

VILLE DE VITRY-LE-FRANÇOIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 22 NOVEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le **22 novembre à 18 heures**, les membres du Conseil Municipal se sont réunis dans le Salon François 1^{er} de l'Hôtel de Ville de VITRY-LE-FRANÇOIS, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre BOUQUET, Maire, suite à la convocation faite le 15 novembre 2024, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et affichée à la porte de l'Hôtel de Ville, le même jour.

Etaient présents : MM. BOUQUET, MOUTON, Mme RÉOLON, M. BURCKEL, Mme VÉGA, M. GONTHIER, Mme JACQUEMOT, M. FONTAINE, Mmes SERRE, PARIS, BAUMEL, GOUILLY, LEPAGE, MM. ROCH, BEAUJOIN, TRIOLET, Mme MUNSTER (jusqu'à 19h20), MM. EL GHALLOUSSI, MIRGODIN, ERRE.

Absents excusés : Mme COLLIN, MM. TINDILLIÈRE, GREENHALGH, TESTA, Mmes COLSON, FAVIER, M. CARDOSO, Mme BERTIN, MM. HMISSI, MAUPOIX, Mme CHEMINI, M. DUCHÈNE.

Absente : Mme GOLLÈS.

12 pouvoirs sont déposés sur le bureau de Monsieur le Maire :

- ✓ Mme COLLIN donne pouvoir à M. MOUTON ;
- ✓ M. TINDILLIÈRE donne pouvoir à Mme RÉOLON ;
- ✓ M. GREENHALGH donne pouvoir à Mme BAUMEL ;
- ✓ Mme COLSON donne pouvoir à Mme VÉGA ;
- ✓ Mme FAVIER donne pouvoir à M. GONTHIER ;
- ✓ M. CARDOSO donne pouvoir à Mme JACQUEMOT ;
- ✓ Mme BERTIN donne pouvoir à M. FONTAINE ;
- ✓ M. HMISSI donne pouvoir à Mme PARIS ;
- ✓ M. MAUPOIX donne pouvoir à M. BURCKEL ;
- ✓ Mme CHEMINI donne pouvoir à Mme SERRE ;
- ✓ Mme MUNSTER donne pouvoir à M. EL GHALLOUSSI (à partir de 19h20) ;
- ✓ M. DUCHÈNE donne pouvoir à M. TRIOLET.

Secrétaire de séance : Monsieur Thierry MOUTON.

- N°88 -

ACTION CŒUR DE VILLE

RÉHABILITATION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE SARREGUEMINES SIGNATURE DE LA CONVENTION AVEC L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER GRAND EST

Rapporteur : Monsieur le Maire

Dans la continuité des actions conduites et définies par le dispositif Action Cœur de Ville nous avons inscrit dans l'avenant 3 de la convention cadre pluriannuelle la réhabilitation de la friche industrielle Sarreguemines.

Par une délibération en date du 30 septembre 2021, relative à une convention pré-opérationnelle portant sur la requalification du site Sarreguemines, le Conseil Municipal a validé, à l'unanimité, une première convention entre la Ville, la Communauté des Communes Vitry, Champagne et Der et l'Etablissement Public Foncier Grand Est pour lancer une étude pré-opérationnelle.

La nouvelle convention tripartite qui vous est présentée permet d'entrer dans une nouvelle phase plus opérationnelle puisqu'elle permettra d'établir les modalités d'achat, de sécurisation, d'études ainsi que les missions de dépollution et déconstruction.

D'ici 2030 l'objectif de la requalification est de valoriser notre patrimoine industriel et d'offrir un nouvel espace où logements (particuliers et semi-collectifs), espaces de loisirs et activités économiques se côtoieront dans un environnement préservé.

Un bailleur social s'est déjà positionné par écrit pour la partie logements.

Aussi, mes cher-e-s collègues,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis favorable du Bureau municipal,

Il vous est demandé, après en avoir délibéré, de bien vouloir :

1°/ approuver le principe de l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Grand Est sur le territoire de l'ancienne Faïencerie suivant les modalités de la convention jointe ;

2°/ autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer la convention encadrant le dispositif et tout document lié au dispositif ;

3°/ dire que les crédits nécessaires seront inscrits aux budgets correspondants.

La délibération est adoptée

par : **28 avis favorables,**

3 abstentions : Mme MUNSTER (pouvoir), MM. EL GHALLOUSSI, MIRGODIN.

Le secrétaire de séance,
Thierry MOUTON



POUR EXTRAIT CONFORME,

Le Maire,
Jean Pierre BOUQUET

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu
de la transmission en Sous-Préfecture le
et de la publication le - 3 DEC. 2024
ou de la notification du



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Ville de VITRY-LE-FRANÇOIS : Séance du Conseil Municipal du 22 novembre 2024

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024

VITRY-LE-FRANCOIS - Quartier de l'ancienne faïencerie de Sarreguemines - Reconversion
Convention de projet
Numéro

ENTRE

La commune de Vitry-le-François représentée par Monsieur Jean-Pierre BOUQUET, Maire, habilité par une délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2024, dénommée ci-après la commune,

Et,

La communauté de communes de Vitry, Champagne et Der représentée par Monsieur Daniel FONTAINE, 1^{er} vice-président, habilité par décision du conseil communautaire en date du 12 novembre 2024, dénommé ci-après la communauté de communes,

(ENSEMBLE) D'UNE PART,

D'UNE PART,

ET

L'Établissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°CA du Conseil d'Administration de l'Établissement en date du approuvée le par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

D'AUTRE PART,

Vu la convention pré-opérationnelle n° MA10P022300 du 06/10/2021,

Table des matières

PREAMBULE	4
LA CONVENTION ET LE PROJET	5
1 Objet de la convention.....	5
2 Projet de la commune (soutenu par la communauté de communes).....	5
LES ACQUISITIONS.....	6
3 Définition du périmètre du projet - Désignation des biens à acquérir par la commune.....	6
4 Engagements des parties.....	6
4.1 Engagements de l'EPFGE pour l'acquisition des biens désignés à l'article 3	6
4.2 Engagements de la commune	6
LA GESTION.....	8
5 Gestion des biens.....	8
6 Mise à disposition des biens et cession temporaire d'usufruit	8
LES ETUDES ET TRAVAUX.....	10
7 Modalités de prise en charge des études et travaux.....	10
8 Nature des études.....	10
9 Nature des travaux.....	10
LA CESSION.....	12
10 Cession des biens et modalités de paiement.....	12
10.1 Détermination du prix de cession	12
10.2 Modalités de paiement des biens cédés	13
10.3 Pénalités	13
LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS	14
11 Budget prévisionnel du projet	14
12 Durée de réalisation de la convention et résiliation.....	14
LE SUIVI ET L'EVALUATION.....	16
13 Pilotage de la convention.....	16
13.1 Compte-Rendu d'Activité à la commune et/ou à la communauté de communes (CRAC).....	16
13.2 Transmission des données et communication.....	16
13.3 Communication sur l'intervention de l'EPFGE	16
14 Respect des engagements conventionnels de la commune et de la communauté de communes	16
15 Contentieux.....	17
Annexe 1 : périmètre du projet	18
Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFGE.....	19

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, la commune de Vitry-le-François et la communauté de communes de Vitry, Champagne et Der, étant partagés, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention.

Contexte :

La commune de Vitry-Le-François a signé une convention-cadre « Action Cœur de Ville » pour mener une politique de rénovation urbaine au sein de son territoire, dans le cadre d'une Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.).

Dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain et de rareté du foncier, la commune de Vitry-Le-François, associée à la Communauté de communes de Vitry, Champagne et Der, souhaitait requalifier le quartier de l'ancienne faïencerie Sarreguemines en développant un projet mixte structurant, répondant aux attentes et aux besoins du territoire en matière de développement économique et d'habitat.

A titre indicatif, le périmètre opérationnel est constitué des parcelles AR 20, 21, 22, 76, 78, 149, 151, 158.

Il est à noter que les parcelles 21, 151 et 158 sont déjà propriété de la Commune.

Il est par ailleurs également à préciser que la parcelle AR 20 fera l'objet d'un arpentage ; le bâti et une partie du jardin n'étant pas inclus dans le périmètre.

Le site de l'ancienne faïencerie de Sarreguemines, d'une superficie d'environ 5 hectares, propriété majoritaire de la Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) Marne en Champagne a fait l'objet d'études de 2021 à 2023 afin d'envisager une requalification de ce quartier.

ATELIER KAPAA (mandaté par l'EPFGE) a ainsi pu rendre en 2023 un schéma directeur présentant les possibilités d'aménagement du site.

L'étude technique et programmatique d'ATELIER KAPAA présente l'avant-projet d'un quartier composé de près de 5000m² de logements individuels et collectifs, d'espaces verts, d'activités tertiaires et commerciales et enfin d'équipements publics et de loisirs (pôle médico-social, maison des sports, exposition d'éléments de l'histoire industrielle du site...etc.)

Il est rappelé, ici, que La Malterie, à l'origine concernée par les études, est désormais sortie du périmètre géographique de cette présente convention.

LA CONVENTION ET LE PROJET

1 Objet de la convention

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

2 Projet de la commune (soutenu par la communauté de communes)

Le projet d'initiative publique porté par la commune consiste à réaliser ou à faire réaliser l'opération d'aménagement du quartier de l'ancienne faïencerie de Sarreguemines avec une programmation mixte comprenant :

- Un volet habitat : construction d'environ 70 logements individuels et semi-collectifs ;
- Un volet économique : Installation de commerces, PME, PA, services ;
- Un volet social et loisirs : réalisation d'équipements publics (services associatifs, formation, apprentissage et activités APEI...) et de loisirs (maison des sports, exposition patrimoine industriel...);
- Un volet écologique : ménagement d'espaces verts.

Cette convention fait suite à la convention pré-opérationnelle n° MA10P022300 en date du 06/10/2021.

La commune, s'apprêtant à engager sa maîtrise d'œuvre urbaine, s'engage 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, la commune et la communauté de Communes reconnaissent avoir eu connaissance des critères d'intervention de l'EPFGE figurant en annexe 2.

LES ACQUISITIONS

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

La présente convention arrête le périmètre exposé en préambule.

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 commune.
En cas de difficultés particulières et/ou si l'EPFGE est dans l'impossibilité d'obtenir l'accord des propriétaires, il en informera la commune et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite ou l'abandon du projet
- 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 commune devra confirmer à l'EPFGE si elle poursuit la prémption 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 préemption du directeur sera obligatoirement précédée d'un accord formel et exprès de la part de la commune.

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 de la commune 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 la commune

La commune s'engage :

- À acquérir sur l'EPFGE les biens désignés à l'article 3 ci-dessus aux conditions de la présente convention. 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'EPFGE 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'EPFGE, permettre à la commune, de poursuivre la mise en œuvre de son projet d'aménagement (modification des documents d'urbanisme, engagement des études pré-opérationnelles et définition des conditions et des modes de réalisation de l'aménagement).

Si à l'échéance de la convention telle que définie à l'article 12, la phase de définition du projet par la commune 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 de la commune et après réunion du comité de pilotage prévu à l'article 13.

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 la commune concernée dans les conditions fixées à l'article 10.

La cession à la commune 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 la commune 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.

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.

Les conditions de coopération entre les services de la ville et ceux de l'EPFGE seront définies plus précisément par un document dédié à cette thématique.

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

- les traitements/évacuation des déchets dans les filières appropriées et autres encombrants,
- la mise en place de dispositifs interdisant l'accès aux sites (clôtures, enrochements, fossés, merlons...),
- 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 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...).

L'EPFGE 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.

Il est précisé, ici, que pour les dépenses de gestion d'un montant supérieur à 5000 euros HT, l'EPFGE s'engage à en informer la Commune pour validation (hors dépenses nécessitées par une obligation réglementaire ou répondant à une mesure d'urgence).

6 Mise à disposition des biens et cession temporaire d'usufruit

Sur demande écrite et motivée de la commune, l'EPFGE peut mettre le bien acquis à sa disposition dans le cadre d'une convention lui permettant notamment de le louer (dans ce cas la commune assure la gestion locative avec la continuation et/ou la mise en place de baux, la gestion des flux financiers tels que les appels de loyers, de charges et récupération du dépôt de garantie, les contentieux d'impayés et d'expulsions et aussi d'y réaliser des travaux (mise en sécurité, réhabilitation...). Ce transfert de jouissance engendre pour la commune l'obligation d'assurer le bien. A ce titre, elle transmet à l'EPFGE l'attestation d'assurance.

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

Une visite du bien mis à disposition peut être organisée à l'initiative de l'EPFGE avant remise des clés à la commune. 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, cette dernière s'engage 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, notamment dans le cadre de travaux lourds 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.

LES ETUDES ET TRAVAUX

7 Modalités de prise en charge des études et travaux

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

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

Ces études et travaux constituent le préalable des actions nécessaires à la mise en œuvre du futur projet d'aménagement mais ne s'y substituent pas. Le futur acquéreur garde la responsabilité du changement d'usage et de la compatibilité des terrains avec son projet.

En tout état de cause, les interventions de l'EPFGE excluent les travaux d'aménagement de quelque nature qu'ils soient, l'EPFGE n'en ayant pas la compétence.

L'EPFGE établit un avant-projet qui est présenté à la commune.

L'EPFGE informe la commune et le futur acquéreur, s'il est connu, de l'engagement des études et travaux.

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

8 Nature des études

Ces études comprendront :

- Les diagnostics techniques complémentaires (études environnementales biodiversité et sites et sols pollués, diagnostics amiante et plomb, diagnostics structure, diagnostics réseaux, levés topographiques, ...),
- La maîtrise d'œuvre des travaux de l'EPFGE,
- Prestations associées à la maîtrise d'œuvre (CT, CSPS, OPC, référé préventif...),
- L'établissement de permis de démolir,
- Toutes autres prestations qui seront nécessaires aux besoins techniques et opérationnels (par exemple les travaux de mise hors exploitation des ouvrages des concessionnaires réseaux existants).

9 Nature des travaux

Le programme des travaux sera affiné en fonction des résultats des études préalables (diagnostic amiante avant démolition, diagnostic déchets avant démolition, relevés topographiques, éléments relatifs à la biodiversité, études de pollution...) et des études de maîtrise d'œuvre.

L'enveloppe prévisionnelle et les modalités de financement pour la réalisation de ces travaux seront établies et matérialisées par un avenant à la présente convention.

Ces travaux pourraient comprendre :

- le dévèlement provisoire des réseaux impactés par la démolition,
- le désamiantage et la déconstruction des ouvrages (superstructures et infrastructures),

- la démolition des infrastructures (fondations) est réalisée jusqu'à - 1 mètre par rapport au niveau topographique du terrain existant. Les radiers des ouvrages situés en dessous du niveau - 1 mètre sont déstructurés afin de ne pas créer de points durs. Les caves, les fosses ou les cavités résultant des travaux sont remblayées avec les matériaux concassés issus de la démolition et mis en œuvre selon les règles de l'art mais sans engagement de portance pour ces terrains reconstitués,
- la gestion des déchets du chantier,
- la gestion des spots de pollution,
- le terrassement, profilage de sol et préverdissement,

LA CESSION

10 Cession des biens et modalités de paiement

10.1 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 d'arpentage, 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,
- Montant des études et travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFGE, minoré de la participation de l'EPFGE sur ses fonds propres tel que cela est défini dans l'article 11 de la présente convention la part restante étant à la charge de la commune / communauté de communes/ou du tiers acquéreur.

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

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 la commune et autres acquéreurs concernés. A défaut de signature de l'acte de cession correspondant, la commune devra au minimum avoir fait preuve de diligence pour délibérer sur le prix communiqué et dans ses échanges avec l'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% pour les interventions sous convention-cadre ou en foncier centre-bourg 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 la commune 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 la commune 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).

10.2 Modalités de paiement des biens cédés

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

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.

10.3 Pénalités

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 10.2, ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'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 la commune.

LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS

11 Budget prévisionnel du projet

Afin de permettre à la commune de réaliser son projet, tel qu'exposé à l'article 2, les parties prenantes établissent les enveloppes prévisionnelles et les modalités de financement comme suit :

- Acquisitions foncières : 975 000 € HT préfinancés par l'EPFGE dont le remboursement est garanti à 100% par la commune lors du rachat,
- Frais notariés et frais annexes : 25 000 € HT préfinancés par l'EPFGE dont le remboursement est garanti à 100% par la commune lors du rachat,
- Dépenses de gestion pendant la durée de portage des biens : 550 000 € HT préfinancés par l'EPFGE dont le remboursement est garanti à 100% par la commune lors du rachat.

Les montants ci-dessus sont fongibles entre eux.

- Etudes techniques et de maîtrise d'œuvre : 1 500 000 € HT préfinancés intégralement par l'EPFGE en qualité de Maître d'ouvrage. Ce montant sera co-financé à 80% par l'EPFGE dans la limite de 500 000 € HT ; les 1 000 000 € HT restants étant à la charge de la commune et de ses partenaires financiers.

L'enveloppe prévisionnelle et les modalités de financement des travaux décrits à l'article 9 feront l'objet d'un avenant à la présente convention.

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

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'un de ces montants globalisés (acquisitions, frais notariés et de gestion d'une part, études et travaux d'autres part), l'EPFGE 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, frais de mise en sécurité urgente...). Dans ce cas, l'EPFGE en informera la commune par écrit, cette dernière devant en accuser réception.

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

12 Durée de 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. La commune s'engage à racheter les biens au plus tard le 30/06/2030 et en tout état de cause avant le démantèlement d'éventuels travaux dont elle assurerait la maîtrise d'ouvrage, excepté dans le cadre d'un groupement de commandes où les travaux sous maîtrise d'ouvrage de la commune et les travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFGE seraient conduits simultanément.

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. Il en est de même pour les études et travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFGE.

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 10 et 11, ne sera pas actualisé financièrement, excepté dans l'hypothèse où la durée de portage devait être reportée par avenant à l'initiative de la commune. 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% pour les interventions sous convention-cadre ou en foncier centre-bourg.

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.

La commune 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.

LE SUIVI ET L'EVALUATION

13 Pilotage de la convention

13.1 Compte-Rendu d'Activité à la commune et/ou à la communauté de communes (CRAC)

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place annuellement ou tous les deux ans une démarche de suivi de la convention.

Cette dernière s'inscrita dans le cadre du Compte-Rendu d'Activité aux collectivités (CRAC). Ce document comprendra l'état d'avancement de tous les projets en cours sur le territoire, et notamment du projet objet de la présente convention ainsi que l'état des recettes et des dépenses intervenues dans son cadre.

Les collectivités pourront faire part de leurs observations à l'EPFGE sur cet état dans un délai de deux mois suivant sa réception et le compte-rendu fera l'objet d'une approbation formelle de la commune et de la communauté de communes dans les conditions habituelles de sa gouvernance.

Un comité de pilotage associant les collectivités et l'EPFGE pourra se réunir à l'initiative de la commune, de la communauté de communes ou de l'EPFGE, pour examiner le compte-rendu.

13.2 Transmission des données et communication

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

13.3 Communication sur l'intervention de l'EPFGE

La commune et à la communauté de communes s'engagent 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.

14 Respect des engagements conventionnels de la commune et de la communauté de communes

La commune et à la communauté de communes doivent informer l'EPFGE 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'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 à la commune et la communauté de communes ou à l'opérateur désigné par celle-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, la commune et à la communauté de communes ou l'opérateur désigné par celle-ci 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 et la communauté de communes 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 et la communauté de communes 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.

15 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

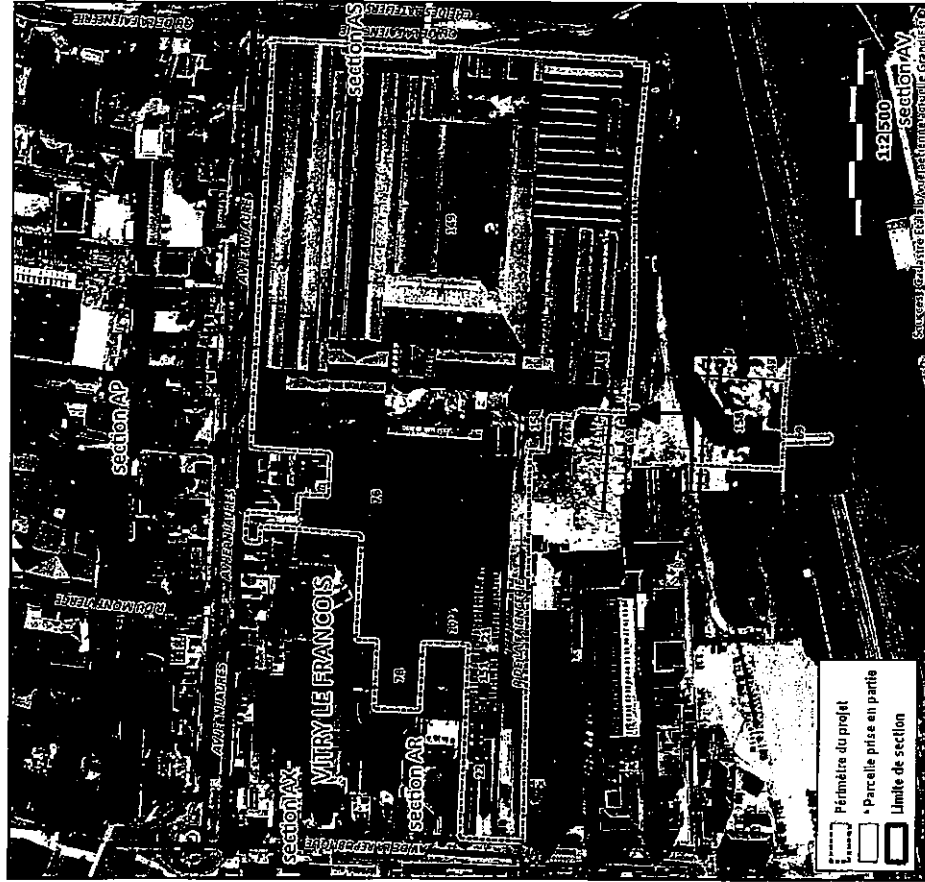
La commune de VITRY-LE-FRANCOIS

La Communauté de communes de Vitry, Champagne et Der

Annexe 1 : périmètre du projet

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

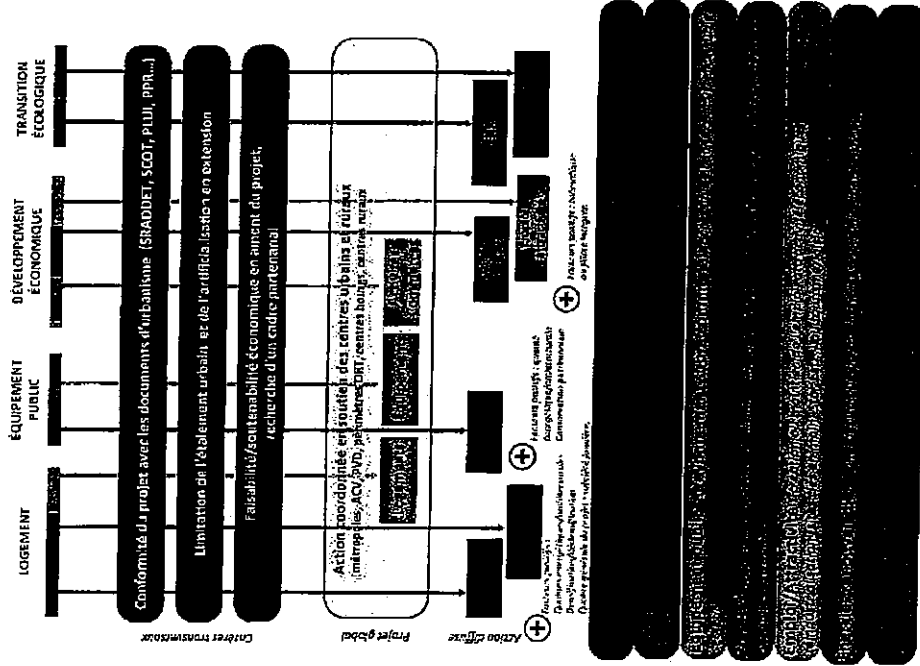
VITRY-LE-FRANÇOIS - Quartier de l'ancienne faïencerie de Sarreguemines - reconversion - n°



La communauté de
Communes
Champagne et Der
Vity,

1) Les critères d'intervention

Le conseil d'administration de l'EPGE 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. Il s'agit d'un des réserves foncières en attente d'un projet d'habitat social « destinées ou en cours de dans le cadre d'un projet global au territoire. Une espèce de réserve de terrain qui sert à l'attente foncière, d'outils de maîtrise foncière, de 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
Fondier cadre Foncier centre-bourg	- 5 ans (4-5 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	
Etudes Cadre et études Conseil en Foncier Cadre	- Etudes foncières ou études de référentiel foncier - Etudes de programmation et de faisabilité	50,0%	50,0%	
Action Cœur de Villa	- Etudes foncières ou études de référentiel foncier - Etudes de programmation et de faisabilité	50,0%	50,0%	
Centre-bourgs	- Etudes foncières ou études de référentiel foncier - Etudes de programmation et de faisabilité Etudes de programmation et de faisabilité, Moe et travaux	80,0%	20,0%	
Traitement des friches	Etudes 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			
Risques technologiques	Travaux (hors Moe) déconstruction et déamiantage	100,0%	0,0%	Traitement de friches industrielles (y compris paysagement compris), afin que des friches hospitalières
	Etudes techniques préalables, Moe et travaux	50,0%	50,0%	
Minoration foncière	Foncier	56,5%	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'Etablissement 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°2011-1058 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers dispose que l'action des établissements publics fonciers au service de l'Etat, 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.
- Les 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.

L'EPF de Grand Est
Champagne et Der

La commune de Vitry les François

La communauté de Communes Vitry,