

**ACTIONS SUR FONDS PROPRES
CONVENTION FONCIERE
ESSEY-LES-NANCY – Rue du 8 mai 1945
FD 4092**

ENTRE

La Commune d'ESSEY-LES-NANCY, représentée par Michel Breuille , Maire, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du , dénommée ci-après « la Commune »,

Et

EST HABITAT CONSTRUCTION, Société Anonyme d'Habitation à Loyer, dont le siège est à NANCY, 59 rue Pierre Semard, représentée par Monsieur Carlos SAHUN, Directeur Général, désigné ci-après « EHC »,

D'UNE PART

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N° B13/95 du Bureau de l'Etablissement en date du 2 octobre 2013, approuvée le 4 octobre 2013 par le Préfet de la Région Lorraine, dénommé ci-après « l'EPFL »,

D'AUTRE PART

PREAMBULE

EHC, en accord avec la commune d'ESSEY-LES-NANCY envisage de réaliser environ 26 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) rue du 8 mai 1945 à Essey-lès-Nancy.

Après acquisition par l'EPFL, les biens seront cédés à EHC selon les dispositions de la présente convention qui définit les engagements que prennent l'un envers l'autre la Commune, EHC et l'EPFL pour leur acquisition et leur cession.

CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – PERIMETRE ET CONDITIONS D'INTERVENTION DE L'EPFL

La présente convention foncière porte sur la maîtrise foncière du périmètre suivant à ESSEY-LES-NANCY :

- Section AW n°572 d'une surface de 11a15ca
- Section AW n°574 d'une surface de 8a58ca

Ce périmètre figure en annexe 1 à la présente convention.

L'intervention de l'EPFL dans le périmètre considéré est subordonnée au respect de ses critères d'intervention qui figurent en annexe 2.

ARTICLE 2 - PROJET DE LA COMMUNE ET D'EHC

Le projet consiste à réaliser environ 26 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI) rue du 8 mai 1945 à Essey-lès-Nancy par EHC.

La commune et EHC s'engagent à informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité.

ARTICLE 3 - OBJET DE LA CONVENTION

Afin de permettre à la commune et EHC de mettre en œuvre leur opération telle qu'exposée à l'article 2, l'EPFL procédera à l'acquisition des biens situés dans le périmètre défini à l'article 1^{er} pour un montant prévisionnel de 295 000€HT.

Ce montant intègre également les frais liés à l'acquisition.

En cas de dépassement de l'enveloppe, l'EPFL en informera la commune et EHC afin de recueillir leur accord préalable à la prise en charge des dépenses correspondantes.

Cette augmentation de l'enveloppe prévisionnelle donnera lieu à un avenant.

ARTICLE 4 - ENGAGEMENT DE L'EPFL

Pour réaliser les acquisitions prévues à l'article 3, l'EPFL procédera par voie amiable et sur la base de l'estimation de France Domaine, conformément aux textes en vigueur, et pour autant que la négociation puisse aboutir avec les propriétaires concernés.

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 EHC et ils en tireront ensemble les conséquences pour la poursuite ou l'abandon de l'opération.

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

ARTICLE 5 - ENGAGEMENT DE LA COMMUNE ET D'EHC

EHC prend l'engagement :

- de réaliser ou faire réaliser le projet décrit à l'article 2 ci-dessus,
- d'informer l'EPFL de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité,
- d'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 2017 et dans tous les cas avant la déclaration d'ouverture de chantier.

En cas de défaillance d'EHC, la Commune prend l'engagement de racheter les biens désignés à l'article 1 ci-dessus. La Commune s'engage également respecter ou faire respecter les critères d'intervention de l'EPFL qui figurent à l'annexe 2 de la présente convention.

Du fait des dispositions prévues aux articles 1,3,6 et 8 de la présente convention, la commune et EHC considèrent qu'elles sont régulièrement et précisément informées du montant des acquisitions qu'elles auront à réaliser. Par conséquent, l'engagement d'acquérir qui résulte de la présente convention vaut accord sur la chose et le prix au sens de l'article 1583 du code civil.

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 collectivité, 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 6 - ETAT ANNUEL DES RECETTES ET DES DEPENSES ENGAGEES AU TITRE LA PRESENTE CONVENTION

L'EPFL transmettra à la Commune et à EHC un état annuel des recettes et des dépenses intervenues dans le cadre de la présente convention. Cet état comporte notamment les dépenses de gestion patrimoniale qui viendront augmenter le prix du bien lors de sa rétrocession.

EHC et la commune pourront faire part de leurs observations à l'EPFL sur cet état annuel dans un délai de 2 mois suivant sa réception.

ARTICLE 7 - JOUISSANCE ET GESTION

Dès que l'EPFL sera propriétaire des biens et qu'il en aura la jouissance, il en assurera la gestion en bon père de famille, conformément aux dispositions du Code Civil.

Dans la mesure où EHC ou la commune demanderait à l'EPFL, en qualité de propriétaire des biens, que ceux-ci soient mis à leur disposition ou à disposition de toute personne physique ou morale qu'elle présenterait, sous quelque forme d'occupation que ce soit, l'EPFL lui en transférerait immédiatement la jouissance aux termes d'une convention de mise à disposition anticipée.

ARTICLE 8 - DETERMINATION DU PRIX DE CESSION

L'EPFL 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'EPFL :

- 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, 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 et les travaux non déjà remboursés, engagés par l'EPFL et minoré des éventuelles recettes (loyers, ...),
 - 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 servant d'assiette à la réalisation de logements sociaux
 - 3% par an pour toute autre bien ou intervention
- 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.

Le prix de cession est valable 1 an à compter de sa communication par l'EPFL à EHC. 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 EHC pour délibération seront prises en charge par l'EPFL en sa qualité de propriétaire. Elles lui seront remboursées par EHC, ou tout autre acquéreur, sur présentation d'un avis des sommes à payer par l'EPFL.

ARTICLE 9 - MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 8 ci-dessus et dans le respect des engagements prévus à l'article 5 de la présente convention, sera effectué comptant à la signature de l'acte.

ARTICLE 10 – PENALITES

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 9 ci-dessus et après mise en demeure notifiée par l'EPFL, un intérêt au taux légal 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 EHC.

ARTICLE 11 -TRANSMISSION DE DOCUMENTS ET DONNEES NUMERIQUES

EHC et la Commune 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.

ARTICLE 12 - COMMUNICATION SUR L'INTERVENTION DE L'EPFL

La Commune s'engage à faire état de l'intervention de l'EPFL 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'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 13 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée de trois ans.

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.

La Commune sera tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'Etablissement pour les acquisitions effectuées, dans l'année suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 14 - SUIVI DE L'EPFL PAR RAPPORT AU PROJET REALISE

EHC 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 les conditions de réalisation des projets qu'il a initiés.

Cette vérification pourra se faire au moment de la cession ou au plus tard dans les cinq ans de la cession.

En cas de non-respect des engagements par la Commune et EHC ou l'opérateur désigné par elle, l'EPFL pourra être dédommagé de son intervention dans les conditions fixées à l'annexe 3 de la présente convention.

ARTICLE 15 - CONDITIONS DE DEDOMMAGEMENT DE L'EPFL EN CAS DE NON RESPECT DES ENGAGEMENTS CONVENTIONNELS

15.1. - Modalités de vérification de la conformité du projet réalisé par rapport au projet initial :

Au moment de la cession des biens, l'EPFL adressera un courrier à la Commune, à EHC ou à l'opérateur (désigné par cette dernière) pour vérifier si le projet mis en œuvre est conforme à la sollicitation de l'EPFL selon ses critères d'intervention.

Pour ce faire, la Commune, EHC ou l'opérateur (désigné par cette dernière) transmettra 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 : la commune, EHC ou l'opérateur (désigné par cette dernière) 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 : la commune, EHC ou l'opérateur (désigné par cette dernière) 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.

15.2. - 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	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.
Condition de paiement : comptant à la signature de l'acte	

ARTICLE 16- 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, le

En trois exemplaires originaux

L'Etablissement Public Foncier
de Lorraine

La Société Est Habitat Construction

La commune d'ESSEY-LES-NANCY

Annexe 1 : périmètre opérationnel

Annexe 2 : critères d'intervention de l'EPFL

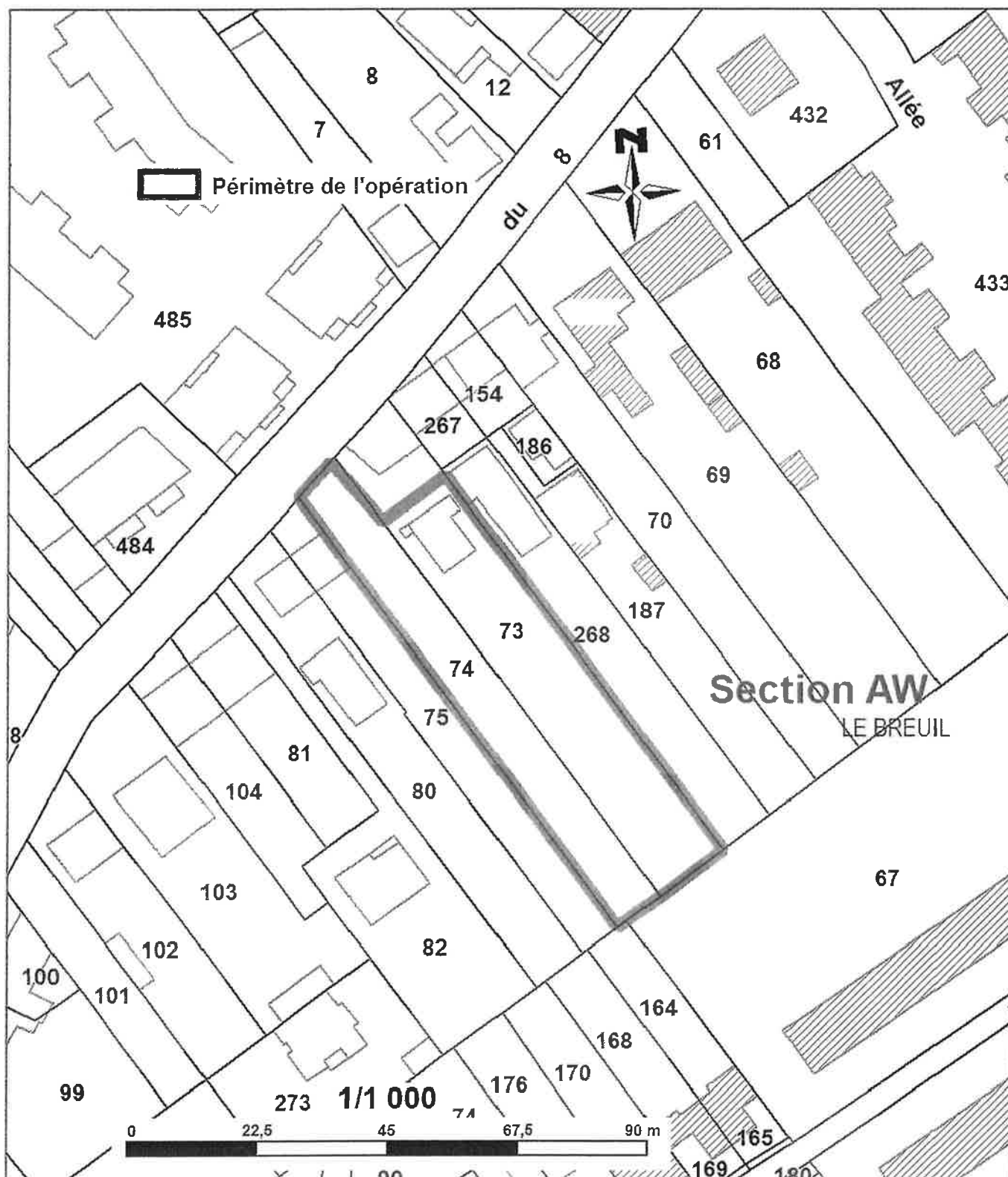
Département de Meurthe-et-Moselle/Zone d'emploi de Nancy

CU GRAND NANCY

• • • • •

ESSEY-LES-NANCY – Rue du 8 mai 1945

PLAN PARCELLAIRE



Annexe 2 : critères d'intervention de l'EPFL

Par délibération n°11/49 de son conseil d'administration en date du 14 décembre 2011, l'Etablissement Public Foncier de Lorraine a approuvé les nouveaux critères d'éligibilité liés aux projets des collectivités permettant l'intervention de l'EPFL pour, prioritairement :

- contribuer à la production de logements, notamment de logements sociaux et contribution à la résorption de l'habitat indigne,
- contribuer à la réalisation d'équipements publics structurants,
- contribuer au développement économique et à la création d'emplois,
- contribuer à la création de réserves foncières dans le cadre de conventions cadre engagées aux niveaux intercommunal, départemental ou régional.

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

- la densité :
 - 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, palais des congrès ou parc des expositions, etc ...,
- les projets de secteur à vocation intercommunale comme les lycées, collèges, cinéma, médiathèques, centre culturel, salle de sport spécialisée, maison médicale, 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 de la performance de l'équipement sur le plan thermique, acoustique, ...
- l'implantation ou non de l'équipement sur une friche,
- 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 doivent :

- relever d'espaces à enjeux identifiés dans les conventions-cadres,
- s'inscrire dans une politique foncière d'ensemble de densification par valorisation des dents creuses,

être mis en œuvre dans le cadre d'outils existants de maîtrise foncière à moyen et long terme (ZAD par exemple).

