Ainsi que les parcelles AH n°298 et 306 dont l'EPFL a déjà fait l'acquisition.

Pour mémoire, en cas de rachat par la commune, le prix de cession sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPFL soit un prix de revient actualisé composé de :

- prix d'achat des immeubles :
  - auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions), les indemnités d'éviction, les impôts fonciers…
  - desquels sont déduites les éventuelles recettes (loyers…) perçues par l'EPFL, à compter du 1er janvier de l'année de signature de la présente convention,
- actualisation du montant des dépenses exposées ci-dessus, décomptée par année, la première actualisation étant appliquée le 1er janvier de la deuxième année qui suit la date de paiement par l'EPFL, au taux de :
  - 0% pour les biens servant d'assiette à la réalisation de logements sociaux
  - 1% pour les biens relevant du renouvellement urbain

Pour les projets de nature privée la cession sera réalisée au prix estimé par France Domaine (ce prix ne pouvant pas être inférieur au prix de revient actualisé).

Après avis favorable de la commission Urbanisme, Travaux, Environnement et Développement Durable réunie en date du 9 mars 2017

Ref. 201524 Berger-Levrault (1309)

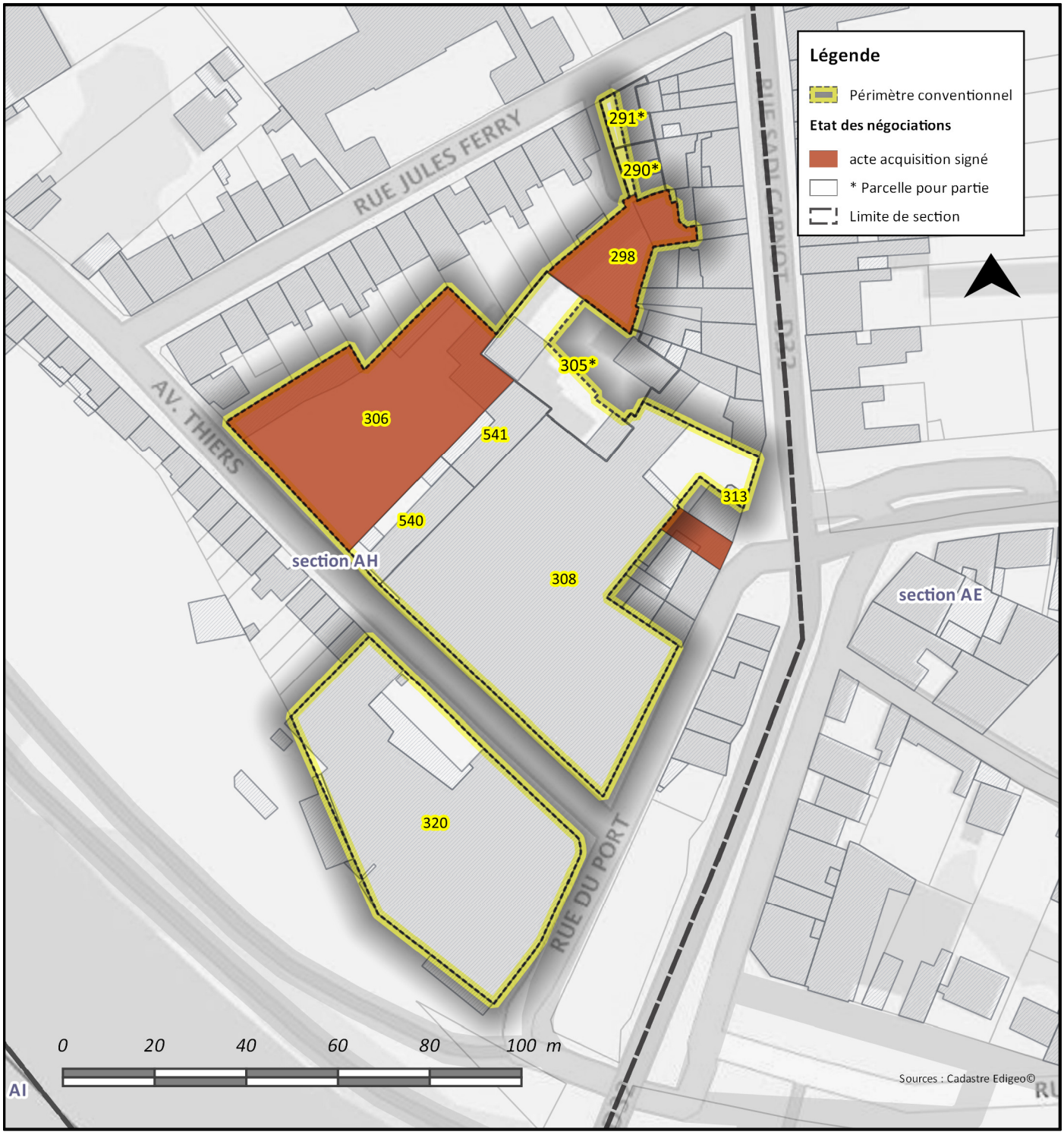
Le conseil municipal,
Après en avoir délibéré à l'unanimité.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention foncière F09FD400106 passée avec l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, annexée à la présente délibération, relative à l'opération foncière sur le site ELIS.

Le Maire,

Bertrand KLING

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
054-215403395-20170323-2017_020-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 31/03/2017
Pour l'"autorité Compétente"par délégation

Périmètre opérationnel objet de la convention foncière