



Etablissement Public Foncier
de Grand Est

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024

Convention de projet

JOINVILLE- Revitalisation du centre-ville- Logements

HM10L043300

ENTRE

La commune de Joinville représentée par Monsieur Bertrand OLLIVIER, Maire, habilité par une délibération du conseil municipal en date du,

D'UNE PART,

ET

L'Établissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°B23/..... du Bureau de l'Établissement en date du 17 mai 2023, approuvée le par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

D'AUTRE PART,

Vu la convention ORT en date du 09 janvier 2020,

Table des matières

PREAMBULE	3
LA CONVENTION ET LE PROJET	4
1 Objet de la convention.....	4
2 Projet de la Commune	4
LES ACQUISITIONS.....	5
3 Définition du périmètre du projet - Désignation des biens à acquérir par la Commune	5
4 Engagements des parties	5
4.1 Engagements de l'EPFGE pour l'acquisition des biens désignés à l'article 3.....	5
4.2 Engagements de la Commune	6
LA GESTION	7
5 Gestion des biens	7
6 Mise à disposition des biens et cession temporaire d'usufruit	7
LA CESSION.....	8
7 Cession des biens et modalités de paiement.....	8
7.1 Détermination du prix de cession.....	8
7.2 Modalités de paiement des biens cédés.....	9
7.3 Cession de biens expropriés.....	9
7.4 Pénalités.....	9
LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS	10
8 Budget prévisionnel du projet	10
9 Durée de réalisation de la convention et résiliation.....	10
LE SUIVI ET L'EVALUATION.....	12
10 Pilotage de la convention.....	12
10.1 Compte-Rendu d'Activité à la Commune.....	12
10.2 Transmission des données et communication.....	12
10.3 Communication sur l'intervention de l'EPFGE.....	12
11 Respect des engagements conventionnels de la Commune	12
12 Contentieux.....	13
Annexe 1 : périmètre du projet	14
Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFGE	15

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 et la Commune tant partagés, les parties sont convenues d'organiser leur coopération dans le cadre de la présente convention.

LA CONVENTION ET LE PROJET

1 Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les engagements et obligations que prennent la Commune 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 consiste à mobiliser les logements vacants du centre-ville qui se dégradent progressivement pour accueillir de nouveaux habitants et ainsi répondre à la politique engagée depuis de nombreuses années par la collectivité pour revitaliser son centre historique.

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.

Ce périmètre correspond au périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire.

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 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'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
- Par **exercice du droit de substitution**, tel qu'il est prévu dans l'article L 213- 1 alinéa 3 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, sous réserve :
 - De la délégation du Droit de Préemption Urbain par décision du Maire ou d'une délibération du Conseil Municipal dûment motivée, (à adapter si Z.A.D.)
 - De l'accord exprès de la Commune sur le montant de l'adjudication.
- Par **expropriation**, pour autant que le projet envisagé soit déclaré d'utilité publique au profit de l'EPFGE, 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, pour toute acquisition amiable sous D.U.P. ou au montant des indemnités de toutes natures, fixées par la juridiction de l'expropriation en cas de procédure judiciaire.
- Par exercice du **droit de délaissement** conformément aux articles L. 111-11, L. 123-2, L. 123-17 et L. 311-2 du code de l'urbanisme

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 concernée 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. Les modalités de cession de biens expropriés sont précisées à l'article 7.3 de la présente convention.

LA GESTION

5 Gestion des biens

Dès que l'EPFGE sera propriétaire des biens et qu'il en aura la jouissance, il en assurera une gestion raisonnable (entretien, assurances, mise en sécurité, taxe foncière...), conformément aux dispositions du Code Civil.

L'EPFGE établit une fiche de visite de l'état du bien au moment de son acquisition.

L'EPFGE assure la mise en sécurité, la surveillance et l'entretien du bien. Ces actions comprennent si besoin :

- les traitement/évacuation des déchets dans les filières appropriées et autres encombrants,
- le murage ou l'occultation des ouvertures,
- la pose de clôtures,
- le débroussaillage des espaces verts et boisés,
- et pour les biens à conserver, le maintien en état du clos couvert existant.

En cas de constat de trouble sur le site, la Commune dépêche les forces de l'ordre dans les meilleurs délais. L'EPFGE assure de son côté, si besoin, les démarches de précontentieux (dépôt de plainte, constat d'huissier...) et contentieuses (avocat, saisine du tribunal...).

L'EPFGE assure, également et au besoin, la gestion locative avec :

- la continuation et/ou la mise en place de baux,
- la gestion des flux financiers (appel de loyers, de charges et récupération du dépôt de garantie...),
- les contentieux d'impayés et d'expulsions.

6 Mise à disposition des biens et cession temporaire d'usufruit

Sur demande écrite et motivée de la Commune, l'EPFGE peut mettre le bien acquis à sa disposition dans le cadre d'une convention lui permettant notamment de le louer (dans ce cas la Commune, assure la gestion locative avec la continuation et/ou la mise en place de baux, la gestion des flux financiers tels que les appels de loyers, de charges et récupération du dépôt de garantie, les contentieux d'impayés et d'expulsions et aussi d'y réaliser des travaux (mise en sécurité, réhabilitation...). Ce transfert de jouissance engendre pour la Commune l'obligation d'assurer le bien. A ce titre, elle transmet à l'EPFGE l'attestation d'assurance.

Dans tous les cas, la Commune s'engage à ne pas occuper le site sans autorisation préalable.

Une visite du bien mis à disposition peut être organisée à l'initiative de l'EPFGE avant remise des clés à la Commune. D'autres visites peuvent être faites par la suite en tant que de besoin.

En cas de cession à un tiers autre que la Commune, cette dernière s'engage à libérer le bien de toute occupation, dans un délai de trois mois, à compter de l'annonce faite à la Commune de cette cession.

Si toutefois la convention de mise à disposition du bien est insuffisante pour mettre à bien le projet de la Commune, notamment dans le cadre de travaux lourds ou d'actions nécessitant le statut juridique de propriétaire comme titulaire de droits réels, l'EPFGE peut procéder dans ce cas au démembrement de la propriété et à la cession temporaire d'usufruit du bien via un acte notarié. Dans ce cas l'évaluation de l'usufruit se fera selon le barème fiscal de l'article 699 du CGI.

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 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 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 en foncier centre-bourg suivant les conditions exposées dans le guide du prix de cession. Cette actualisation n'est pas applicable pour les interventions en logement social.

Toutes les dépenses qui interviendront après la détermination du prix de vente par l'EPFGE tel qu'il sera soumis à la Commune pour délibération, seront prises en charge par l'EPFGE en sa qualité de propriétaire (ex : taxe foncière) et de maître d'ouvrage (ex : libération de retenue de garantie). Elles lui seront remboursées par la Commune, ou tout autre acquéreur, sur présentation par l'EPFGE d'un avis des sommes à payer. Ces remboursements seront soumis à TVA.

Toutes les recettes qui seront éventuellement perçues par l'EPFGE après la détermination du prix de vente bénéficieront au(x) cessionnaire(s).

7.2 Modalités de paiement des biens cédés

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 7 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 Cession de biens expropriés

Conformément aux articles L.411-1 et L.411-2 du Code de l'Expropriation, la cession de biens expropriés sera assortie d'un cahier des charges de cessions imposant l'utilisation du bien aux fins qu'il prescrit. Ce cahier des charges sera conforme aux modèles prévus en annexe du Code de l'Expropriation et ne pourra être modifié.

Ce cahier des charges est un outil contractuel permettant d'assurer l'adéquation et la continuité de l'affectation du bien exproprié aux objectifs globaux poursuivis par la DUP, alors même que la propriété du bien est passée en d'autres mains.

A ce titre, le délai de réalisation du projet tel qu'indiqué dans le cahier des charges ne pourra dépasser 10 ans à compter de l'ordonnance d'expropriation.

7.4 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		dont part EPFGE	
	€ HT	€ HT	%	€ HT	%
Acquisitions foncières	400 000 €	400 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais notariés	40 000 €	40 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Frais de gestion	60 000 €	60 000 €	100,0%	0 €	0,0%
Etudes		0 €	100,0%	0 €	
Travaux		0 €	100,0%	0 €	
Prix de revient (= enveloppe totale du projet)	500 000 €				
Prix de cession prévisionnel (= part prise en charge par la commune / communauté de communes/...)		500 000 €	100,0%		
Minoration (= aide apportée par l'EPFGE au projet)				0 €	0,0%

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'un de ces montants globalisés (acquisitions, frais notariés et de gestion) 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 assujéti 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 présente convention est conclue pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation par la Préfète de Région de la délibération de l'EPFGE afférente, date qui correspond donc au début de l'opération.

La Commune s'engage à racheter les biens au plus tard le 30/06/2028 et en tout état de cause avant le démarrage d'éventuels travaux dont elle assurerait la maîtrise d'ouvrage (sauf en cas de cession d'usufruit).

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, excepté dans l'hypothèse où la durée de portage devait être reportée par avenant à l'initiative de la Commune. Dans ce cas et hormis pour les

interventions en logement social (0%), cette actualisation serait décomptée par année, la première actualisation étant appliquée à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suit l'avenant de prolongation des délais, au taux de 1% pour les interventions en foncier centre-bourg.

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

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

La Commune sera tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'Établissement pour les acquisitions effectuées, dans l'année suivant la décision de résiliation et au plus tard le 30 juin de l'année qui suit la décision de résiliation.

PROJET

LE SUIVI ET L'ÉVALUATION

10 Pilotage de la convention

10.1 Compte-Rendu d'Activité à la Commune

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place annuellement ou tous les deux ans une démarche de suivi de la convention.

Ce document comprendra l'état d'avancement du projet objet de la présente convention ainsi que l'état des recettes et des dépenses intervenues dans son cadre.

Un comité de pilotage associant la commune et l'EPFGE pourra se réunir à l'initiative de la Commune ou de l'EPFGE, pour examiner le compte-rendu.

La commune pourra faire part de ses observations à l'EPFGE sur cet état dans un délai de deux mois suivant sa réception.

10.2 Transmission des données et communication

La commune s'engage à transmettre sur support numérique, et éventuellement en tirage papier, l'ensemble des données à sa disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFGE.

10.3 Communication sur l'intervention de l'EPFGE

La Commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFGE sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFGE.

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

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 sont pas en mesure de transmettre les pièces utiles au moment de la cession. Dans ce cas, le contrôle de conformité de l'EPFGE peut s'effectuer dans un délai de 5 ans suivant la signature de l'acte de cession.

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

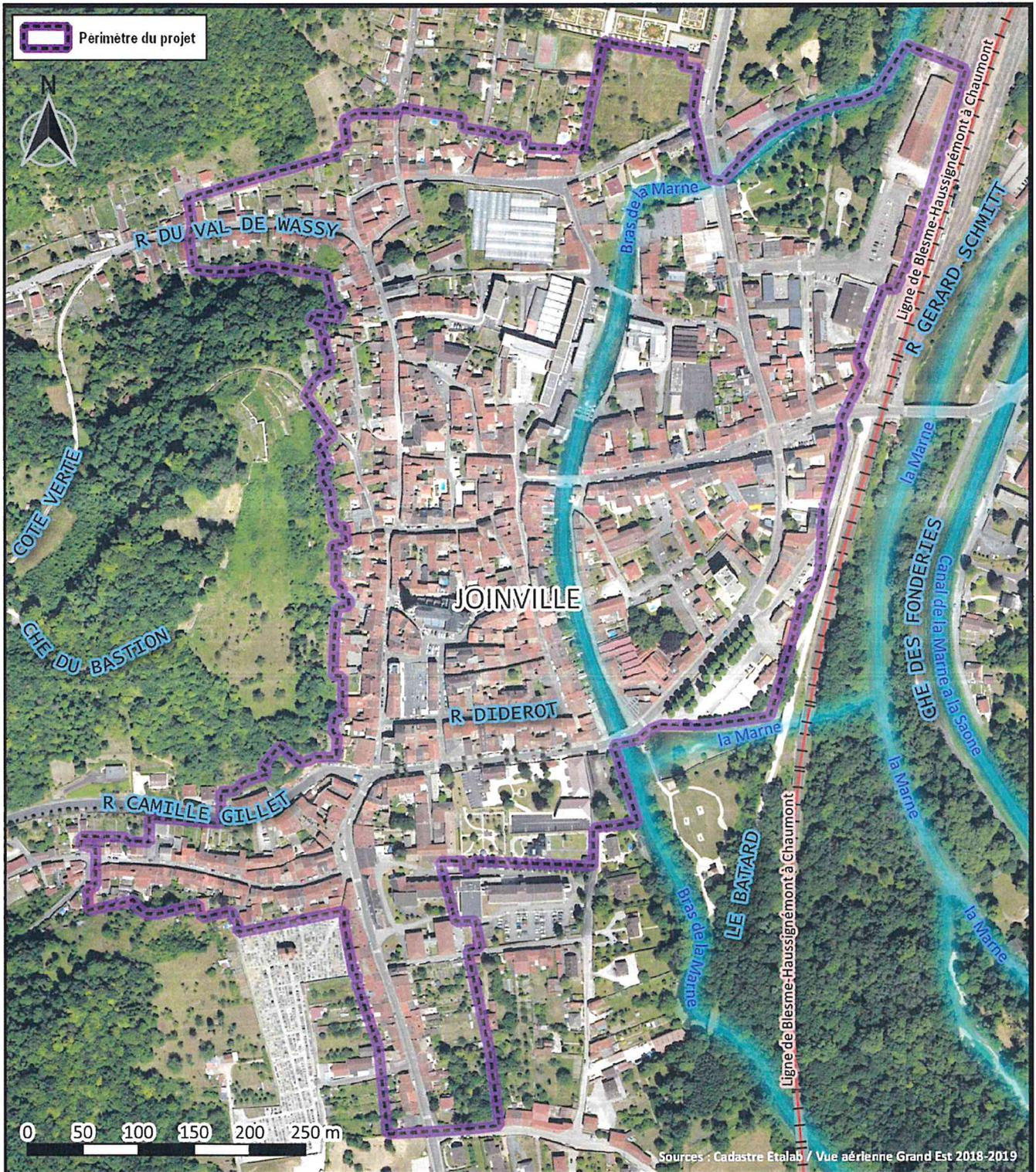
L'EPF de Grand Est

La Commune de JOINVILLE

Annexe 1 : périmètre du projet

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

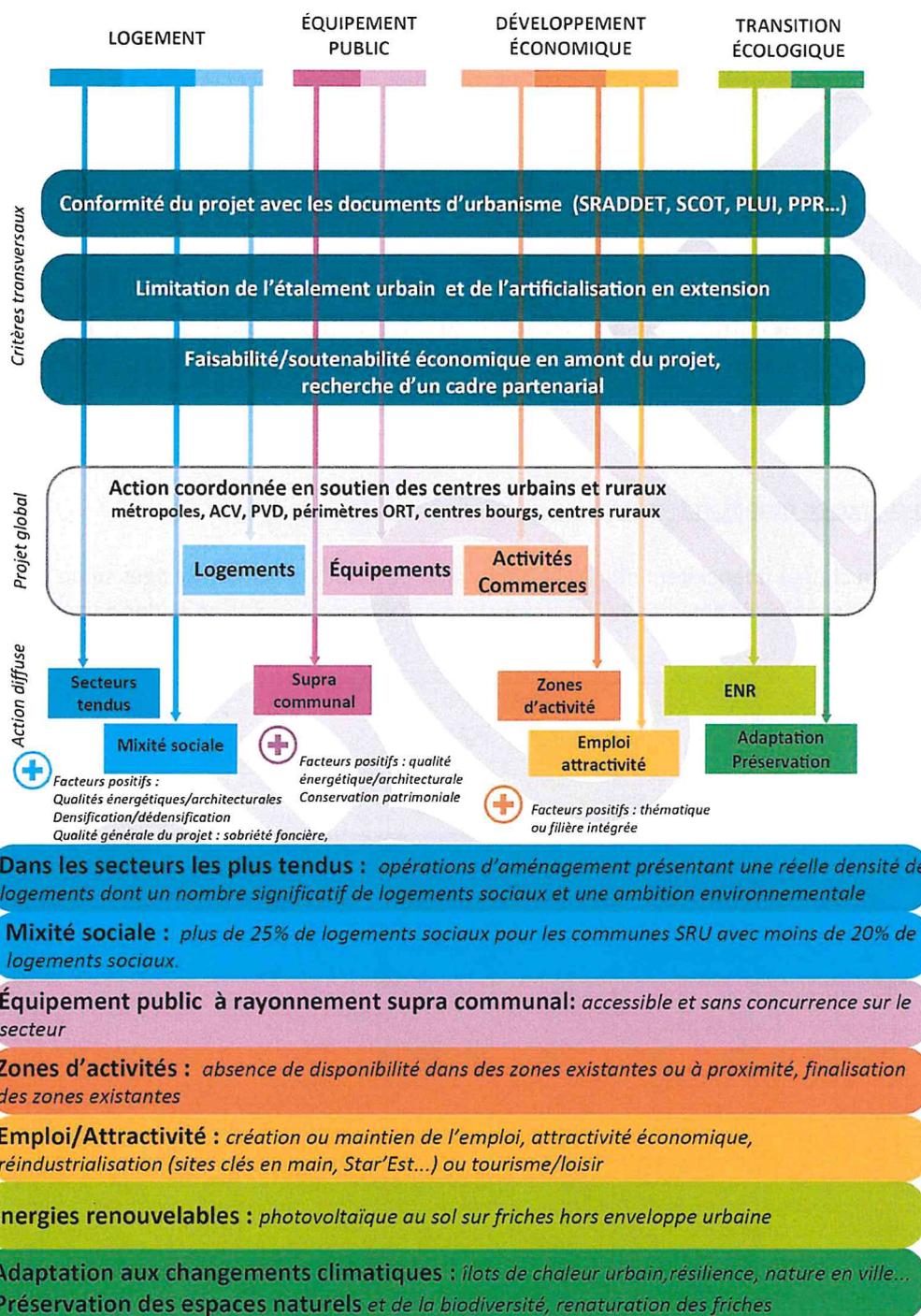
Annexe 1 : périmètre du projet
JOINVILLE – Revitalisation du centre-ville - Logements – n° HM10L043300



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 :



Réserve foncière urbaine: La constitution de réserves foncières en attente d'un projet futur sera examinée au cas par cas dans le cadre d'un projet global du territoire, d'un espace à enjeu d'une étude de stratégie foncière, d'outils de maîtrise foncière à long terme et d'une politique de renouvellement urbain

2) Les conditions de portage des biens acquis par l'établissement

PORTAGE		
	DUREE DE PORTAGE	TAUX D'ACTUALISATION
Foncier cadre Foncier centre-bourg	- 5 ans (+ 5 ans)	Principe général de suppression de l'actualisation financière à compter de 2020 (y compris pour les conventions en cours), sauf report par avenant à l'initiative du cosignataire (dans ce cas et hormis pour les interventions en logement social* et en centre-bourg : 0%), 1% pour les interventions sous convention-cadre ou pour des friches, et 3% pour les interventions foncières isolées)
Foncier diffus Minoration foncière Foncier sensible	- 3 ans - 5 ans pour les friches	

Dans le cadre du PPI 2020-2024, les biens portés par l'EPFGE ne feront plus l'objet d'une actualisation de leur prix de revient au moment de leur cession. L'actualisation sera uniquement pratiquée dans l'hypothèse d'une prolongation de la durée de portage à l'initiative du cosignataire de la convention.

3) Les taux de prise en charge en études et travaux

Les études et travaux sont pris en charge financièrement par l'EPFGE selon des modalités différenciées selon le cadre du projet retenu. Ces taux sont maximaux, ils peuvent varier en fonction du bilan de l'opération et des partenariats conclus.

Projet	Nature de l'intervention	Financement		Observations
		EPFGE	Collectivité	
Études Cadre et études Conseil en Foncier Cadre	- Études foncières ou études de référentiel foncier - Études de programmation et de faisabilité	50,0%	50,0%	
Action Cœur de Ville	- Études foncières ou études de référentiel foncier - Études de programmation et de faisabilité	50,0%	50,0%	
Centre-Bourgs	- Études foncières ou études de référentiel foncier - Études de programmation et de faisabilité	80,0%	20,0%	
	Études de programmation et de faisabilité, Moe et travaux			
Traitement des friches	Études techniques et de vocation	80,0%	20,0%	100/0 à titre dérogatoire pour les études techniques (accord préalable du Bureau de l'EPFGE)
	Moe et travaux			
	Travaux (hors Moe) déconstruction et désamiantage	100,0%	0,0%	Traitement de friches industrielles (y compris paysagement connexe), ainsi que des friches hospitalières
Risques technologiques	Études techniques préalables, Moe et travaux	50,0%	50,0%	
Minoration foncière	Foncier	66,6%	0,0%	Solde État-Région

4) Les conditions générales de cession

Par délibération n°19/018 de son conseil d'administration en date du 04 décembre 2019, l'Établissement Public Foncier de Grand Est a approuvé, les conditions générales de cession des biens acquis par l'établissement.

Rappel des principes de l'intervention de l'EPFGE : l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers dispose que l'action des établissements publics fonciers au service de l'État, des collectivités territoriales ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. Le portage conventionnel est le mode exclusif d'intervention de l'EPFGE. Cette intervention se fait pour l'EPFGE à « prix coûtant ». Pour les biens déjà dans le patrimoine de l'EPFGE, le principe de la cession à prix coûtant demeure mais les plus-values sont admises pour les biens dont la valeur « de marché » est manifestement assez éloignée de la valeur constatée en stocks. En opérant de la sorte, l'EPFGE obtient une juste rémunération du risque financier supporté pendant la durée du portage.

Définitions :

- **Le coût d'acquisition** : il correspond au prix d'achat (valeur vénale estimée par France Domaine) auquel s'ajoutent **les frais d'acquisition** ou frais accessoires, c'est-à-dire les frais de notaire, frais de géomètre, droits d'enregistrement, frais de publicité foncière et autres frais liés aux acquisitions tels que les indemnités d'éviction et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur.
- **Les frais enregistrés pendant la période de portage** : ils correspondent aux taxes foncières, frais de géomètre, études et frais de gestion du patrimoine (sécurisation, gardiennage, entretien et gestion des biens) ainsi qu'aux frais d'assurance dommages aux biens à compter du 1er janvier 2014.
- **Les recettes enregistrées pendant la période de portage** : elles correspondent aux loyers perçus par l'EPFGE, à compter du 1er janvier de l'année de signature de la convention et des cessions d'équipements, immobilières ou de matériaux.
- **Le coût de revient** : c'est la somme du coût d'acquisition, des frais enregistrés pendant le portage, des éventuelles dépenses d'études et de travaux, et le cas échéant des frais d'actualisation et/ou d'intervention. Cette somme est minorée du montant des recettes enregistrées pendant la période de portage.
- **Le prix de cession** : c'est le prix qui figure dans l'acte. Il correspond généralement au coût de revient mais il peut être différent de ce dernier dans les situations décrites dans le tableau 2 ci-après.
- **Intérêts sur annuités de remboursement** : ces intérêts sont appliqués sur les échéances de remboursement. Les intérêts sont appliqués à partir de la deuxième année qui suit la date de signature de l'acte de cession par l'EPFGE. L'acquéreur, qui souhaite rembourser de manière anticipée paye en même temps que le capital, la fraction correspondant aux intérêts sur ce dernier.

L'EPF de Grand Est

La Commune de JOINVILLE

