



L'an deux mille vingt-quatre le 4 du mois de juillet s'est réuni le conseil communautaire de Seille et Grand Couronné à 18 heures 30, à Brln Sur Seille, après convocation légale du 27 juin, sous la présidence de monsieur Claude THOMAS.

Présents : M. RENKES David – Monsieur SALVE Olivier – M. BECCHETTI Daniel – M. THOURON Jean Marc
M. BARTHELEMY Philippe - M. RAKOTONDRAMANITRA Haja – M. GRANDADAM Daniel – M. VOINSON Philippe
Mme MARANDE Carole - M. HOLZER Alain – M. WARION Jacques – M. HENQUEL Patrick - Mme SCHEFFLER Véronique
M. FEGER Serge - M. GUEZET Philippe – Mme MARCHAL Astrid - Mme CHERY Chantal – Mme RUSTOM Lina
M. MATHEY Dominique - M. GAY Gérard – M. RENAUD Claude - M. THOMAS Claude – Mme KLINGELSCHMITT Agnès M.
POIREL Patrick - Mme LORETTE Delphine – M. L'HUILLIER Nicolas – M. BECKER Bernard - M. FRANCOIS Vincent
M. BERNARD Philippe - M. DIEDLER Franck – M. HENCK Dominique - M. CHANE Alain –M. CAPS Antony
M. LE GUERNIGOU Nicolas – M. BASTIEN Claude - Mme ROJAS Magali – M. MATHIEU Denis -

Prorogations M. LAPOINTE Denis à M. THOMAS Claude – Mme FRANCOIS Valérie à M. DIEDLER Franck
M. FAUCHEUR Dominique à M. VOINSON Philippe – M. MEVELLEC Mickaël à M. SALVE Olivier – Mme JELEN Nelly à
Antony CAPS – M. MICHEL Olivier à Mme SCHEFFLER Véronique – M. VINCENT Yvon à M. FEGER Serge
M. CERUTTI Alain à M. MATHIEU Denis-

Excusé(s) : M. FAGOT REVURAT Yannick – M. JOLY Philippe – M. BRIDARD Franck – M. IEMETTI Jean Marc –
M. MICHEL Olivier

Secrétaire de séance : M. RENAUD Claude
L'assemblée dénombrait : **44 votants**

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 55

Présents : 36

Pouvoirs : 8

Excusés : 5

Votants : 44

Date d'affichage : 9 juillet 2024

SUFFRAGE EXPRIME :

Pour : 44

Contre

Absentions :

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

09/07/2024

Signature de la convention de projet « NOMENY- entrée de ville – Requalification urbaine »

Nicolas L'HUILLIER, vice-président en charge du développement économique et de l'emploi, rappelle l'adoption de la convention cadre « Petites villes de demain » (PVD) lors du conseil communautaire du 21 septembre 2023. Il précise que la mise en œuvre de la « fiche action 3.3.3 requalifications du périmètre de la Coopérative Agricole Lorraine », a été amorcée.

Afin de bénéficier d'infrastructures plus adaptées à l'activité de collecte et transport de céréales et d'engrais, le groupe souhaite s'implanter sur la zone d'activité économique située à Nomeny.

Ce mouvement libérerait une grande emprise foncière en entrée de ville route de Pont à Mousson, une fois le démantèlement des silos effectué.

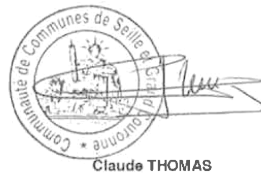
Afin de se projeter sur cette opération, des études sont rendues nécessaires pour vérifier l'état actuel de cette zone et esquisser un futur projet d'aménagement.

L'établissement public foncier du Grand Est (EPFGE), partenaire de la convention PVD, pourrait porter ces études, de même que les acquisitions foncières et les travaux qui auront été déterminés à la suite de ces études. Le cadre d'intervention entre l'EPFGE, la commune, et la communauté de communes, est défini dans le projet de convention tripartite annexé à la présente délibération, étant entendu que la communauté de communes se limitera strictement à l'assiette de dépenses concernant les frais de l'étude urbaine de programmation. Sa participation financière sera de 7 000 € maximum.

Considérant l'engagement de la communauté de communes dans le programme PVD et la labellisation de la commune de Nomeny, ainsi que les opportunités en termes de développement économique et la dimension intercommunale de ce projet, Nicolas L'HUILLIER demande aux membres du conseil communautaire d'approuver la présente convention.

Le Conseil Communautaire, constitué des délégués des 42 communes adhérentes, après en avoir délibéré à l'unanimité.

- **Approuve** le contenu de la convention de projet annexée à la présente délibération
- **Autorise** le Président à signer ladite convention
- **Précise** que des crédits ont été inscrits au budget



Claude THOMAS
2024.07.12 09:31:36 +0200
Ref:6864254-10294700-1-D
Signature numérique
le Président



Etablissement Public Foncier
de Grand Est

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024

**Convention de projet
NOMENY - Entrée de ville - Requalification urbaine**

MM10E055200

ENTRE

La commune de NOMENY représentée par Monsieur Antony CAPS, Maire, habilité par une délibération du conseil municipal en date du, dénommée ci-après « la commune »,

et

La communauté de communes de Seille et Grand Couronné représentée par Monsieur Claude THOMAS, Président, habilité par décision du conseil communautaire en date du, dénommée ci-après « la communauté de communes »,

ENSEMBLE D'UNE PART,

ET

L'Établissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°CA24/..... du Conseil d'Administration de l'Établissement en date du 03 juillet 2024, approuvée le par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

D'AUTRE PART,

Vu la convention-cadre n° FC4Q01/EC4Q01 du 21/09/2010,

Table des matières

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

LA CONVENTION ET LE PROJET

1. Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les engagements et obligations que prennent la commune, 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

La commune de Nomeny a engagé une réflexion sur la requalification de son entrée de ville, notamment avec une étude sur l'aménagement des berges de la Seille et dans le cadre du programme Petite Ville de Demain.

L'entrée de ville est principalement impactée par le patrimoine agricole de la Coopérative Agricole Lorraine (CAL) qui comprend un silo, un magasin d'engrais, l'ancienne gare, un atelier, un bâtiment de stockage et un point de vente.

Ce bâti vieillissant est déficient pour la CAL qui projette de s'implanter sur la ZA située sur le territoire communal et appartenant à la communauté de commune Seille et Grand Couronné.

La commune souhaite donc acquérir une partie du foncier de la CAL et parallèlement réaliser une étude urbaine de programmation afin de repenser et requalifier son entrée de ville.

La commune 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 reconnaît 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 d'études représenté en annexe 1.
- le périmètre d'acquisition représenté en annexe 2.

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 la modalité suivante :

- 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

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 définir son projet d'aménagement (engagement des études préalables pour préciser, le cas échéant, son périmètre de projet, les différents scénarii de projets ou de programmes possibles,

évaluation de leurs conditions essentielles de faisabilité, engagement des procédures de modification des documents de planification et/ou d'urbanisme) et/ou de préparer concrètement sa mise en œuvre (engagement des études pré-opérationnelles et définition des conditions et des modes de réalisation de l'aménagement).

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.

4.3. Engagements de la communauté de communes

La communauté de communes s'engage :

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

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 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...).

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 informe la commune, la communauté de communes 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 :

- Une étude urbaine de programmation à l'échelle de l'entrée de ville,
- Une étude historique SSP et éventuellement des recherches complémentaires (sondages etc.) sur le site ayant connu une activité industrielle et agricole,
- Des études techniques concernant le bâti existant de la CAL, son état, sa déconstruction et/ou reconversion,
- ...

9. Nature des travaux

Le programme de travaux sera défini en fonction des résultats des études préalables décrites ci-dessus réalisées par l'EPFGE ainsi qu'en fonction des échanges entre la commune, la communauté de communes et la CAL concernant l'implantation du nouveau silo agricole sur la ZA.

LA CESSION

10. Cession des biens et modalités de paiement

10.1. Détermination du prix de cession

L'EPFGE 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'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 de gestion (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 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 acquéreur 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, l'EPFGE prévoit le budget prévisionnel suivant :

Budget prévisionnel du projet	Coût total	dont part communauté de communes		dont part commune		dont part EPFGE	
	€ HT	€ HT	%	€ HT	%	€ HT	%
Acquisitions foncières				0 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais notariés				0 €	100,0%	0 €	0,0%
Dépenses de gestion / portage				0 €	100,0%	0 €	0,0%
Etudes	70 000 €	7 000 €	10%	7 000 €	10%	56 000 €	80,0%
Travaux				0 €	100,0%	0 €	
Prix de revient (= enveloppe totale du projet)	70 000 €						
Prix de cession prévisionnel (= part prise en charge par la commune / communauté de communes/...)		7 000 €	10%	7 000 €	10,0%		
Minoration (= aide apportée par l'EPFGE au projet)						56 000 €	80,0%

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

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'un de ces montants globalisés (acquisitions, frais notariés et de gestion d'une part, études et travaux d'autres part), l'EPFGE informera la commune et la communauté de communes afin de recueillir leurs accords 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 et la communauté de communes 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 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 30/06/2029 et en tout état de cause avant le démarrage 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'ÉVALUATION

13. Pilotage de la convention

13.1. Compte-Rendu d'Activité 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'inscrira dans le cadre du Compte-Rendu d'Activité aux collectivités de la Communauté de communes (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 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 Communauté de communes ou de l'EPFGE, pour examiner le compte-rendu.

13.2. 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'EPFGE.

13.3. Communication sur l'intervention de l'EPFGE

La commune 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.

14. Respect des engagements conventionnels de la commune

La commune doit 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 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 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 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 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 Nomeny

La communauté de
communes de Seille et
Grand Couronné

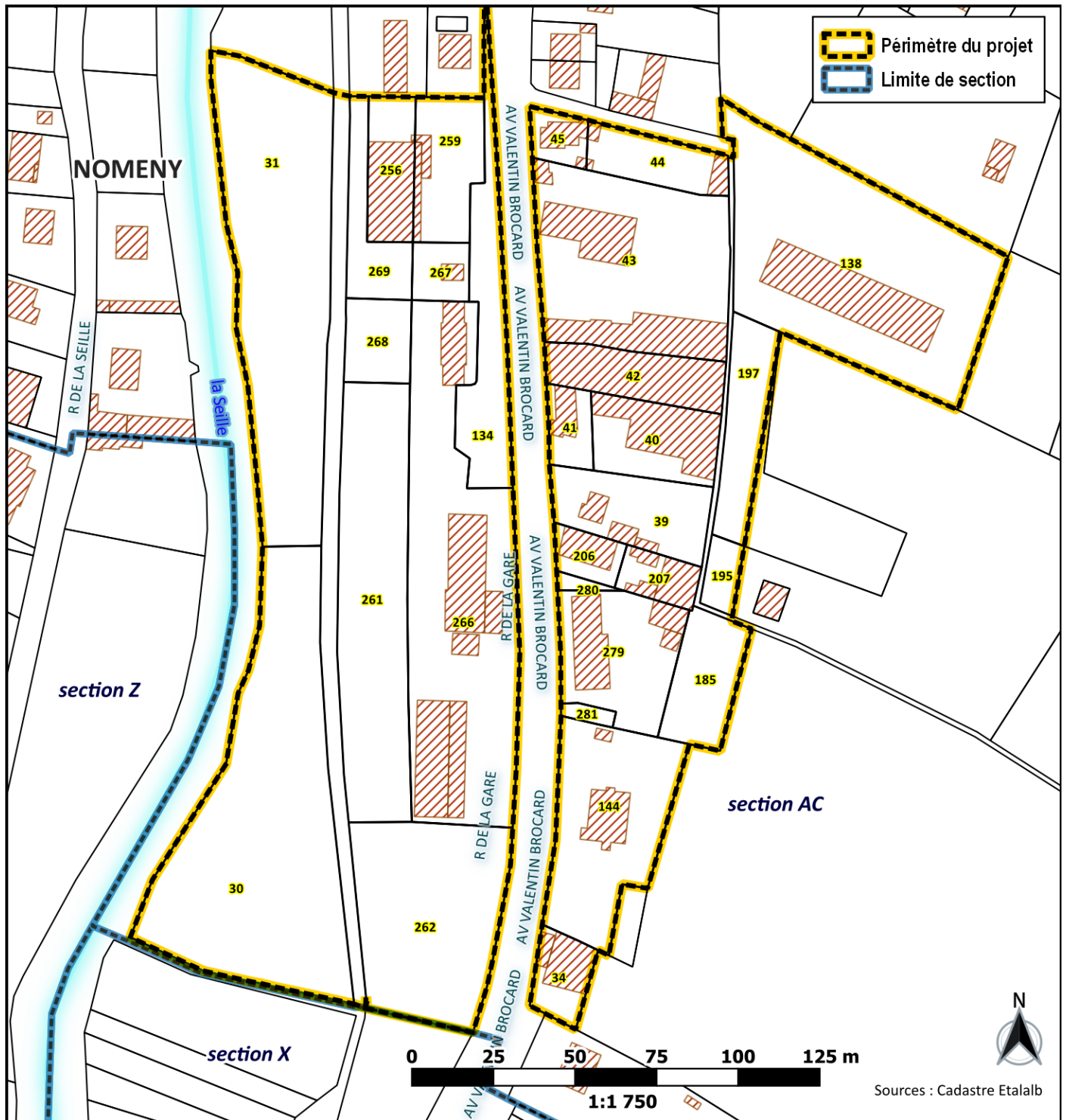
Annexe 1 : périmètre d'études

Annexe 2 : périmètre d'acquisition

Annexe 3 : conditions générales d'intervention de l'EPFGE

Annexe 1 : périmètre d'études

NOMENY – Entrée de ville – Requalification urbaine – n°MM10E055200



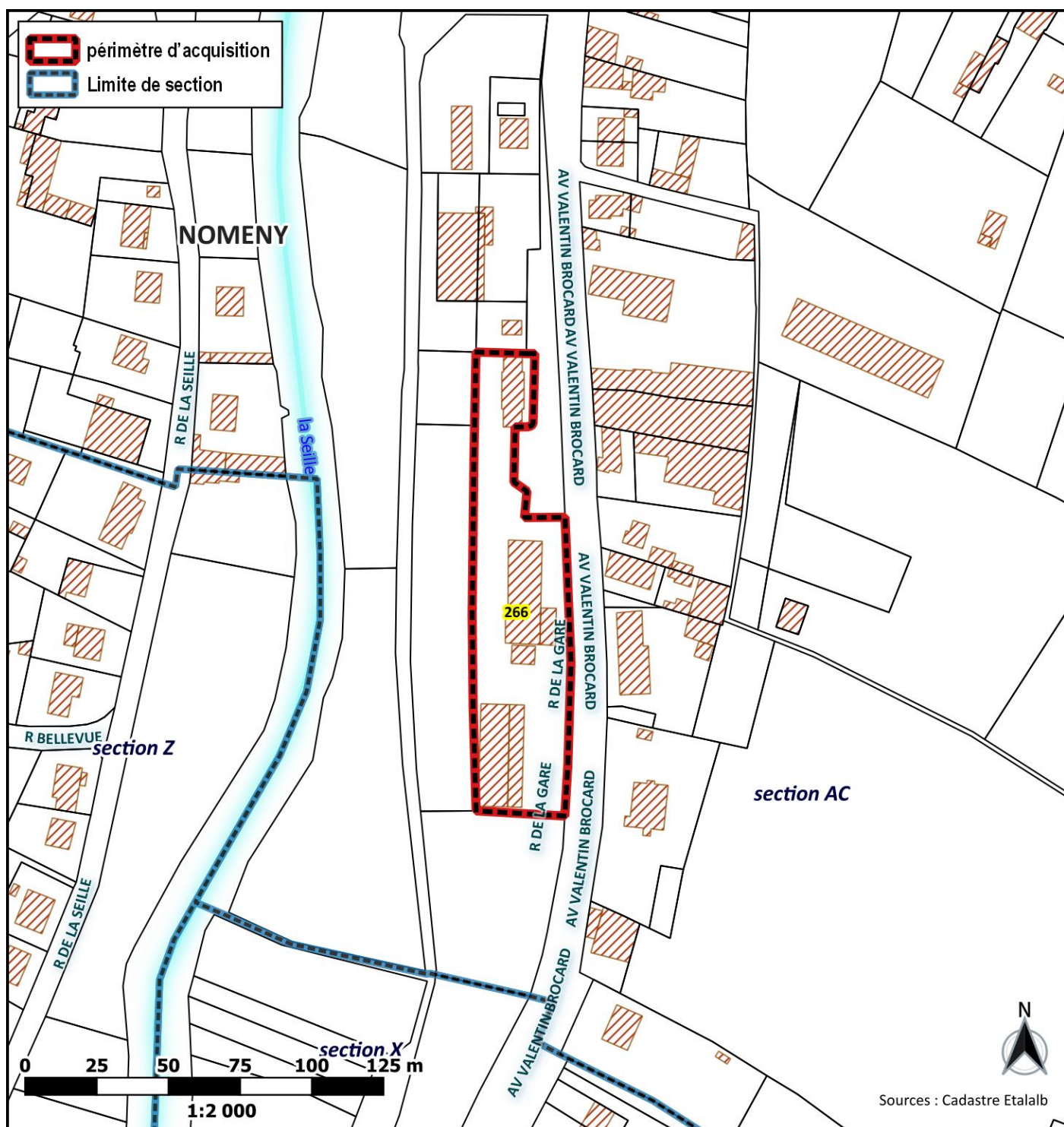
L'EPF de Grand Est

La commune de Nomeny

La communauté de
communes de Seille et
Grand Couronné

Annexe 2 : périmètre d'acquisition

NOMENY – Entrée de ville – Requalification urbaine – n°MM10E055200



L'EPF de Grand Est

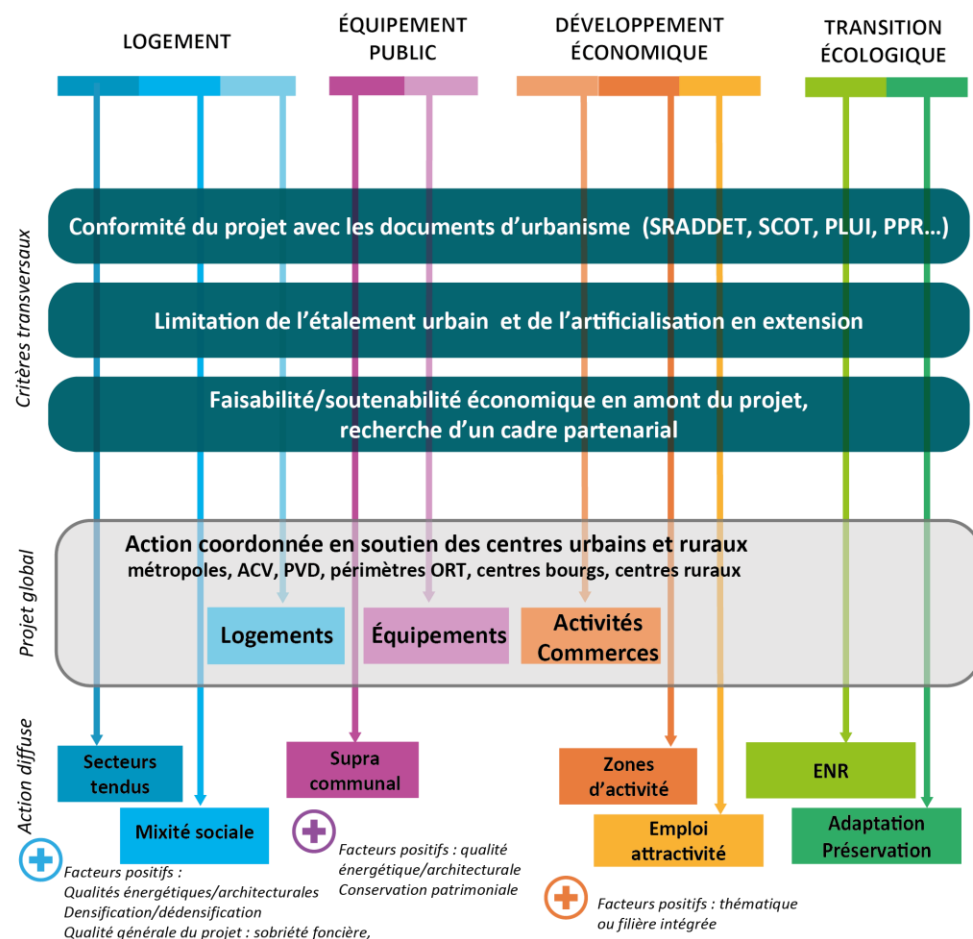
La commune de Nomeny

La communauté de
communes de Seille et
Grand Couronné

Annexe 3 : 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 :



Dans les secteurs les plus tendus : opérations d'aménagement présentant une réelle densité de logements dont un nombre significatif de logements sociaux et une ambition environnementale

Mixité sociale : plus de 25% de logements sociaux pour les communes SRU avec moins de 20% de logements sociaux.

Équipement public à rayonnement supra communal: accessible et sans concurrence sur le secteur

Zones d'activités : absence de disponibilité dans des zones existantes ou à proximité, finalisation des zones existantes

Emploi/Attractivité : création ou maintien de l'emploi, attractivité économique, réindustrialisation (sites clés en main, Star'Est...) ou tourisme/loisir

Energies renouvelables : photovoltaïque au sol sur friches hors enveloppe urbaine

Adaptation aux changements climatiques : îlots de chaleur urbain, résilience, nature en ville...

Préservation des espaces naturels et de la biodiversité, renaturation des friches

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.

L'EPF de Grand Est

La commune de Nomeny

La communauté de
communes de Seille et
Grand Couronné