

ACTION FONCIERE

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE F09FB400003

TOUL – Rue des Tanneurs / Impasse des Moutons

ENTRE

La Communauté de communes Terres Toulaises, représentée par Monsieur Fabrice CHARTREUX, Président, habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du _____, dénommée ci-après « la communauté de communes »,

ET

La commune de TOUL, représentée par Monsieur Alde HARMAND, Maire, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du _____, dénommée ci-après « la commune »

ENSEMBLE D'UNE PART,

ET

L'Établissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°B19/006 du Bureau de l'Établissement en date du 06 février 2019, approuvée le 12 février 2019 par le Préfet de la Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFL »,

Vu la convention-cadre intervenue entre la communauté de communes et l'EPFL le 28 octobre 2009.

Vu la convention foncière intervenue entre la commune, la communauté de communes et l'EPFL le 7 juillet 2016.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 Modification de l'article 6

L'article 6 de la convention du 07 juillet 2016 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 6 – Cession des biens et modalités de paiement

6.1- Détermination du prix de cession

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

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

Le prix de revient actualisé est calculé sur la base des éléments suivants :

- prix d'achat des immeubles :
 - auquel s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions), les indemnités d'éviction, les impôts fonciers, les éventuels frais de conservation du patrimoine (y compris les assurances dommages aux biens) et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études préalables et les travaux non déjà remboursés engagés par l'EPFL,

- duquel sont déduites les éventuelles recettes (loyers...) perçues par l'EPFL, à compter du 1^{er} janvier de l'année de signature de la présente convention,
- actualisation du montant des dépenses exposées ci-dessus, décomptée par année, la première actualisation étant appliquée le 1^{er} janvier de la deuxième année qui suit la date de paiement par l'EPFL, au taux de :
 - 0% pour les biens s'inscrivant dans la stratégie du centre-bourg.

De convention expresse entre les parties, le prix de cession correspondra au prix de revient actualisé.

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 actualisé 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 actualisé.

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 actualisé.

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

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

6.2- Modalités de paiement des biens cédés

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 6.1 ci-dessus et dans le respect des engagements prévus à l'article 5.2 de la présente convention, sera effectué sous la forme d'un remboursement en cinq (5) annuités maximum, étant précisé que le montant d'une annuité ne peut être inférieur à 25 000 € HT. Toutefois, quel que soit le nombre d'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'EPFL à Toul habitat ou à la commune.

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

6.3- Pénalités

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

ARTICLE 2 Modification de l'annexe 1

L'annexe 1 à la convention est modifiée afin de supprimer la parcelle cadastrée section AP n°214, ainsi le plan ci-joint remplacera l'annexe 1.

ARTICLE 3 Modification de l'annexe 2

L'annexe 2 récapitule les critères d'intervention de l'EPFL, tels que définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019 et modifiés par délibération n°17/02 de son conseil d'administration en date du 22/02/2017. Il convient de modifier cette annexe afin d'informer les cosignataires des nouvelles conditions d'intervention de l'EPFL dans le cadre de la politique intégrée des centres-bourgs, et plus particulièrement pour des acquisitions foncières.

ARTICLE 4 Modification de l'annexe 3

L'annexe 3 répertorie les conditions générales de cession de l'EPFL qui ont été modifiées et précisées depuis la signature de la convention initiale par délibération n°17/005 de son conseil d'administration en date du 29 septembre 2017. Il convient de modifier cette annexe afin d'informer les cosignataires des nouvelles modalités de cession applicables au foncier centre-bourg.

ARTICLE 5 - Clause conservatoire

Les autres dispositions de la convention du 7 juillet 2016 continuent à obliger les parties.

Fait à Pont-à-Mousson

En trois exemplaires originaux

L'Établissement Public Foncier de
Lorraine



Alain TOUBOL

Le

15 FEV. 2019

La Communauté de communes
Terres Toulaises

Fabrice CHARTREUX

Le

La Commune de Toul

Alde HARMAND

Le

Annexe 1 – Périmètre opérationnel

Annexe 2 – critères d'intervention de l'EPFL

Annexe 3 - conditions générales de cession

Annexe 1 – périmètre opérationnel

F09FB400003

TOUL – Rue des Tanneurs / Impasse des Moutons

L'Établissement Public Foncier de Lorraine

La Communauté de communes Terres Toulaises

La Commune de Toul



Alain TOUBOL

Fabrice CHARTREUX

Alde HARMAND

Le 15 FEV. 2019

Le

Le



4/8

REÇU EN PREFECTURE

le 29/03/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20190328-BU2019_14-D

Annexe 2 : critères d'intervention de l'EPFL

Par délibération n°15/005 de son conseil d'administration en date du 4 mars 2015, l'Établissement Public Foncier de Lorraine a approuvé, dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2015-2019, les critères d'éligibilité liés aux projets des collectivités permettant l'intervention de l'EPFL pour, prioritairement :

- favoriser le recyclage foncier pour limiter l'étalement urbain par la reconversion des espaces déjà urbanisés et le renouvellement urbain des centres bourgs
- mobiliser du foncier pour des projets structurant les territoires :
 - o en favorisant une offre de logement adaptée aux besoins constatés par la construction de logements neufs (et notamment de logements sociaux), par l'acquisition de logements vacants ou dégradés de certains quartiers anciens (notamment habitat indigne) en vue de leur réhabilitation et en soutenant l'accession abordable à la propriété
 - o en accompagnant le développement de l'emploi et des activités économiques
 - o en participant à la réalisation d'équipements publics structurants
 - o en contribuant à la protection contre les risques technologiques, miniers et naturels
- contribuer à la préservation des espaces naturels et des milieux remarquables
- et constituer des réserves foncières pour préparer l'avenir.

L'objectif est de créer des conditions favorables à la mobilisation du foncier nécessaire à la mise en œuvre d'opérations d'initiative publique en s'appuyant sur les politiques foncières menées par les collectivités puis par la mise en œuvre d'une stratégie d'acquisition visant à acheter au bon prix et au bon moment.

Afin de respecter ces enjeux, les projets devront veiller à :

- être compatibles avec les documents de programmation et de planification (SCOT, PLH, PLUi, PPR...),
- limiter l'étalement urbain : positionnement par rapport à l'enveloppe urbaine (continuité, taille du projet, positionnement dans la commune, taille de la commune...), absence ou faible disponibilité de foncier ailleurs dans la commune, présence de friches, appréciation au regard de l'évolution démographique de la commune et du taux de vacance
- et intégrer une approche économique et financière en présentant un bilan économique de l'opération projetée et en disposant d'un plan de financement.

En matière de logements, les projets des collectivités sont éligibles en fonction de :

- la densité : elle doit être au minimum celle imposée par le SCOT, lorsqu'il existe, puis :
 - o en milieu rural (commune de moins de 3 500 habitants en zone non agglomérée), elle doit être supérieure à 15 logements par hectare, sauf en dent creuse,
 - o en milieu urbain (commune de plus de 3 500 habitants en zone agglomérée), elle doit être supérieure à 30 logements par hectare, sauf en dent creuse.
- la mixité sociale par référence à l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) :
 - o pour les communes qui n'atteignent pas le seuil de 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales, la part minimale de logements locatifs sociaux est fixée à 25%,
 - o pour les communes qui atteignent le seuil de 20% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales, aucune part minimale n'est exigée sauf pour un projet mené en ZAC ou en lotissement pour lesquels la présence de logements sociaux est requise sans part minimale cependant,
 - o pour les communes qui ne sont pas soumises à l'application de l'article 55, aucune part minimale n'est exigée sauf pour un projet mené en ZAC ou en lotissement pour lesquels la présence de logements sociaux est requise sans part minimale cependant.
- La mixité urbaine et la typologie du bâti :
 - o dans le cas d'un projet mené en ZAC ou en lotissement, la mixité entre logements collectifs, individuels groupés et logements individuels est requise,
 - o dans les autres cas, aucune mixité n'est exigée.

En matière d'équipements publics structurants, seuls sont éligibles :

- les projets métropolitains de rayonnement central (région, département, agglomération) comme les universités, centres hospitaliers régionaux, palais des congrès, zénith, multiplex, parc des expositions, etc.
- les projets de secteur à vocation intercommunale comme les lycées, collèges, cinémas, médiathèques, centres culturels, salles de sports spécialisées, maisons médicales, EHPAD, etc.

Pour ces équipements, l'intervention de l'EPFL sera appréciée en fonction de :

- la présentation d'un plan de financement validé par les partenaires du projet,
- la présentation d'une étude portant sur les coûts de fonctionnement,
- la qualité architecturale et la performance de l'équipement sur le plan thermique, acoustique...
- l'implantation ou non de l'équipement sur une friche,
- et la conservation ou non d'un patrimoine existant dans le cadre d'une étude de reconversion.

En matière de création d'emplois et de zones d'activités, le projet doit être compatible avec le Schéma de COhérence Territorial (SCOT). Il est examiné positivement s'il prévoit le recyclage de friches ou s'il s'inscrit dans une thématique spécifique ou une filière intégrée.

Il n'y aura pas d'intervention de l'EPFL en cas de zone de nature similaire ou de disponibilités foncières publiques à proximité.

Concernant les **projets de réserves foncières** sur les territoires tant ruraux qu'urbains, ils font l'objet d'un examen au cas par cas et doivent :


- lorsqu'ils sont constitués en continuité de la tâche urbaine :
 - o relever d'espaces à enjeux identifiés dans les conventions-cadre
 - o et être mis en œuvre dans le cadre d'outils existants de maîtrise foncière à moyen et long termes (ZAD par exemple)
- lorsqu'ils interviennent en centre bourg :
 - o être intégrés dans un projet global de territoire
 - o et s'inscrire dans une politique foncière d'ensemble de densification par valorisation des dents creuses,
- s'inscrire dans l'accompagnement d'une action publique en faveur de l'accueil de très grands projets.

Enfin, il sera tenu compte pour l'engagement de nouveaux dossiers, des conditions d'exécution des opérations foncières ou de reconversion en cours avec la collectivité concernée.

En outre, par délibération n°17/02 de son conseil d'administration en date du 22/02/2017, l'Établissement Public Foncier de Lorraine a précisé de nouveaux principes d'intervention et critères d'éligibilité dans le cadre de la politique intégrée des centres-bourgs (conventions foncières), à savoir :

- le périmètre des conventions-foncières en centre-bourg se référera obligatoirement à l'étude de projet de développement / référentiel en tant qu'étude de stratégie territoriale
- et les conventions foncières en centre-bourg seront co-signées par la commune et l'EPCI auquel elle appartient.
- Font partie des priorités :
 - o la réhabilitation du parc privé comme la réalisation d'opérations immobilières par des investisseurs privés,
 - o les opérations d'équipements publics structurants ou non,
 - o les opérations de nature économique, notamment commerces, y compris l'acquisition des murs des locaux commerciaux en vue de leur remise sur le marché,
 - o et le portage de foncier réutilisé pour la réalisation d'espaces publics (dédensification).

L'Établissement Public Foncier de
Lorraine


Alain TOUBOL

Le 15 FEV. 2019

La Communauté de communes
Terres Toulaises

Fabrice CHARTREUX

Le

La Commune de Toul

Alde HARMAND

Le

Annexe 3 : conditions générales de cession

Par délibération n°17/005 de son conseil d'administration en date du 29 septembre 2017, l'Établissement Public Foncier de Lorraine a approuvé, les conditions générales de cession des biens acquis par l'établissement.

Rappel des principes de l'intervention de l'EPFL : 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'EPFL. Cette intervention se fait pour l'EPFL à « prix coûtant », moyennant une actualisation pour tenir compte de l'érosion monétaire et de la nature des projets poursuivis. Pour les biens déjà dans le patrimoine de l'EPFL, 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'EPFL 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 frais d'actualisation** : ces frais existent pour tenir compte de l'érosion monétaire. Ils s'élèvent à 0 %, 1% ou 3% selon le type de conventions. Ils sont appliqués annuellement à toutes les dépenses relatives à une opération foncière, entre la date de paiement et la date de communication du prix de cession du bien à compter du 1er janvier de la 2ème année qui suit le paiement. Ils sont calculés selon la formule des « intérêts simples ».
- **Les recettes enregistrées pendant la période de portage** : ils correspondent aux loyers perçus par l'EPFL, 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 actualisé** : c'est la somme du coût d'acquisition, des frais enregistrés pendant le portage et des frais d'actualisation, éventuellement des frais d'intervention pour les conventions conclues avant le 1er janvier 2007. 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 actualisé 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'EPFL. L'acquéreur, qui souhaite rembourser de manière anticipée paye en même temps que le capital, la fraction correspondant aux intérêts sur ce dernier.

Les conditions de cession sont décrites dans le tableau 1 :

| | PORTAGE | | CESSION | |
|---|-------------------------------------|--|---|---|
| | DUREE DE PORTAGE | TAUX D'ACTUALISATION | ANNUITES | INTERETS SUR ANNUITES (revente avec paiement fractionné) |
| Foncier cadre | 5 ans (+ 5 ans) | - 0% pour les projets de logements sociaux * - 1% par an pour tout autre projet | remboursement en 5 annuités maximum | - 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain - Autres projets : 1% / an |
| Foncier diffus Minoration foncière Foncier sensible | - 3 ans - 5 ans pour les friches | - 0% pour les projets de logements sociaux - 3% par an pour tout autre projet - Dérogation : 1% par an pour tout projet réalisé sur une friche | - remboursement en 5 annuités maximum - Dérogation : 10 annuités pour les PPRT | - 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain - Autres projets : 3% / an |
| Foncier centre-bourg | 5 ans (+ 5 ans) | 0% pour tout projet inscrit dans la stratégie centre-bourg | remboursement en 5 annuités maximum | 0% pour tout projet inscrit dans la stratégie centre-bourg |

(* dans le cadre d'un projet mixte incluant de l'habitat social, le principal % de surface induit le taux)

Les modalités de cession sont détaillées dans le tableau 2 :

| Type de portage | Nature du bien | Vie de l'opération | Qualité de l'acquéreur | Principe |
|-----------------|-----------------------|-------------------------------------|--|---|
| Conventionnel | Quel que soit le bien | Acquisition unique / cession unique | Collectivité ou tiers signataire de la convention (SEM, SPL/SPLA, bailleurs sociaux ...) | Le prix de cession est égal au prix de revient actualisé. |
| | | | Tiers désigné par la collectivité sur la base d'un écrit | S'agissant de projets conduits par des personnes publiques et sur la base d'un accord préalable, formel et exprès de la collectivité, la formule retenue est : - soit la cession au prix de revient actualisé en s'appuyant en particulier sur les caractéristiques du projet en termes de développement durable, de mixité sociale et d'attractivité économique, - soit la cession à un prix tenant compte de la valeur du marché sans que celui-ci puisse être inférieur au prix de revient actualisé. Une plus-value est possible. |
| | | Cessions partielles | Collectivité / Tiers désigné par la collectivité sur la base d'un écrit | Les moins ou plus-values sont possibles en cas de cessions partielles. Pour les cessions à un tiers à la convention, les règles relatives à l'acquisition unique / cession unique sont applicables. Les échanges fonciers rendus nécessaires pour la conduite du projet de maîtrise foncière font l'objet d'un examen spécifique avec la collectivité. A minima l'opération doit être équilibrée au solde final en tenant compte des plus ou moins-values réalisées pendant la vie de l'opération. |

L'Établissement Public Foncier de Lorraine

Alain TOUBOL

Le

15 FEV. 2019

La Communauté de communes Terres Toulaises

Fabrice CHARTREUX

Le

La Commune de Toul

Alde HARMAND

Le

8/8

REÇU EN PREFECTURE

le 29/03/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20190328-BU2019_14-D