



République Française
Département de la Moselle

Envoyé en préfecture le 18/12/2024

Reçu en préfecture le 18/12/2024

Publié le **19 DEC. 2024**

ID : 057-245700695-20241211-C20241210_14_SI-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an Deux Mille Vingt-quatre, le dix décembre à dix-neuf heures, dûment convoqués, se sont réunis en séance ordinaire, en la salle du Conseil de Communauté à Cattenom, les Conseillers communautaires des Communes constituant la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CATTENOM ET ENVIRONS, sous la présidence de Monsieur Michel PAQUET, Président de la Communauté de Communes.

Etaient présents :

Monsieur Michel PAQUET,
MM. Roland BALCERZAK, Bernard ZENNER, Mme Rachel ZIROVNIK, MM. Michel HERGAT, Maurice LORENTZ, Guy KREMER, Denis BAUR, David ROBINET,

MM. Eric GONAND (*sorti de la salle au point 18*), Philippe GAILLOT, Mme Maryse GROSSE, M. Michel SCHMITT, Mme Christine ACKER, M. Hervé GROULT, Mme Mauricette NENNIG, MM. Bernard DORCHY Hassan FADI, Yves LICHT, Bertrand MATHIEU, Alain REDINGE, MMES Marie-Pierre LAGARDE, Marie-Josée THILL, Céline CONTRERAS, Nadine GALLINA, M. Régis HEIL, Mme Emmanuelle JACQUEMOT, M. Hervé PATAT, Mme Marie-Odile KRIEGER, M. Christopher PAQUET, Mme Patricia VEIDIG, MM. Yannick OLIGER, Joseph GHAMO, Joseph BAUER, Olivier KORMANN, MMES Brigitte DA COSTA, Valérie CARDET, M. Serge RECH, Mme Christine KOHLER

<u>Absents avec procuration :</u> Marie-Marthe DUTTA GUPTA	à	Michel HERGAT
Benoit STEINMETZ	à	Denis BAUR
Denis NOUSSE	à	Alain REDINGE
Thierry MICHEL	à	Eric GONAND
Christelle MAZZOLINI	à	Olivier KORMANN
Joël IMMER	à	Brigitte DA COSTA
Karine BERNARD	à	Valérie CARDET

Absents excusés : Bertrand ALESCH, Alieth FEUVRIER, Jerry PARPETTE, Evelyne DEROCHE, Déborah LANGMAR

Date de la convocation : 13 novembre 2024

Nombre de membres en exercice : 51

Nombre de membres présents : 39 jusqu'au point 17, 38 au point 18, puis 39 du point 19 à 25

Nombre de votants : 46 jusqu'au point 17, 44 au point 18, puis 46 du point 19 à 25

Secrétaire de séance : Christopher PAQUET



14. Objet : Convention foncière avec l'EPFGE (anciennement EPFL) - Convention de projet - Basse-Rentgen - Ancienne agence bancaire - Logements MO10L057000

Vu la convention cadre conclue entre la Communauté de Communes de Cattenom et Environs et l'EPFL (Etablissement Public Foncier de Lorraine) le 17 septembre 2009 permettant d'impulser une politique foncière proactive, de maîtriser l'urbanisation et

l'organisation de secteurs à enjeux, de garantir un aménagement cohérent et de contenir les prix du foncier,

Vu l'avenant n° 1 à la convention-cadre approuvé par le Conseil communautaire le 25 février 2015 et actualisant la liste des périmètres à enjeux,

Vu l'avenant n° 2 à la convention-cadre approuvé par le Conseil communautaire le 1^{er} décembre 2015 et actualisant la liste des périmètres à enjeux,

Vu l'avenant n° 3 à la convention-cadre approuvé par le Conseil communautaire le 11 juillet 2017 et actualisant la liste des périmètres à enjeux,

Vu l'avenant n° 4 à la convention-cadre approuvé par le Conseil communautaire le 3 mars 2020 et actualisant la liste des périmètres à enjeux,

La commune de Basse-Rentgen a sollicité l'intervention de l'EPFL devenu EPFGE (Etablissement Public Foncier de Grand Est) pour assurer la maîtrise foncière de l'ancienne agence bancaire qui jouxte la Mairie en vue de créer des logements abordables. La convention porte sur l'acquisition, le portage puis la cession des biens pour une enveloppe financière d'un montant prévisionnel de 170 000 € H.T..

La convention prévoit un accompagnement de la CCCE au profit de la commune de Basse-Rentgen et de l'EPFGE. Cependant, la compétence « Habitat » n'est pas une compétence communautaire. Dans ce cas, la contribution de la CCCE peut être considérée comme nulle. Considérant cet exposé,

Après avis favorables de la Commission « Développement économique et Aménagement du Territoire » du 13 novembre 2024 et du Bureau communautaire en date du 26 novembre 2024,

Il est demandé au Conseil communautaire :

- d'autoriser le Président à signer la convention de projet Basse-Rentgen - Ancienne agence bancaire - MO10L057000, aux côtés de la Commune de Basse-Rentgen afin de la faire bénéficier des conditions de portage prévues par la convention-cadre,
- d'autoriser le Président ou son représentant à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le Conseil communautaire accepte à l'unanimité ces propositions.

Vote : Pour : 46
Abstention : 0
Contre : 0

Fait à Cattenom, le 11 décembre 2024

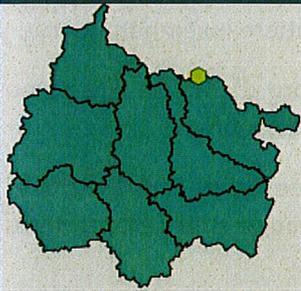
Le Président,

Michel PAQUETTES



Fiche de Présentation MO10L057000

PPI 2020-2024



Département de la Moselle

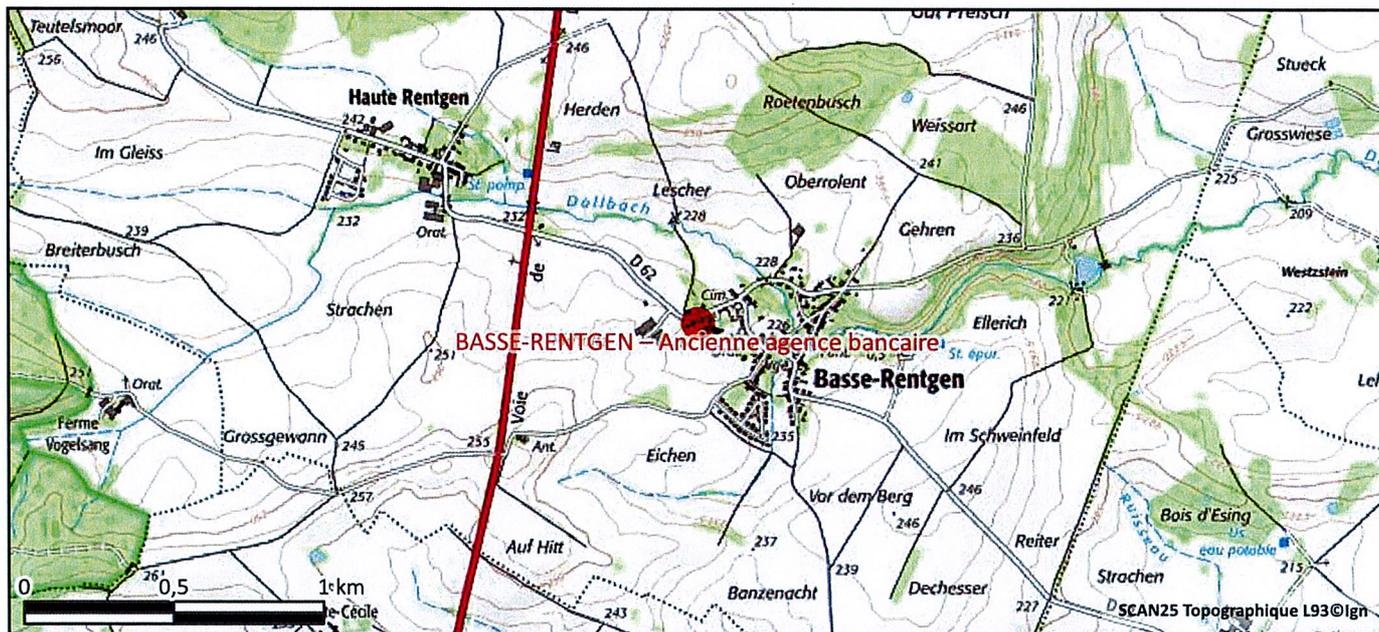
Communauté de communes Cattenom et Environs

BASSE-RENTGEN

Ancienne agence bancaire

Logements

Convention-cadre / convention pré-opérationnelle	<input checked="" type="checkbox"/>
Centres villes et cœurs de bourgs	<input type="checkbox"/>
Copropriété dégradée	<input type="checkbox"/>
Logement	<input checked="" type="checkbox"/>
Logement et autre(s) destination(s)	<input type="checkbox"/>
Développement économique	<input type="checkbox"/>
Equipements structurants	<input type="checkbox"/>
Risques technologiques	<input type="checkbox"/>
Espaces naturels et agricoles	<input type="checkbox"/>
Réserve foncière	<input type="checkbox"/>



Le porteur de projet : Commune de BASSE-RENTGEN

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	254	230	213	289	306	375	432	523
Densité moyenne (hab/km²)	24,3	22,0	20,4	27,6	29,3	35,9	41,3	50,0

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	15 245	16 545	17 910	19 131	20 439	25 252	26 603	27 543
Densité moyenne (hab/km²)	77,2	83,8	90,7	96,9	103,5	127,9	134,8	139,5

SCOT : SCOTAT – en cours d'élaboration

approuvé non

PLH : en cours élaboration approuvé non

RNU ou PLU POS ou CC en cours d'élaboration approuvé

Art 55 loi SRU : non oui déficitaire :

Contractualisations territoriales développées par l'Etat, la Région et les départements :

Centre-bourg / bourg-centre

Action Cœur de Ville

Petites Villes de Demain

Opération de Revitalisation de Territoire

Territoires d'industrie

Autres :

Contexte territorial :

La commune de Basse-Rentgen est une petite commune d'environ 550 habitants faisant partie de la CCCE (Communauté de communes Cattenom et Environs), située à proximité immédiate de la frontière luxembourgeoise.

La CCCE est un territoire et un bassin d'emplois relativement dynamique, avec un nombre d'emplois directs ou indirects important, compte tenu notamment de l'implantation de la centrale nucléaire de Cattenom.

Par ailleurs, de nombreux travailleurs frontaliers vivent sur ce territoire compte tenu du coût exorbitant du foncier et des locations au Luxembourg voisin. Le nombre d'habitants de la commune a fortement augmenté ces dernières années, passant de 306 à plus de 550 en 2024.

La CCCE a également vu sa population augmenter très fortement ces dernières années, passant 20 000 habitants en 1999, à plus de 27 000 en 2021, soit une hausse de près de 35%.

La proximité de la frontière luxembourgeoise a pour conséquence principale la rareté et le coût élevé du foncier, avec un taux de vacance sur le territoire relativement faible (7%) par rapport à la moyenne régionale ou départementale (variant entre 9 et 9,5%).

Contexte territorial : BASSE-RENTGEN - Ancienne agence bancaire

Eléments de base :

Superficie du site : 04 a 99 ca

Bâti (surface au sol) : Emprise partiellement occupée par une ancienne agence bancaire (100 m²).

Propriétaire : Particulier Société :
 EPFGE Autre : SIVU (Syndicat)

Réglementation :

Classement POS/PLU : Zonage U

ICPE : oui non - BASIAS :

BASOL : oui non

Contraintes réglementaires : Aucune contrainte réglementaire particulière.

Appréciation urbanistique :

Accessibilité TC (<500m) : oui non

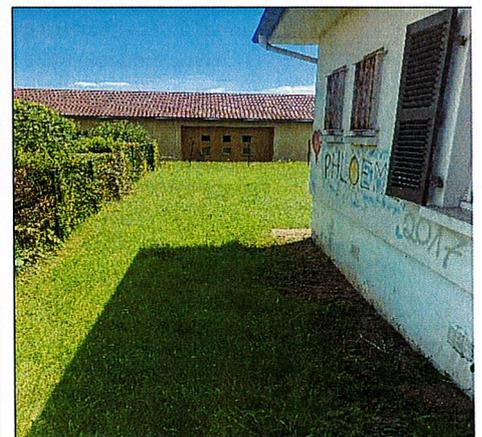
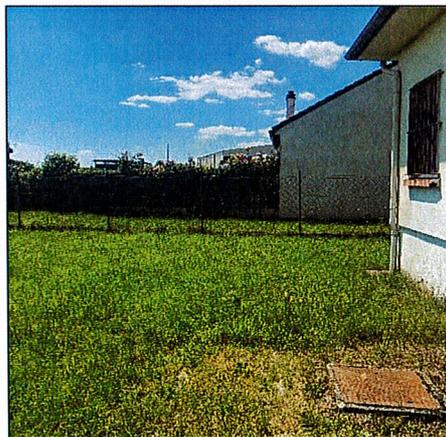
Proximité Services et commerces : oui non

Densification / Extension / Dent creuse / Autre : Dent creuse

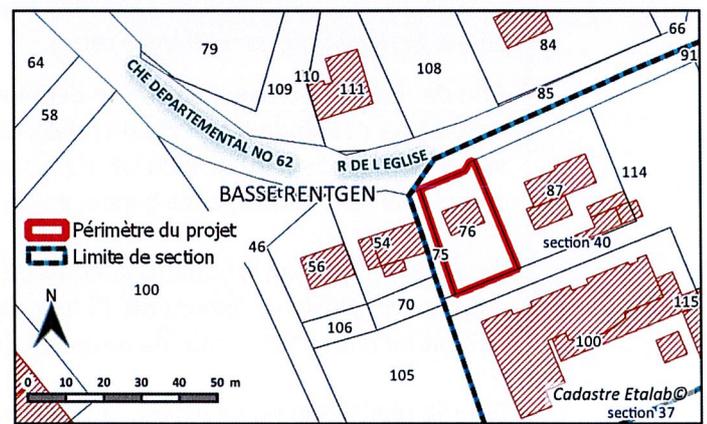
Intérêt architectural / urbanistique / paysager :
 Sans objet.

Historique des interventions EPFGE : sans objet

Photos :



Source : Commune de Basse-Rentgen.



Source : EPFGE

Descriptif du projet : BASSE-RENTGEN - Ancienne agence bancaire - Logements

- Logement
 Développement économique
 Équipement structurant
 Protection risques technologiques et naturels
 Préservation espaces naturels et agricoles
 Réserve foncière
 Copropriété dégradée
 Centre-bourg
 à définir

Nombre de logements : 5

Nombre d'emplois créés ou sauvegardés : Sans objet.

La commune de BASSE-RENTGEN est une commune rurale périurbaine située au sein de la CCCE – Communauté de Communes de Cattenom et Environs.

La CCCE est un territoire dynamique et attractif au sein d'un secteur dynamique et important du sillon lorrain (zone frontalière avec le Luxembourg et l'Allemagne, axes de communication Est-Ouest et Nord-Sud, zone fluviale etc...).

Afin de répondre à une importante demande en logements abordables sur le territoire, compte tenu d'une demande très forte en raison de la proximité du Luxembourg, la commune souhaite, via l'accompagnement de l'EPFGE, s'assurer la maîtrise foncière d'une emprise sur son territoire communal (ancienne agence bancaire vacante et non utilisée).

Ce projet, porté par la commune de Basse-Rentgen, avec l'appui de la CCCE, a pour objectif la création de plusieurs logements (5 logements), le cas échéant via le concours d'un opérateur habitat ou d'un bailleur afin de proposer des produits de qualité et abordables.

Pour la réalisation de ce projet, la commune pourrait le cas échéant s'appuyer sur le concours d'un bureau d'études de type MATEC (ou directement d'un opérateur bailleur) afin d'avoir une approche plus précise de la faisabilité d'un tel projet, et notamment de pouvoir disposer d'un bilan prévisionnel d'intervention.

Critères d'éligibilité du projet :

Création de logements	<input checked="" type="checkbox"/>
densité: commune rurale de moins de 3500 hab non agglomérés	<input checked="" type="checkbox"/>
densité: commune urbaine de plus de 3500 hab agglomérés	<input type="checkbox"/>
mixité sociale : commune SRU <20% LS, plus de 25% de logements sociaux dans le programme	<input type="checkbox"/>
mixité sociale : commune SRU >20% LS ou non SRU présence de LS	<input type="checkbox"/>
mixité urbaine et typologie du bâti	<input type="checkbox"/>
Création d'un équipement public structurant	<input type="checkbox"/>
type d'équipement	<input type="checkbox"/>
plan de financement et coûts de fonctionnement étudiés	<input type="checkbox"/>
Créations d'emplois / Zone d'activités	<input type="checkbox"/>
Constitution de réserves foncières	<input type="checkbox"/>
espace à enjeux d'une convention cadre	<input type="checkbox"/>
politique foncière d'ensemble de densification par valorisation des dents creuses	<input type="checkbox"/>
Étude de vocation	<input type="checkbox"/>
friche à laquelle il convient de trouver une vocation	<input type="checkbox"/>
Politique des centres-bourgs	<input type="checkbox"/>

Intervention(s) :

Politique d'intervention EPFGE :

Foncier

- Foncier cadre
- Foncier diffus
- Foncier sensible
- Minoration foncière

Reconversion

- Traitement des friches
- Appui aux Plans de Prévention des Risques Technologiques

Centre Bourg

Nature d'intervention EPFGE :

Foncier

- Acquisition par voie amiable
- Acquisition par exercice du DPU
- Acquisition par exercice du droit de préemption en ZAD
- Acquisition par exercice du droit de substitution
- Acquisition par voie d'expropriation
- Acquisition par exercice du droit de délaissement
- Acquisition par exercice du droit de priorité

Centre Bourg

- Études
 - Études préalables
 - Diagnostic, technique, vocation
 - Études de définition (études de maîtrise d'œuvre)
- Maîtrise d'œuvre
- Travaux
 - Déconstruction
 - Clos et couvert
 - Désamiantage
 - Gestion de la pollution
 - Remodelage de terrains
 - Préverdissement
 - Autre(s) préciser

Reconversion

- Études
 - Études préalables, études conseil
 - Diagnostic, technique, vocation
 - Études associées à la maîtrise d'œuvre
- Maîtrise d'œuvre
- Travaux
 - Déconstruction
 - Clos et couvert
 - Désamiantage
 - Gestion de la pollution
 - Remodelage de terrains
 - Préverdissement
 - Autre(s) préciser

Description opérationnelle :

Surface à acquérir au titre de la présente convention : 04 a 99 ca

Nombre de parcelles à acquérir : 1 parcelle (voir plan en annexe).

Description du bâti : L'emprise objet de cette convention comprend un bien bâti, ancienne agence bancaire, dont l'état structurel est relativement correct.

Modalités financières :

Coût global et financement du projet : 155 000 € HT, tel que détaillé à l'article 8 de la convention.

Avis France Domaine : oui non sans objet

Date de rachat : 30/06/2030.

Modalités de paiement : 5 Annuités maximum.



Etablissement Public Foncier
de Grand Est

Envoyé en préfecture le 18/12/2024

Reçu en préfecture le 18/12/2024

Publié le

ID : 057-245700695-20241211-C20241210_14_SI-DE

BUREAU DU 09 OCTOBRE 2024

Délibération N°

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024
CONVENTION DE PROJET
BASSE-RENTGEN - Ancienne agence bancaire - Logements
MO10L057000**

Le Bureau de l'Établissement Public Foncier de Grand Est, agissant en vertu des délégations accordées par le Conseil d'Administration (délibération N°21/129 portant adoption du Règlement Intérieur Institutionnel),

Vu le décret N° 73-250 du 7 mars 1973 modifié, portant création de l'Établissement,

Vu le programme pluriannuel d'intervention 2020-2024 approuvé le 4 décembre 2019 et le 4 mars 2020 pour tenir compte des orientations stratégiques de l'Etat, adapté le 07 décembre 2022,

Vu la demande formulée par la commune de Basse-Rentgen et la communauté de communes Cattenom et Environs souhaitant l'intervention de l'EPFGE pour assurer la maîtrise foncière de l'emprise dite de l'ancienne agence bancaire située sur son territoire communal, en vue de la mise en œuvre d'un projet de création de logements abordables,

Sur proposition du Président,

- approuve la convention à passer avec la commune de Basse-Rentgen et la communauté de communes Cattenom et Environs, annexée à la présente délibération, portant sur l'acquisition, le portage puis la cession des biens susvisés d'une superficie de 04 a 99 ca pour une enveloppe financière d'un montant prévisionnel de 155 000 € HT,

- laisse le soin au Directeur Général de procéder, en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel et de signer avec la commune de Basse-Rentgen et la communauté de communes Cattenom et Environs, la convention de projet annexée à la présente délibération,

- charge le Directeur Général de mettre en œuvre l'ensemble des dispositions de ladite convention.

VU ET APPROUVE

Le

Le Préfet de Région,

Le Président du Conseil d'Administration,

Antony CAPS



Etablissement Public Foncier
de Grand Est

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024
Convention de projet
BASSE-RENTGEN - Ancienne agence bancaire - Logements
MO10L057000

ENTRE

La commune de Basse-Rentgen représentée par Monsieur Eric GONAND, Maire, habilitée par une délibération du conseil municipal en date du, dénommée ci-après « la commune »,

ET

La communauté de communes Cattenom et Environs, représenté par Monsieur Michel PAQUET, Président, habilitée par une délibération du conseil communautaire en date du, dénommée ci-après « la communauté de communes » ou « la CCCE »,

(ENSEMBLE, les collectivités) D'UNE PART,

ET

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

D'AUTRE PART,

Table des matières

PREAMBULE	5
LA CONVENTION ET LE PROJET	5
1 Objet de la convention	5
2 Projet de la commune	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	7
4.2. Engagements de la communauté de communes	7
LA GESTION	8
5 Gestion des biens.....	8
6 Mise à disposition des biens et cession temporaire d'usufruit	8
LA CESSION	9
7 Cession des biens et modalités de paiement	9
7.1. Détermination du prix de cession	9
7.2. Modalités de paiement des biens cédés.....	10
7.3. Pénalités	10
LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS	11
8 Budget prévisionnel du projet	11
9 Durée de réalisation de la convention et résiliation.....	11
LE SUIVI ET L'EVALUATION	13
10 Pilotage de la convention	13
10.1. Suivi de la convention	13
10.2. Transmission des données et communication	13
10.3. Communication sur l'intervention de l'EPFGE	13
11 Respect des engagements conventionnels de la commune.....	13
12 Contentieux.....	14
Annexe 1 : périmètre du projet	15
Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFGE	16

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 Basse-Rentgen 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 prend la commune de Basse-Rentgen, 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 telle qu'elle résulte du projet engagé par la commune, pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers et de gestion de ces biens jusqu'à leur cession.
- Elle garantit le rachat par la commune des biens acquis par l'EPFGE.

2 Projet de la commune

Le projet d'initiative publique porté par la commune, accompagnée par la communauté de communes, consiste à réaliser ou à faire réaliser sur l'emprise objet de la présente convention, un projet de création de logements abordables.

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 du projet représenté en annexe 1.

4 Engagements des parties

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

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

- Par **voie amiable** dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, et pour autant que la négociation puisse aboutir avec les propriétaires concernés. L'EPFGE recueillera préférentiellement l'accord des propriétaires sous forme de promesse unilatérale de vente. La conclusion de l'acquisition fera l'objet d'un accord préalable, formel et exprès de la part de la 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 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.

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 9, 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 10.

Si, en revanche, à cette échéance, aucune évolution n'est intervenue, c'est-à-dire si les réflexions sur l'aménagement du périmètre du projet n'ont pas été engagées ou si elles n'ont pas sensiblement progressé, les biens acquis devront être rachetés par la commune dans les conditions fixées à l'article 7.

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.

4.2. Engagements de la communauté de communes

La communauté de communes s'engage :

- À accompagner la commune dans la réalisation et le pilotage de son projet, notamment en termes d'ingénierie et de recherche de financement,
- 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 assura 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'un contrat spécifique 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 une convention ad hoc. Dans ce cas l'évaluation de l'usufruit se fera selon le barème fiscal de l'article 699 du CGI.

LA CESSION

7 Cession des biens et modalités de paiement

7.1. Détermination du prix de cession

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

Le prix de cession sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPFGE qui figurent en annexe 2 à la présente convention.

L'EPFGE ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le prix de revient global du projet est calculé sur la base des éléments suivants :

- Prix de revient du portage foncier :
 - Prix d'achat des immeubles
 - Auquel s'ajoutent les dépenses accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions), les indemnités d'éviction, les impôts fonciers, les frais de conservation du patrimoine (y compris les assurances dommages aux biens) et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études préalables et les travaux non déjà remboursés engagés par l'EPFGE,
 - Duquel sont déduites les éventuelles recettes (loyers...) perçues par l'EPFGE, à compter du 1^{er} janvier de l'année de signature de la présente convention,

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

7.2. Modalités de paiement des biens cédés

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 7.1 ci-dessus, et dans le respect des engagements prévus à l'article 4 de la présente convention, sera effectué sous la forme d'un remboursement en cinq (5) annuités maximum. Toutefois, quel que soit le nombre et la modulation des annuités, le montant correspondant à la TVA sera exigible dans son intégralité lors de la première annuité versée à la signature de l'acte de cession de l'EPFGE à 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.

7.3. Pénalités

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 7.2 ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPFGE, un intérêt au taux légal en vigueur à la date d'exigibilité de l'annuité sera appliqué en sus de l'annuité considérée, à compter du jour qui suit la date d'exigibilité jusqu'à la date de paiement par la commune.

LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS

8 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 commune / communauté de communes/...		dont part EPFGE	
	€ HT	€ HT	%	€ HT	%
Acquisitions foncières	140 000 €	140 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais notariés	10 000 €	10 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais de gestion	5 000 €	5 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Etudes		0 €	100,0%	0 €	
Travaux		0 €	100,0%	0 €	
Prix de revient (= enveloppe totale du projet)	155 000 €				
Prix de cession prévisionnel (= part prise en charge par la commune / communauté de communes/...)		155 000 €	100,0%		
Minoration (= aide apportée par l'EPFGE au projet)				0 €	0,0%

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'un des montants du projet tels que définis ci-avant, 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 assujetti à la TVA, le prix de cession est grevé de TVA au taux en vigueur au moment de la signature de l'acte de cession (cf. article 7 de la présente convention).

9 Durée de réalisation de la convention et résiliation

La date d'approbation par le Préfet 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 juin 2030, et en tout état de cause avant le démarrage d'éventuels travaux dont elle assurerait la maîtrise d'ouvrage.

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

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

Le montant des dépenses exposées aux articles 7 et 8, ne sera pas actualisé financièrement 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.

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 de résiliation.

LE SUIVI ET L'ÉVALUATION

10 Pilotage de la convention

10.1. Suivi de la convention

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place annuellement ou tous les deux ans une démarche de suivi de la convention. Un comité de pilotage associant la commune, la communauté de communes et l'EPFGE pourra se réunir à l'initiative de la communauté de communes, de la commune ou de l'EPFGE.

Les collectivités pourront faire part de ses 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 celle-ci dans les conditions habituelles de sa gouvernance.

10.2. Transmission des données et communication

Les collectivités 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.

10.3. Communication sur l'intervention de l'EPFGE

Les collectivités 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.

11 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 fournit pas en mesure de transmettre les pièces utiles au moment de la cession. Dans ce cas, le contrat s'effectue dans un délai de 5 ans suivant la signature de l'acte de cession.

12 Contentieux

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

Fait en un unique exemplaire numérique

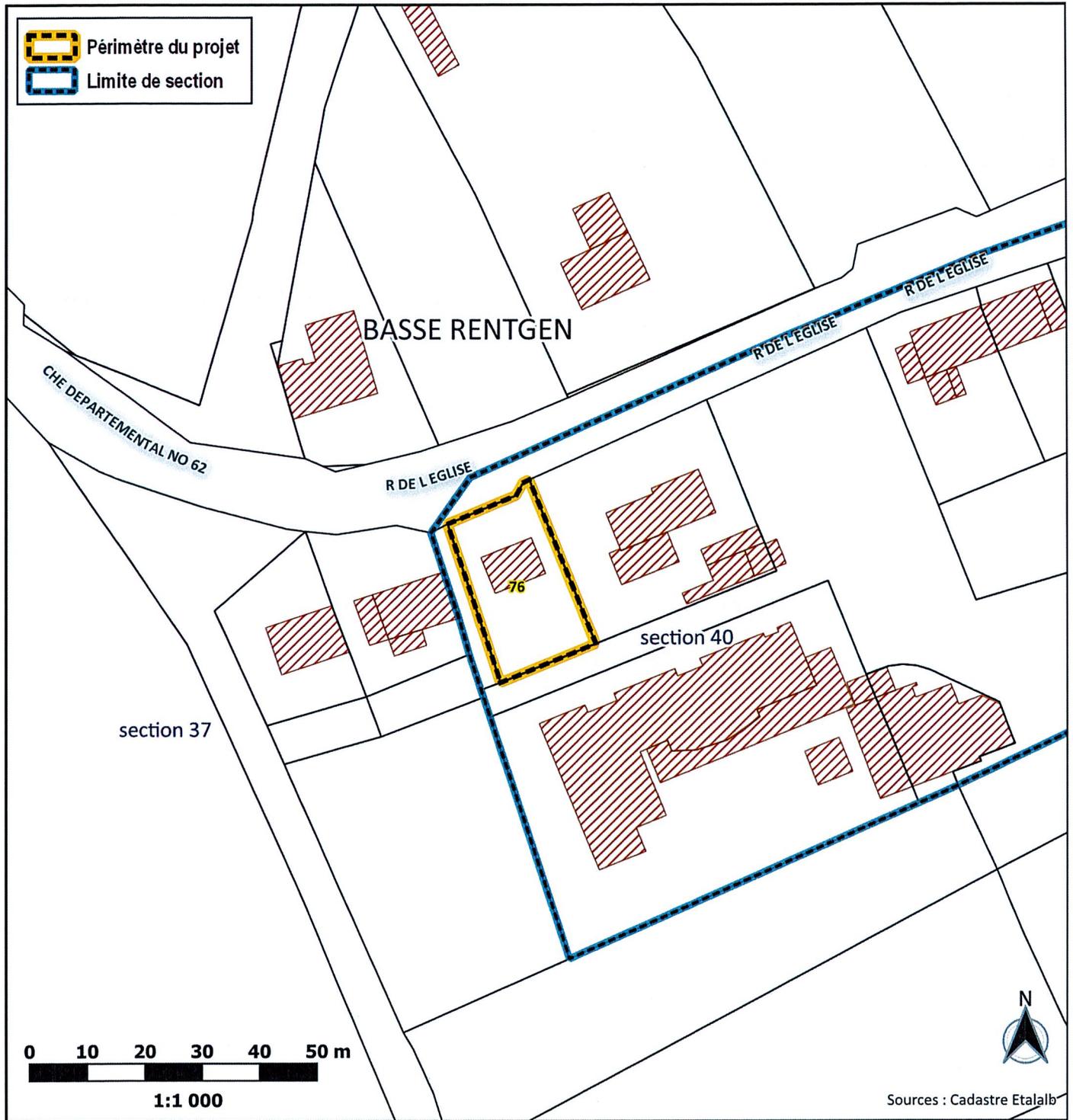
L'EPF de Grand Est

La Communauté de communes
Cattenom et Environs

La Commune de Basse-Rentgen

Annexe 1 : périmètre du projet

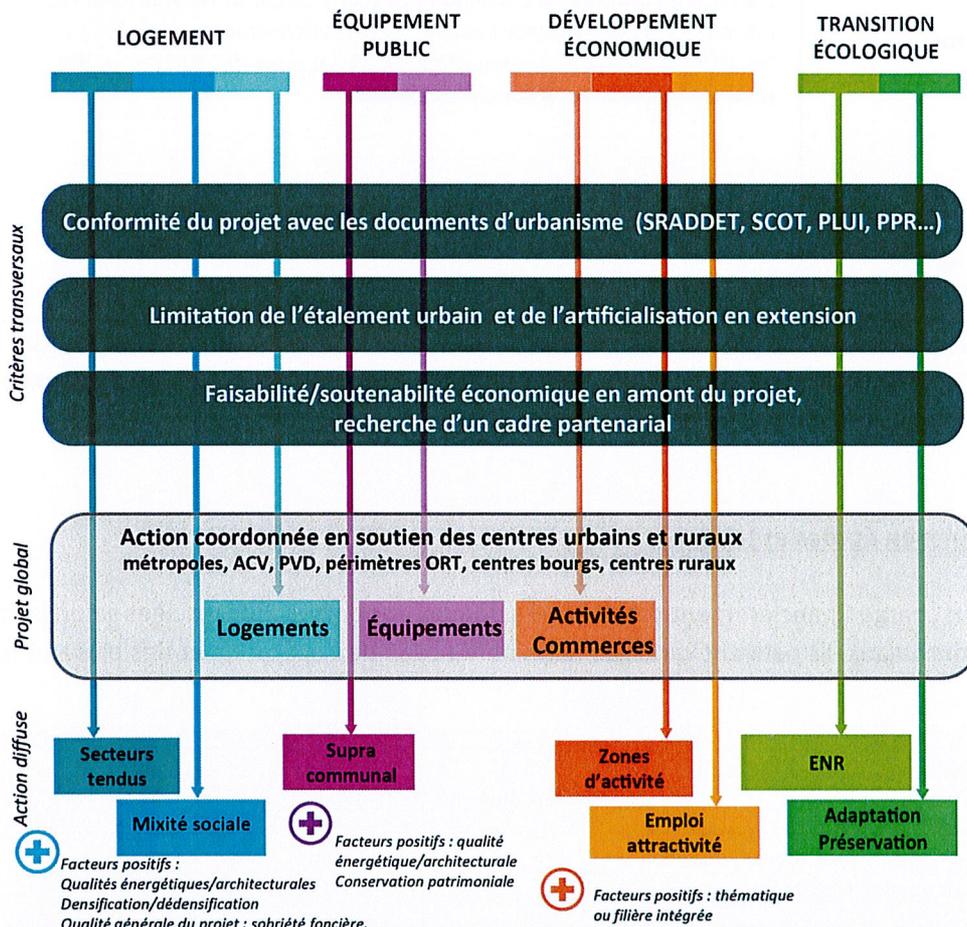
BASSE-RENTGEN – Ancienne agence bancaire – Logements



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

1) Les critères d'intervention

Le conseil d'administration de l'EPFGE du 7 décembre 2022, dans le cadre de l'adaptation de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2020-2024, a approuvé les critères d'éligibilité liés aux projets des collectivités permettant l'intervention de l'établissement pour :



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 Communauté de communes
Cattenom et Environs

La Commune de Basse-Rentgen

