

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024

AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE F08FC40L004

LAY SAINT REMY – Maison André - F

ENTRE

La Commune de LAY SAINT REMY, représentée par Monsieur Clément VERDELET, Maire, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du, dénommée ci-après « la Commune »,

ET

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 CC2T »,

ENSEMBLE D'UNE PART

ET

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N° B20/..... du Bureau de l'Etablissement en date du 12 février 2020, approuvée le par le Préfet de la Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFL »,

Vu la convention intervenue avec la Commune, la CC2T et l'EPFL en date du 15/11/2011

PREAMBULE

La commune de LAY SAINT REMY a sollicité l'EPFL en 2011 pour la mise en place d'une convention foncière pour le rachat de l'ancien relai de poste dit « Maison André ». Le projet initial consistait à réhabiliter le bâtiment et à implanter de nouveaux logements par TOUL HABITAT. Les pavillons neufs ont été réalisés par TOUL HABITAT. Néanmoins, la commune n'a plus de projet viable identifié sur le bâtiment à réhabiliter.

Pour faire suite aux difficultés exprimées par la Commune de LAY SAINT REMY au sujet de l'ancien relais de Poste, l'EPFL pourra accompagner la commune dans la réalisation d'une étude de faisabilité technique et financière pour examiner les conditions de sortie opérationnelles de ce bien.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE n°1 Modification de l'article 1

L'article 1 de la convention du 15 novembre 2011 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 1 – Engagement de l'EPFL

Afin de permettre à la Commune de mettre en œuvre son opération d'aménagement, l'EPFL procédera à l'acquisition de l'ensemble immobilier sis à LAY SAINT REMY, cadastré Section AA n°190 pour 44 a 72 ca.

Pour ce faire, l'EPFL procédera selon les modalités suivantes :

- *soit par négociation amiable,*
- *soit par exercice d'un Droit de Préemption dans les conditions légales en vigueur,*
- *soit par voie d'expropriation pour autant que l'opération envisagée puisse être déclarée d'Utilité Publique,*
- *soit par exercice du droit de priorité dans les conditions légales en vigueur.*

L'ensemble de ces acquisitions effectuées par l'EPFL sera réalisé sur la base de l'estimation de France Domaine, conformément aux textes en vigueur, ou selon les modalités décidées par la juridiction de l'expropriation pour les biens acquis en cas de procédure judiciaire.

L'EPFL s'engage à réaliser pour le compte de la Commune une étude d'examen des conditions de sortie opérationnelle de la Maison André. Cette étude d'assistance à maîtrise d'ouvrage a un triple objectif :

- mettre en perspective le développement prioritaire des terrains propriétés de l'EPFL par un recensement des projets publics ou privés en logements, équipements publics ou de nature économique,*
- proposer les montages juridiques et techniques sur le plan de l'urbanisme réglementaire et opérationnel,*
- proposer un schéma directeur d'aménagement phasé.*

L'EPFL mettra en œuvre les moyens utiles pour remplir son engagement sans que cela puisse être considéré comme une obligation de résultat. »

ARTICLE n°2 Modification de l'article 2

L'article 2 de la convention du 15 novembre 2011 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 2 – Engagement de la commune

La commune s'engage :

- à faire réaliser une étude, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFL,*
- à acquérir sur l'EPFL, les biens désignés à l'article 1 ci-dessus, aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en particulier aux conditions de la présente convention, au plus tard le 30 juin 2022.*
- à informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité.*

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 aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, 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. »

ARTICLE n°3 Modification de l'article 5

L'article 5 de la convention du 15 novembre 2011 est désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 5 – Détermination du prix de cession

Le prix de cession sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'EPFL. 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.

Soit il sera égal au prix de revient actualisé calculé sur la base des éléments suivants :

- prix d'achat des immeubles auxquels 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, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études préalables, les travaux non déjà remboursés engagés par l'EPFL et les frais d'étude de sortie opérationnelle ;*
- 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 1% par an. Cette actualisation sera appliquée pour les dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2019.*

Soit il sera égal au prix estimé par France Domaine au moment de la revente.

Pour les projets de nature publique, le prix de cession correspondra au prix de revient actualisé.

Pour les projets de nature privée, le prix de cession sera déterminé selon l'une ou l'autre des formules, après accord des parties. Le choix de la formule s'appuiera en particulier sur les caractéristiques du projet en termes de développement durable, de mixité sociale et d'attractivité économique de l'agglomération.

NB : 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 d'un avis des sommes à payer par l'EPFL. »

ARTICLE n° 4 Ajout de l'article 11

La convention du 15 novembre 2011 est désormais complétée par un article 11, rédigé comme suit :

« ARTICLE 11 – Enveloppe prévisionnelle de l'opération foncière

Afin de permettre à la commune de réaliser son projet, tel qu'exposé à l'article 2 de la convention en date du 15/11/2011, l'EPFL mettra en œuvre une opération foncière comprenant :

- les études de préprojet visant à établir les meilleures conditions de mise en œuvre du projet,*
- l'acquisition des biens situés dans le périmètre opérationnel défini à l'article 1 de la convention en date du 15/11/2011 dans les conditions précisées à l'article 1 et à en assurer la gestion.*

L'enveloppe prévisionnelle de l'opération s'élève à 265 000 € HT. »

Elle se décompose en :

- réalisation de l'étude prévue à l'article 1 pour un montant maximal prévisionnel de 20 000 € HT,*
- acquisitions foncières pour un montant prévisionnel de 245 000€ HT, intégrant notamment les frais liés à l'acquisition et les coûts liés à la gestion, ainsi que les biens dont l'EPFL est déjà propriétaire, représentant un montant de 233 799,52€ HT correspondant aux dépenses et une valeur stock de 185 817,64€ HT, arrêté à la date du 02/01/2020. TOUL HABITAT ayant acquis une parcelle pour un montant de 47 948.88€ HT.*

Ce montant s'entend hors actualisation telle que définie à l'article 5 de la convention en date du 15/11/2011.

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'enveloppe prévisionnelle de l'opération telle que définie ci-avant, l'EPFL 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...). Dans ce cas, l'EPFL en informera la commune par écrit ; cette dernière devant en accuser réception. »

ARTICLE n°5 - Clause conservatoire

Les autres dispositions de la convention du 15 novembre 2011 n'étant ni modifiées ni abrogées, continuent à obliger les parties.

Fait à Pont-à-Mousson

En trois exemplaires originaux

L'Établissement Public Foncier de
Lorraine

La Commune de LAY SAINT REMY

La Communauté de communes
Terres Toulaises

Alain TOUBOL

Clément VERDELET

Fabrice CHARTREUX

Le

Le

Le