

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019

**Convention de maîtrise foncière opérationnelle
TOUL – Centre-bourg / 20 rue de la Monnaie
F09FB400010**

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

ET

Toul Habitat, représenté par Monsieur Charles GOURVENNEC, Directeur Général, habilité par une délibération en date du _____, dénommée ci-après « Toul Habitat »,

ENSEMBLE D'UNE PART,

ET

L'Établissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°B19/007 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 »,

D'AUTRE PART,

Vu la délibération du conseil municipal de TOUL sur la présentation de son projet de reconquête du centre ancien médiéval en date du 26 juin 2018,

PREAMBULE

A l'instar d'autres Villes au passé similaire, dotées d'une Histoire et d'une géomorphologie urbaine comparables, la Ville de Toul subit, depuis de nombreuses décennies, un phénomène constant de dégradation et de paupérisation de son centre ancien, entraînant un manque d'attractivité et une vacance préoccupante du parc de logements dans ce secteur de la commune pourtant exceptionnel au plan patrimonial.

Cette richesse patrimoniale indéniable constitue en effet, à l'ère contemporaine, une contrainte en termes de réappropriation urbaine et de conditions de vie des habitants. La densité verticale du bâti, des ruelles et impasses peu adaptées aux modes de déplacements modernes, l'exiguïté et la minéralité des espaces publics... sont autant de vestiges de l'époque médiévale, auxquels sont venus s'ajouter, au fil des temps, des facteurs aggravants de transformations urbaines non réfléchies et inadaptées.

Pour pallier à ces difficultés et réduire la fracture urbaine et sociale grandissante, de nombreuses actions municipales se sont succédées jusqu'à aujourd'hui, tant en matière d'aides publiques qu'en matière de rénovation immobilière privée qui ont permis au travers des dispositifs OPAH-RU et Couleurs de Quartiers, de concrétiser des réhabilitations d'envergure dans le parc privé (Rue des Tanneurs notamment), qu'en matière de travaux publics ainsi que l'illustrent

REÇU EN PREFECTURE

le 29/03/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20190328-BU2019_15-D

les récentes requalifications de la Rue Général Foy et des abords de l'Hôtel de Ville, Rue Qui qu'en Grogne et Quai de la Glacière.

Pour autant, la commune de Toul souhaite poursuivre cette dynamique de revitalisation du centre-bourg et en faire une politique prioritaire, la candidature de TOUL ayant été retenue au titre du dispositif national « Action cœur de ville ».

C'est dans ce cadre que la présente « convention de maîtrise foncière opérationnelle » désignée ci-après sous le terme générique de « convention opérationnelle » est signée avec la commune, la communauté de communes et Toul Habitat en application de cette convention-cadre car elle porte sur un périmètre à enjeux d'intérêt communal. Toul Habitat s'engage expressément à racheter les immeubles acquis à l'issue de leur période de portage respective ou les faire racheter par un tiers qu'elle proposera. En cas de défaillance de ce dernier, la commune de Toul s'engage expressément à racheter les immeubles acquis à l'issue de leur période de portage respective ou les faire racheter par un tiers qu'elle proposera.

Les biens acquis par l'EPFL dans le cadre de la présente convention seront cédés selon les dispositions qu'elle prévoit.

Dans le cadre de sa politique centre-bourg, l'EPFL accompagnera Toul Habitat et la Ville de TOUL sur le portage foncier et également sur la requalification d'immeubles pour autant qu'il en ait la maîtrise foncière globale. La requalification fera l'objet d'une convention spécifique.

Ce périmètre faisant déjà l'objet d'une convention foncière n° F09FB400003, il convient de présenter cette nouvelle convention pour intégrer un nouveau partenaire pour cette opération, Toul Habitat. Un avenant sera présenté pour régulariser le périmètre de la convention F09FB400003.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1- Objet de la convention

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

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

Article 2 – Projet de la commune et de Toul Habitat

Le projet d'initiative publique porté par la commune consiste à recomposer cet espace actuellement occupé par un bâtiment massif et dégradé, ce qui passe par la démolition du bâtiment actuel, l'élargissement de la ruelle reliant la rue des Tanneurs à la rue de la Monnaie et la construction d'un nouveau bâtiment pouvant accueillir trois logements adaptés aux besoins actuels (garage et cour intérieure).

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

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

Article 3 – Définition du périmètre opérationnel - Désignation des biens à acquérir par Toul Habitat

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

Ce périmètre opérationnel s'inscrit dans le périmètre à enjeux n° TOU01 identifié en annexe de la convention-cadre, et correspond à l'îlot n°3 du guide d'intervention issu de la convention F09FB400006, cadrant les opérations de l'EPFL dans le centre ancien médiéval de Toul.

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

Article 4 – Enveloppe prévisionnelle de l'opération foncière

Afin de permettre à la commune et Toul Habitat de réaliser leur projet, tel qu'exposé à l'article 2, l'EPFL mettra en œuvre une opération foncière comprenant l'acquisition des biens situés dans le périmètre opérationnel défini à l'article 3 dans les conditions précisées à l'article 5 et à en assurer la gestion.

L'enveloppe prévisionnelle de l'opération s'élève à 150 000 € HT, intégrant notamment les frais liés à l'acquisition et les coûts liés à la gestion. Ce montant s'entend hors actualisation telle que définie à l'article 6.

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

Article 5 – Engagements des parties

5.1- Engagements de l'EPFL

5.1.1- Acquisition des biens désignés à l'article 3

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

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

L'EPFL recueillera préférentiellement l'accord des propriétaires sous forme de promesse unilatérale de vente. La conclusion de l'acquisition fera l'objet d'un accord préalable, formel et exprès de la part de la commune et de Toul Habitat.

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

- Par **exercice du Droit de Préemption Urbain** qui lui sera délégué aux termes d'une décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou d'une délibération de l'organe compétent en matière d'urbanisme dûment motivée, dans la limite de l'estimation de France Domaine, conformément aux articles R1211-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques ou au prix fixé par la juridiction de l'expropriation et si le vendeur ne renonce pas à l'aliénation envisagée. La commune devra confirmer à l'EPFL si elle poursuit la préemption après fixation du prix par le juge de l'expropriation et éventuellement la Cour d'Appel.

En cas de déclaration d'intention d'aliéner ne portant que sur une partie des biens objets de la décision de l'autorité compétente en matière d'urbanisme ou d'une délibération de l'organe compétent en matière d'urbanisme, la décision de préempter du directeur sera obligatoirement précédé d'un accord formel et exprès de la part de la commune.

REÇU EN PREFECTURE

le 29/03/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20190328-BU2019_15-D

au

3 à

ité et
ls frais
ntuels
s et les

du 1er

première
ment par

ge 5 sur 14

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 et Toul Habitat 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 Toul Habitat, ou à défaut 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 Toul Habitat ou à la commune pour délibération, seront prises en charge par l'EPFL en sa qualité de propriétaire. Elles lui seront remboursées par Toul habitat ou 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 Toul habitat ou la commune.

Article 7 – Durée de la convention et résiliation

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

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

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

e,

eille
it de
lique

us, aux
vention,
pération
fond.

tenée par
les études
ets ou de
édures de

Toul Habitat ou la commune seront tenus 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.

Article 8 – Pilotage de la convention opérationnelle

8.1- Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la convention opérationnelle.

Avant le 30 juin de chaque année suivant la signature de la convention jusqu'à son extinction, l'EPFL transmettra, à la Communauté de communes un compte-rendu annuel comprenant l'état d'avancement de l'opération objet de la présente convention ainsi que l'état annuel des recettes et des dépenses intervenues dans son cadre. Cet état comporte notamment les dépenses de gestion patrimoniale qui viendront augmenter le prix du bien lors de sa rétrocession à la collectivité.

La Communauté de communes pourra faire part de ses observations à l'EPFL sur cet état annuel 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 intervenant dans le cadre de la convention-cadre.

Un comité de pilotage associant la Communauté de communes et l'EPFL se réunira à l'initiative de la Communauté de communes ou de l'EPFL, au minimum une fois par an pour examiner le compte-rendu annuel.

Au cours de l'année 2023, le comité de pilotage examinera plus particulièrement l'éventuelle prolongation de la présente convention dès lors que les conditions qui justifient la poursuite de l'opération sont réunies. L'organe délibérant des collectivités statueront formellement sur cette demande de prolongation, qui, si elle est demandée, sera intégrée à la présente convention par voie d'avenant.

Le comité de pilotage pourra être également réuni en fonction des besoins, pour faire un point de situation et proposer, le cas échéant, des évolutions souhaitables de la convention opérationnelle, à la demande des collectivités ou de l'EPFL, en y associant en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Il y sera notamment examiné, au vu des conclusions des études engagées, la poursuite ou non de l'opération. L'organe délibérant de la collectivité statuera formellement sur la poursuite de l'opération et l'engagement de la phase de maîtrise foncière.

8.2- 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'EPFL.

8.3- Communication sur l'intervention de l'EPFL

Les collectivités s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPFL sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elles s'engagent à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFL.

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

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

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

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

Cette vérification pourra se faire dans les conditions suivantes :

- Au moment de la cession des biens ou au plus tard dans les cinq ans de la cession, l'EPFL adresse un courrier à Toul habitat ou à la commune ou à l'opérateur désigné par celle-ci pour vérifier si le projet mis en œuvre est conforme à la sollicitation de l'EPFL selon ses critères d'intervention.
Pour ce faire, Toul Habitat ou la commune ou l'opérateur désigné par celle-ci transmettront à l'EPFL toutes pièces utiles (permis de construire...) permettant à l'EPFL de valider par écrit la conformité du projet réalisé avec le projet soutenu.
- Deux hypothèses peuvent être envisagées :
 - Hypothèse 1 : Toul Habitat ou la commune ou l'opérateur désigné par celle-ci sont en mesure de transmettre les pièces utiles au moment de la cession et l'EPFL adresse le courrier précité avant la signature de l'acte de cession.
 - Hypothèse 2 : Toul Habitat ou 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'EPFL peut s'effectuer dans un délai de 5 ans suivant la signature de l'acte de cession.
- Montant du dédommagement selon les cas de figure :

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

Article 10 – Contentieux

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

Fait à Pont-à-Mousson

En quatre exemplaires originaux

L'Établissement Public
Foncier de Lorraine

La Communauté de
communes Terres Toulaises

La Commune de Toul

Toul Habitat



Alain TOUBOL

Fabrice CHARTREUX

Alde HARMAND

Charles GOURVENNEC

Le

15 FEV. 2019

Le

Le

Le

Annexe 1 : périmètre opérationnel

Annexe 2 : critères d'intervention de l'EPFL

Annexe 3 : conditions générales de cession

REÇU EN PRÉFECTURE

le 29/03/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20190328-BU2019_15-D

Annexe 1 : périmètre opérationnel

F09FB400010

TOUL – Centre-bourg / 20 rue de la Monnaie

L'Établissement Public
Foncier de Lorraine

La Communauté de Communes
Terres Toulaises

La Commune de Toul

Toul Habitat



Alain TOUBOL

Fabrice CHARTREUX

Alde HARMAND

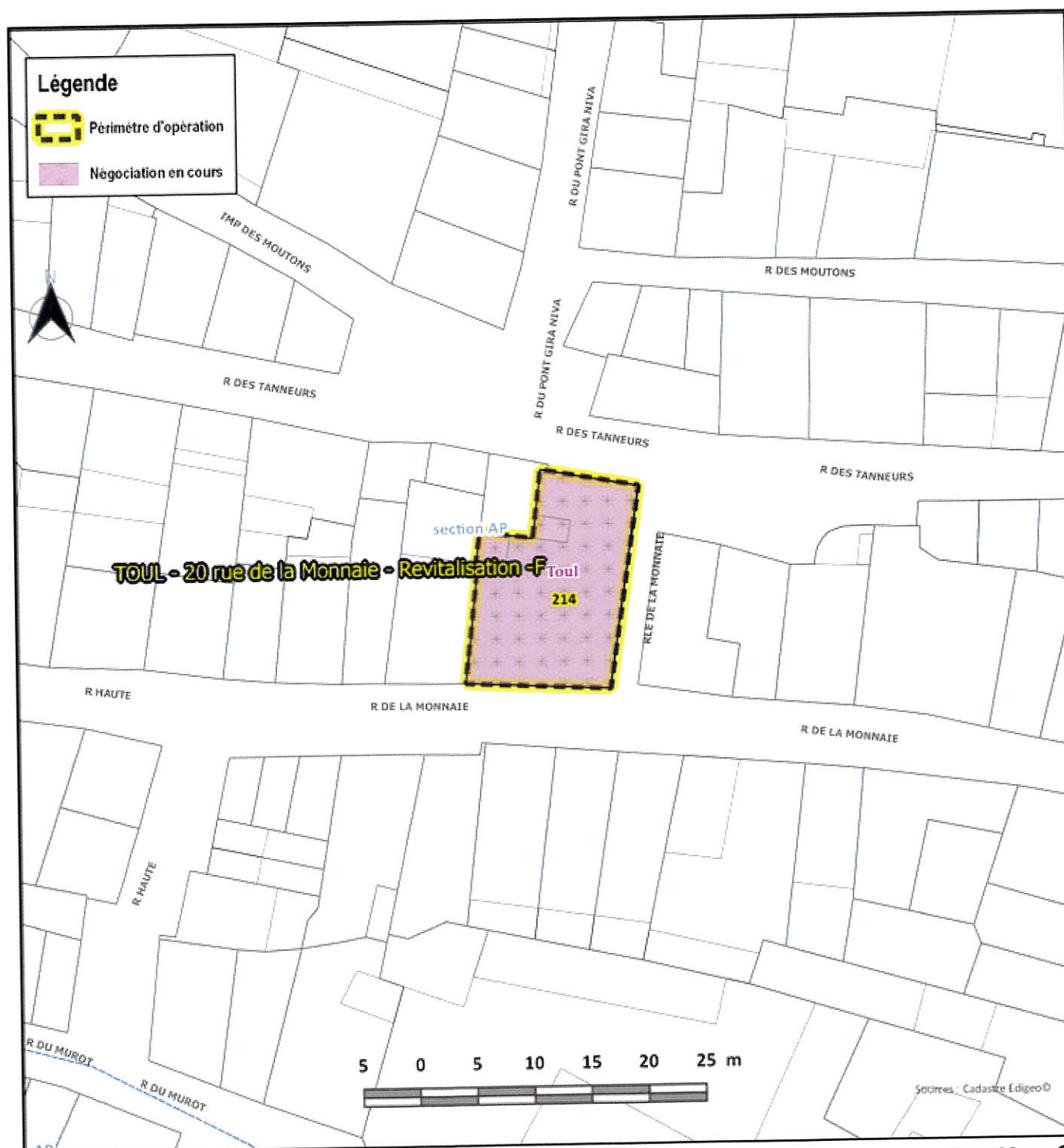
Charles GOURVENNEC

Le 15 FEV. 2019

Le

Le

Le



Page 10 sur 14

REÇU EN PRÉFECTURE

le 29/03/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20190328-BU2019_15-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.

REÇU EN PRÉFECTURE

le 29/03/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-054-200070563-20190328-BU2019_15-D

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

Toul Habitat

Charles GOURVENNEC

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

La Communauté de
communes Terres Toulaises

La Commune de Toul

Toul Habitat


Alain TOUBOL

Fabrice CHARTREUX

Alde HARMAND

Charles GOURVENNEC

Le 15 FEV. 2019

Le

Le

Le