

Département
Des ARDENNES

=====

ARRONDISSEMENT
de
CHARLEVILLE-
MÉZIÈRES

Conseillers de la
Communauté en exercice :
44
EFFECTIF LEGAL : 44

Certifié affiché à la
porte de la Maison de
la Communauté
Le 26 mai 2021
Convocation faite
Le 12 mai 2021

ARRÊTÉ n° 2019-643 de Monsieur le PRÉFET
des ARDENNES du 08.10.2019

EXTRAIT
du registre des délibérations du Conseil de
Communauté Ardenne rives de Meuse

Séance du 18 mai 2021

L'an deux mil vingt et un, et le mardi dix-huit mai à dix-huit heures trente, les membres du Conseil de Communauté Ardenne rives de Meuse, régulièrement convoqués, se sont réunis, au nombre prescrit par la Loi, dans la salle des Fêtes de VIREUX-WALLERAND, en session ordinaire de 2021, sous la présidence de Monsieur Bernard DEKENS, Président de la Communauté de Communes.

Étaient présents : MM. Richard CHRISMENT, Fabien PRIGNON, Hervé FRANCOTTE, Jean-Marie BARREDA, Mme Virginie ROGISSART, MM. Richard DEBOWSKI, Pascal GILLAUD, Mathieu SONNET, Mme Liliane PASSEFORT, M. André ESCOBAR, Mme Magali CAPLET, MM. Eric GUERINY, Robert ITUCCI, Mme Angélique WAUTOT (à partir du point n° 2021-05-095), M. Claude WALLENDORFF, Mme Jennifer PECHEUX (à partir du point n° 2021-05-095), M. Gérard DELATTE, Mme Frédérique CHABOT, MM. Dominique HAMAIDE, Eric VISCARDY, Jean-Claude JACQUEMART, Bernard DEFORGE, Jean-Claude GRAVIER, Mmes Dominique FLORES, Isabelle BODART, MM. Philippe RAVIDAT, Joël BOUCHER, Mme Brigitte DUMON, MM. Jean GUION, Gérald GIULIANI, Mme Lisbeth DE BARROS, M. Jacky DEVIN, Mme Laetitia COMPAGNON, MM. Fabien BONFILS, Jean-Pol DEVRESSE, Mmes Sandrine GUMEZ, Angéline COURTOIS, M. Jean-Luc GRABOWSKI.

Absents excusés : Mmes Angélique WAUTOT (jusqu'au point n° 2021-05-094), Jennifer PECHEUX (jusqu'au point n° 2021-05-094), M. Julien VERGÉ, Mme Amélia MOUSSAOUI, MM. Sébastien PAULET (pouvoir à M. FRANCOTTE), Daniel DURBECQ (pouvoir à M. GUION), Mme Evelyne LAHAYE (pouvoir à M. GUION).

M. Richard CHRISMENT, en conformité avec l'article L.2121-15 du CGCT, a été désigné par le Conseil de Communauté pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'il a acceptées.

OBJET :

2021-05-106 Approbation de la convention avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Grand Est pour la requalification d'OXAME (annexe)

Considérant la stratégie de réhabilitation des friches industrielles de notre territoire, notamment concernant la Zone Industrielle ELECTROLUX-PORCHER-OXAME à REVIN,

Considérant la future installation de l'entreprise Mercier sur la friche PORCHER,

Considérant l'occupation de l'usine DELTA DORE et prochainement d'ACDL, dans l'ensemble bâtiminaire d'ELECTROLUX,

Considérant qu'ELECTROLUX, travaille en lien avec la DREAL à la dépollution du site dans sa totalité,

Considérant que le propriétaire de la friche OXAME, n'a pas les moyens financiers de procéder à la réhabilitation de cette friche,

Considérant que l'Établissement Public Foncier Grand Est, dont l'objet est d'accompagner les collectivités dans la résorption des friches de leur territoire, est favorable à l'achat et la mise à nu du site OXAME pour une réutilisation industrielle future,

Considérant que l'EPFGE assure le portage à 80% des coûts d'étude ainsi que les travaux de démolition,

Considérant que le site serait restitué à la Communauté au bout de 5 ans,

Entendu M. Fabien BONFILS demander si une estimation du montant des travaux était connue,

Entendu le Président lui répondre par la négative,

Entendu M. Fabien BONFILS, demander au Président si la dépollution du site était comprise dans les travaux,

Entendu le Président lui répondre que la dépollution du site était prévue dans la phase travaux,

Entendu M. Claude WALLENDORFF, représentant de l'EPFGE, via le Conseil Départemental, expliquer les modalités d'intervention et de revente de la friche par l'EPFGE,

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

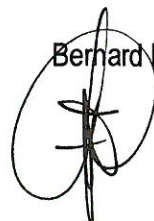
* **approuve** la convention tripartite avec l'Établissement Public Foncier Grand Est, et la commune de REVIN, pour la requalification d'OXAME,

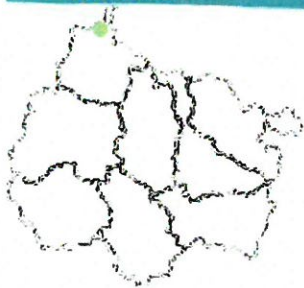
* **approuve** le financement de la Communauté de Communes Ardenne rives de Meuse à hauteur de 95 000 €, pour la réhabilitation d'OXAME,

* **autorise** le Président à signer la Convention.

Pour extrait conforme
Le Président

Bernard DEKENS





Département des Ardennes

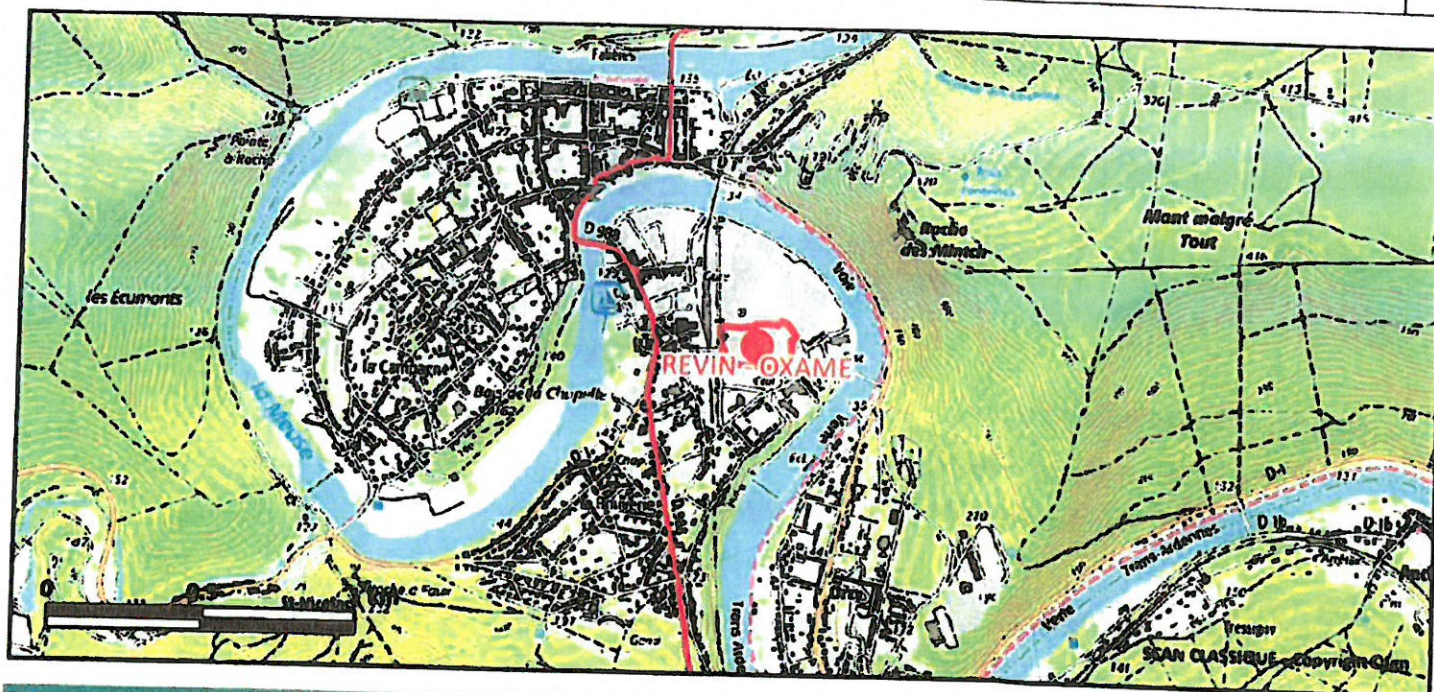
Communauté de Communes
Ardennes Rives de Meuse

REVIN

OXAME

Reconversion

Convention-cadre / convention pré-opérationnelle	
Centres villes et cœurs de bourgs	
Copropriété dégradée	
Logement	
Logement et autre(s) destination(s)	
Développement économique	X
Equipements structurants	
Risques technologiques	
Espaces naturels et agricoles	
Réserve foncière	



Les porteurs de projet Communauté de Communes Ardennes Rives de Meuse et Commune de Revin

Démographie	1999	2016
EPCI : CC ARDENNE, RIVES DE MEUSE	32 610	27 333
Commune : REVIN	8 962	6 433

SCOT : Nord Ardennes – ☒périmètre arrêté ☐en cours d'élaboration ☐approuvé ☐nonPLH : ☐en cours élaboration ☐approuvé ☐non☒ RNU ou ☒PLU ☐POS ☐ CC : ☐en cours d'élaboration ☐approuvéArt 55 loi SRU : ☒non ☐oui ☐déficiaire

Contexte territorial :

- Revin est la cinquième ville des Ardennes en termes de population
- Ville ayant un fort passé industriel caractérisé notamment par le faubourg industriel de la Bouverie
- En termes de démographie la ville connaît une chute de population depuis la fin des années 1960 (-50%)

Contexte territorial : REVIN - OXAME

Éléments de base :

Superficie du site : 2ha93a56ca

Bâti (surface au sol) : 17 266 m² au total

Propriétaire : ☐ Particulier ☒ Société : AREDEN
☐ EPFGE ☐ Autre :

Réglementation :

Classement POS/PLU : passage de POS en PLU en cours zone Uz

ICPE : ☐ oui ☒ non - BASIAS :

BASOL : ☐ oui ☐ non

Contraintes réglementaires : s.o.

Appréciation urbanistique :

Le site est intégré dans un quartier industriel, il est déjà partiellement démantelé et représente aujourd'hui un potentiel danger en termes de sécurisation

Accessibilité TC (<500m) : ☒ oui ☐ non

Proximité Services et commerces : ☒ oui ☐ non

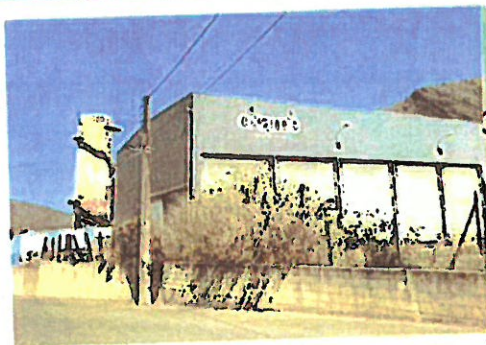
Densification / Extension / Dent creuse / Autre : Densification

Intérêt architectural / urbanistique / paysager :

Bâtiments industriels sans grande qualité. En revanche le site est intéressant sur un plan paysager (méandre de la Meuse)

Historique des interventions EPFGE : sans objet

Photos :



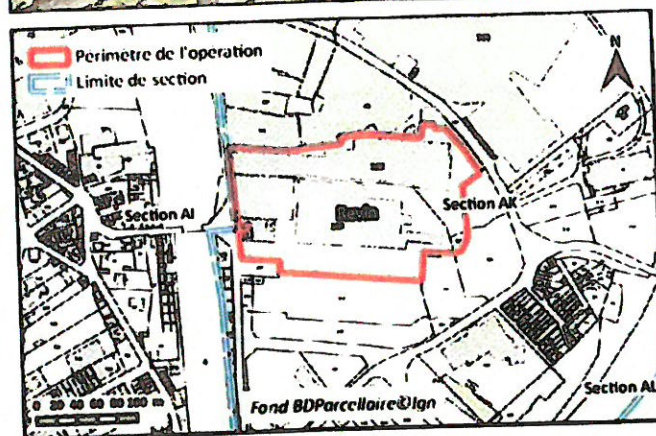
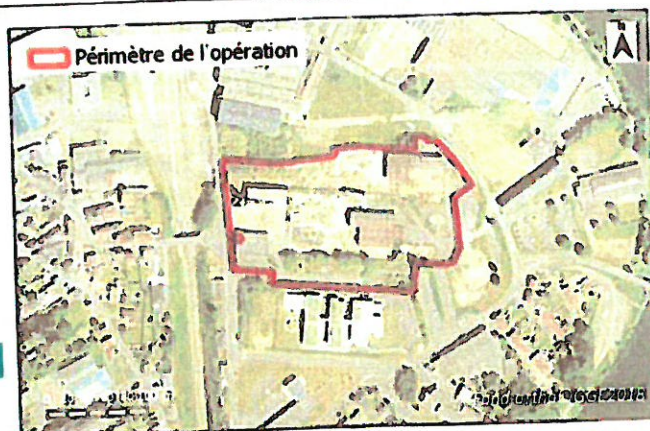
Source : EPFGE 23/03/2021 (RS)



Source : EPFGE 23/03/2021 (RS)



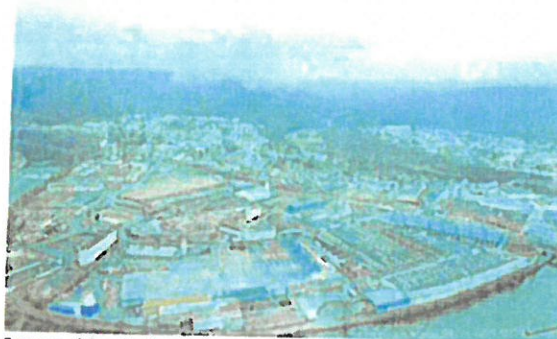
Source : EPFGE 23/03/2021 (RS)



Source : EPFGE

Descriptif du projet : REVIN - Oxame - Reconversion

- ☐ Logement ☐ Développement économique ☐ Équipements structurants
☐ Protection risques technologiques et naturels ☐ Préservation espaces naturels et agricoles ☐ Autres
Nombre d'emplois créés ou sauvegardés : 270



Source : blog Ardennes

Le quartier de la Bouverie, faubourg industriel de la ville de Revin est notamment divisé entre le site Porcher, le site Electrolux et le site Oxame.

Le site Porcher est une ancienne usine de sanitaires créée en 1886 qui est aujourd'hui en friche. En février 2021, le fonds luxembourgeois *Starship Investments* annonce la relocalisation en France des cycles Mercier, avec l'ouverture d'une nouvelle usine sur l'ancien site Porcher. L'usine produira des vélos mécaniques et électriques de la marque Mercier. À terme, ce seront 270 emplois qui devraient être créés.

Le site Oxame qui jouxte le site Porcher est fermé depuis 2011. Dans le cadre du projet de réindustrialisation et d'implantation des cycles Mercier, il est identifié comme réserve foncière à vocation économique pouvant accueillir des activités liées à cette usine et favorisant ainsi la réimplantation industrielle sur le secteur.

Ainsi la ville de Revin et la Communauté de Communes Ardenne Rives de Meuse ont sollicité l'EPFGE pour les accompagner dans la reconversion de ce site.

Critères d'éligibilité du projet :

Création de logements

densité: commune rurale de moins de 3500 hab non agglomérés ☐

densité: commune urbaine de plus de 3500 hab agglomérés ☐

mixité sociale : commune SRU <20% LS, plus de 25% de logements sociaux dans le programme ☐

mixité sociale : commune SRU >20% LS ou non SRU présence de LS ☐

mixité urbaine et typologie du bâti ☐

Création d'un équipement public structurant

type d'équipement ☐

plan de financement et coûts de fonctionnement étudiés ☐

Créations d'emplois / Zone d'activités

Constitution de réserves foncières

espace à enjeux d'une convention cadre ☐

politique foncière d'ensemble de densification par valorisation des dents creuses ☐

Étude de vocation

friche à laquelle il convient de trouver une vocation ☐

Politique des centres-bourgs

☐

Intervention(s) :

Politique d'intervention EPFGE :

☒ Foncier

- ☐ Foncier cadre
- ☒ Foncier diffus
- ☐ Foncier sensible
- ☐ Minoration foncière

☒ Reconversion

- ☒ Traitement des friches
- ☐ Appui aux Plans de Prévention des Risques Technologiques

☐ Centre Bourg

Nature d'intervention EPFGE :

Foncier

- ☒ Acquisition par voie amiable
- ☐ Acquisition par exercice du DPU
- ☐ Acquisition par exercice du droit de préemption en ZAD
- ☐ Acquisition par exercice du droit de substitution
- ☐ Acquisition par voie d'expropriation
- ☐ Acquisition par exercice du droit de délaissement
- ☐ Acquisition par exercice du droit de priorité

Centre Bourg

- ☐ Études
- ☐ Études préalables
- ☐ Diagnostic, technique, vocation
- ☐ Études de définition (études de maîtrise d'œuvre)
- ☐ Maîtrise d'œuvre
- ☐ Travaux
- ☐ Déconstruction
- ☐ Clos et couvert
- ☐ Désamiantage
- ☐ Gestion de la pollution
- ☐ Remodelage de terrains
- ☐ Préverdissement
- ☐ Autre(s)

Reconversion

- ☒ Études
- ☒ Études préalables, études conseil
- ☒ Diagnostic, technique, vocation
- ☒ Études associées à la maîtrise d'œuvre
- ☐ Maîtrise d'œuvre
- ☐ Travaux
- ☐ Déconstruction
- ☐ Clos et couvert
- ☐ Désamiantage
- ☐ Gestion de la pollution
- ☐ Remodelage de terrains
- ☐ Préverdissement
- ☐ Autre(s)

Description opérationnelle :

Surface à acquérir au titre de la présente convention : 2ha 93a 56ca

Nombre de parcelles à acquérir : 5

Description du bâti : Ancienne usine Oxame (fabrication de céramiques)

Etudes : diagnostics préalables (amiante, plomb, sols pollués, pré diagnostic écologique...)

Coût global et financement du projet : 130 000 € HT, tel que détaillé à l'article 11 de la convention

Avis France Domaine : ☐ oui ☒ non ☐ sans objet

Date de rachat : 30/06/2026

Modalités de paiement : 5 Annuités maximum

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024
CONVENTION DE PROJET
REVIN - Oxame - Reconversion
AR10E021100**

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Grand Est,

Vu le décret N° 73-250 du 7 mars 1973 modifié, portant création de l'Etablissement,

Vu le programme pluriannuel d'intervention 2020-2024 approuvé le 4 décembre 2019 et le 4 mars 2020 pour tenir compte des orientations stratégiques de l'Etat,

Vu le règlement intérieur institutionnel, et notamment son article 19, le conseil d'administration faisant valoir son droit d'évocation,

Vu la demande formulée par la commune de Revin et la communauté de communes Ardennes Rives de Meuse souhaitant l'intervention de l'EPFGE pour assurer la maîtrise foncière et la reconversion du site « Oxame » situé sur le territoire communal de Revin en vue de son développement économique,

Sur proposition du Président,

- approuve la convention à passer avec la commune de Revin et la communauté de communes Ardennes Rives de Meuse annexée à la présente délibération, portant sur :

- l'acquisition, le portage puis la cession du site susvisé d'une superficie de 2 ha 93 a 56 ca pour une enveloppe financière d'un montant prévisionnel de 80 000 € HT,
- la réalisation d'études techniques sur le site susvisé pour une enveloppe financière d'un montant prévisionnel de 50 000 € HT, pris en charge à 80% par l'EPFGE, à 10% par la commune de Revin et à 10% par la communauté de communes Ardennes Rives de Meuse,

- laisse le soin au Directeur Général de procéder, en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel et de signer avec la commune de Revin et la communauté de communes Ardennes Rives de Meuse la convention de projet annexée à la présente délibération,

- charge le Directeur Général de mettre en œuvre l'ensemble des dispositions de ladite convention.

VU ET APPROUVE

Le

La Préfète de Région,

Le Président du Conseil d'Administration,

Julien FREYBURGER



Etablissement Public Foncier
de Grand Est

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024

Convention de projet
REVIN - Oxame - Reconversion
AR10E021100

ENTRE

La Communauté de communes Ardennes Rives de Meuse, représentée par Monsieur Bernard Dekens, Président, habilité par une délibération du Conseil communautaire en date du....., dénommée ci-après « la Communauté de Communes » ou « l'EPCI »,

La Ville de Revin représentée par Monsieur Daniel Durbecq, Maire, habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du....., dénommée ci-après « la commune » ou « la ville »,

Ensemble dénommées « les collectivités »,

D'UNE PART,

ET

L'Établissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°CA21/..... du Conseil d'administration de l'Établissement en date du 12 mai 2021, approuvée le par la Préfète de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

D'AUTRE PART,

Table des matières

PREAMBULE.....	3
LA CONVENTION ET LE PROJET	4
1 Objet de la convention	4
2 Projet des collectivités	4
LES ACQUISITIONS	5
3 Définition du périmètre du projet - Désignation des biens à acquérir par la Communauté de Communes	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 Communauté de Communes	5
4.3 Engagements de la Ville	6
LA GESTION	7
5 Gestion des biens	7
6 Mise à disposition des biens.....	7
LES ETUDES ET TRAVAUX	8
7 Modalités de prise en charge des études et travaux	8
8 Nature des études	8
9 Nature des travaux.....	8
LA CESSION	9
10 Cession des biens et modalités de paiement	9
10.1 Détermination du prix de cession	9
10.2 Modalités de paiement des biens cédés	10
10.3 Cession de biens expropriés.....	10
10.4 Pénalités	10
LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS	11
11 Budget prévisionnel du projet.....	11
12 Durée de réalisation de la convention et résiliation	11
LE SUIVI ET L'EVALUATION	13
13 Pilotage de la convention	13
13.1 Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC).....	13
13.2 Transmission des données et communication	13
13.3 Communication sur l'intervention de l'EPFGE	13
14 Respect des engagements conventionnels de la ville et de la Communauté de Communes	13
15 Contentieux	14
Annexe 1pa : liste des biens fonciers et immobiliers à acquérir (à titre indicatif).....	14
Annexe 1 : périmètre du projet.....	15
Annexe 1pa : liste des biens fonciers et immobiliers à acquérir (à titre indicatif).....	16
Annexe 2 : conditions générales d'intervention de l'EPFGE	17

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 les collectivités étant 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 les collectivités (commune et Communauté de Communes) 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 et de reconversion telle qu'elle résulte du projet engagé par les collectivités, pendant la phase d'acquisition des biens fonciers ou immobiliers et pendant la période d'études, de travaux et de gestion de ces biens jusqu'à leur cession.
- Elle garantit le rachat par l'EPCI des biens acquis par l'EPFGE.
- Elle garantit la prise en charge par la ou les collectivités co-contractantes de la quote-part des études et travaux réalisés par l'EPFGE.

2 Projet des collectivités

Le projet d'initiative publique porté par les collectivités consiste à poursuivre la reconversion de la zone industrielle Electrolux-Porcher-Oxame dans le cadre de la réindustrialisation de ce dernier.

Les collectivités s'engagent 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, les collectivités reconnaissent 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 Communauté de Communes

La présente convention arrête le périmètre du projet représenté en annexe 1.

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 communauté de Communes.
En cas de difficultés particulières et/ou si l'EPFGE est dans l'impossibilité d'obtenir l'accord des propriétaires, il en informera les collectivités co-contractantes 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 communauté de Communes 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 communauté de Communes.
- 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,
 - De l'accord exprès de la communauté de Communes sur le montant de l'adjudication.

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 des collectivités 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 Communauté de Communes

La collectivité 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 aux collectivités de définir leur 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 12, la phase de définition du projet par les collectivités 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 d'une de la commune ou de la communauté de Communes et après réunion du comité de pilotage prévu à l'article 13.

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 communauté de Communes concernée dans les conditions fixées à l'article 10.

La cession à la Communauté de Communes 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 collectivité 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 10.3 de la présente convention.

4.3 Engagements de la Ville

- À informer l'EPFGE de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet précité.
- À accepter la mise à disposition et donc la gestion des biens acquis

LA GESTION

5 Gestion des biens

Dès que l'EPFGE sera propriétaire des biens et qu'il en aura la jouissance, il examinera les conditions de sa mise en sécurité et contribuera le cas échéant à clôture et dispositifs d'accès. Il les mettra ensuite à disposition de la Commune qui 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.

La ville assure la surveillance et l'entretien du bien. Ces actions comprennent si besoin :

- la réparation 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 ville dépêche les forces de l'ordre dans les meilleurs délais. La ville 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

L'EPFGE mettra le bien acquis à la disposition de la Ville dans le cadre d'un contrat spécifique lui permettant notamment de le louer (dans ce cas la ville assure 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) et aussi d'y réaliser des travaux (mise en sécurité, réhabilitation...). Ce transfert de jouissance engendre pour la ville l'obligation d'assurer le bien. A ce titre, elle transmet à l'EPFGE l'attestation d'assurance.

Dans tous les cas, la ville 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 ville. D'autres visites peuvent être faites par la suite en tant que de besoin.

En cas de cession à un tiers autre que la ville, 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 ville de cette cession.

LES ETUDES ET TRAVAUX

7 Modalités de prise en charge des études et travaux

L'EPFGE assure la maîtrise d'ouvrage des études et travaux de déconstruction des bâtiments existants sur le foncier dont il est propriétaire pour faciliter le projet porté par la collectivité.

Ces études et travaux constituent le préalable des actions nécessaires à la mise en œuvre du futur projet d'aménagement mais ne s'y substituent pas. Le futur acquéreur garde la responsabilité du changement d'usage et de la compatibilité des terrains avec son projet.

En tout état de cause, les interventions de l'EPFGE excluent les travaux d'aménagement de quelque nature qu'ils soient, l'EPFGE n'en ayant pas la compétence.

Dans le cas où le site est soumis à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), l'EPFGE veillera au respect des obligations incombant à l'ancien exploitant.

L'EPFGE informe la collectivité et le futur acquéreur, s'il est connu, de l'engagement des études et travaux. A l'issue des travaux, un dossier de récolement de l'intervention de l'EPFGE est réalisé et communiqué à l'acquéreur. Il reprend la description des travaux réalisés et leur cartographie.

8 Nature des études

Ces études comprendront :

- Diagnostics techniques réglementaires nécessaires aux travaux (diagnostics amiante et plomb, éventuellement Enjeux Biodiversité et état des pollutions).
- Maîtrise d'œuvre de désamiantage et de déconstruction,

9 Nature des travaux

Le portage foncier ayant pour but la reconversion du site. EPFGE établira en relation étroite avec les collectivités signataires le programme des travaux de pré aménagement nécessaires (désamiantage, dépollution, gestion des spots de pollution concentrés). Sa participation financière sera conforme aux dispositions du PPI en vigueur.

LA CESSION

10 Cession des biens et modalités de paiement

10.1 Détermination du prix de cession

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

Le prix de cession sera établi conformément aux conditions générales de cession de l'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,
- Montant des études et travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFGE, minoré de la participation de l'EPFGE sur ses fonds propres tel que cela est défini dans l'article 11 de la présente convention, la part restante étant à la charge de la collectivité ou du tiers acquéreur.

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 Communauté de Communes 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 Communauté de Communes.

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 Communauté de Communes et autres acquéreurs concernés. A défaut de signature de l'acte de cession correspondant, la Communauté de Communes 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 3% pour les interventions foncières isolées suivant les conditions exposées dans le guide du prix de cession.

Toutes les dépenses qui interviendront après la détermination du prix de vente par l'EPFGE tel qu'il sera soumis à la Communauté de Communes 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 Communauté de Communes, 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).

10.2 Modalités de paiement des biens cédés

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 10 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 Communauté de Communes.

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.

10.3 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.

10.4 Pénalités

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 10.2 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 Communauté de Communes.

LE BUDGET ET LE PLANNING PREVISIONNELS

11 Budget prévisionnel du projet

Afin de permettre aux collectivités de réaliser leur projet, tel qu'exposé à l'article 2, l'EPFGE prévoit le budget prévisionnel suivant :

Budget prévisionnel du projet	Coût total	dont part EPCI		dont part Commune		dont part EPFL	
	€ HT	€ HT	%	€ HT	%	€ HT	%
Acquisitions foncières	10 000 €	10 000 €	100,0%			0 €	0,0%
Frais notariés	10 000 €	10 000 €	100,0%			0 €	0,0%
Frais de gestion	70 000 €	70 000 €	100,0%			0 €	0,0%
Etudes	50 000 €	5 000 €	10,0%	5 000 €	10,0%	40 000 €	80,0%
Travaux		0 €	100,0%			0 €	
Prix de revient (= enveloppe totale du projet)	140 000 €						
Prix de cession prévisionnel (= part prise en charge par la collectivité)		95 000 €	67,9%	5 000 €	3,6%		
Minoration (= aide apportée par l'EPFL au projet)						40 000 €	28,6%

Les montants respectivement dédiés, d'une part aux acquisitions et aux frais notariés et de gestion, et d'autre part aux études et aux travaux, tels que définis dans le tableau ci-dessus ne sont pas fongibles entre ces deux ensembles. A titre indicatif, dans le cadre de l'état actuel de la négociation le vendeur serait prêt à céder le bien à l'euro symbolique. L'EPFGE serait prêt à rembourser les diagnostics avant-ventes commandés par le vendeur (ces dernières seraient comptabilisées au titre des acquisitions foncières).

Dans l'éventualité d'un dépassement de l'un des montants du projet tels que définis ci-avant, l'EPFGE informera les collectivités (ville et EPCI) afin de recueillir leurs accords 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 communauté de Communes par écrit, cette dernière devant en accuser réception.

Il est rappelé que l'EPFGE étant assujetti 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 10 de la présente convention).

12 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 communauté de communes s'engage à racheter les biens au plus tard le 30 juin 2026, et en tout état de cause avant le démarrage d'éventuels travaux dont elle assurerait la maîtrise d'ouvrage.

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. Il en est de même pour les études et travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFGE.

Le montant des dépenses exposées aux articles 10 et 11 ne sera pas actualisé financièrement, excepté dans l'hypothèse où la durée de portage devait être reportée par avenant à l'initiative d'une des collectivité (ville ou communauté de Communes). 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 3%.

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 communauté de Communes 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.

LE SUIVI ET L'EVALUATION

13 Pilotage de la convention

13.1 Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)

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

13.2 Transmission des données et communication

Les collectivités (ville et EPCI) 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'EPFGE.

13.3 Communication sur l'intervention de l'EPFGE

Les collectivités (ville et EPCI) s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPFGE 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'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.

14 Respect des engagements conventionnels de la ville et de la Communauté de Communes

Les collectivités (ville ou EPCI) doivent 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 communauté de Communes 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 communauté de Communes 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 communauté de Communes 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 communauté de Communes 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.

15 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 3 exemplaires originaux

EPFGE

La Communauté de communes Commune de Revin
Ardennes Rives de Meuse

Alain TOUBOL

Bernard DEKENS

Daniel DURBECQ

Le

Le

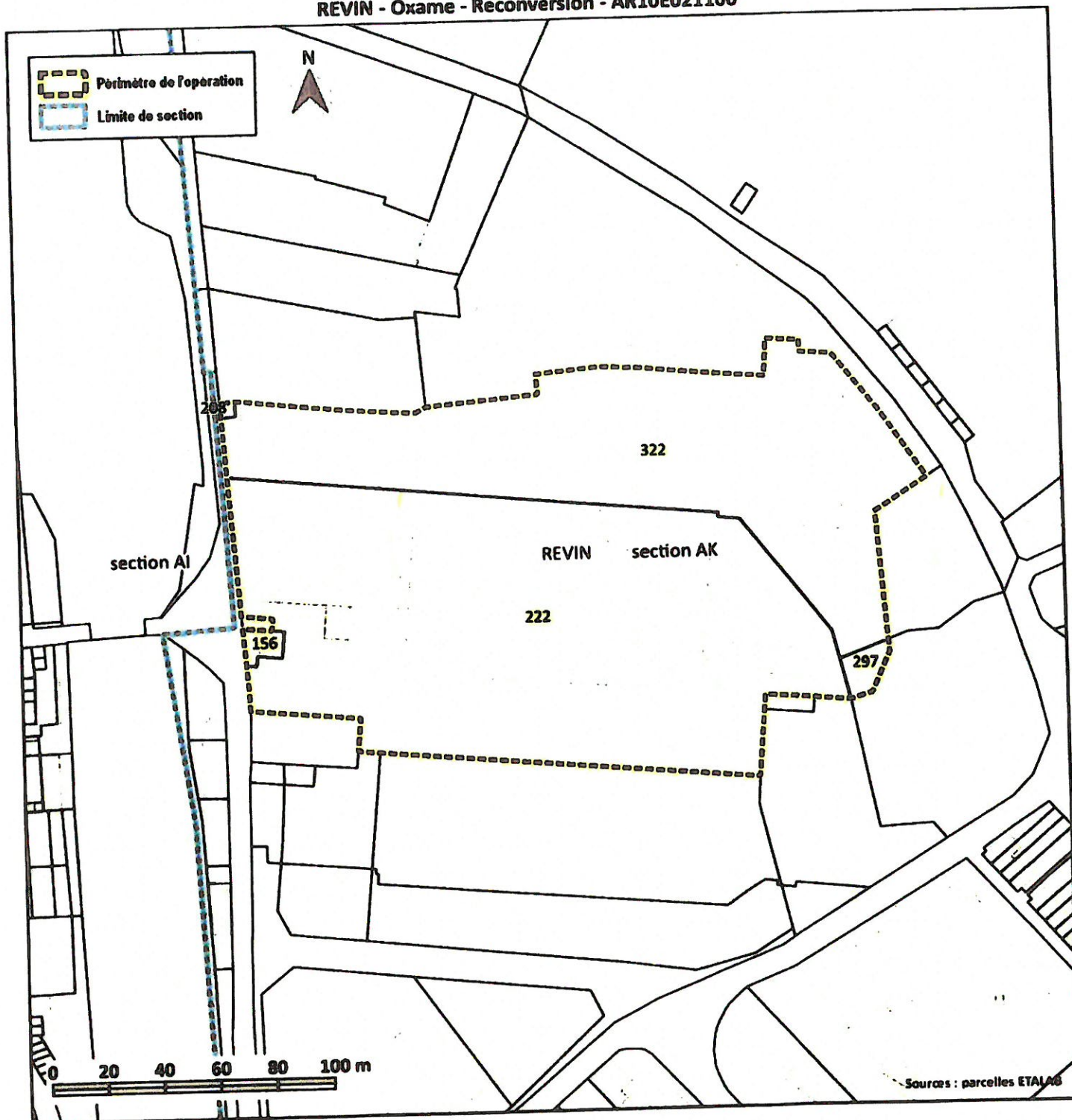
Le

Annexe 1 : périmètre du projet

Annexe 1pa : liste des biens fonciers et immobiliers à acquérir (à titre indicatif)

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

Annexe 1 : périmètre du projet
REVIN - Oxame - Reconversion - AR10E021100



EPFGE

La Communauté de communes Commune de Revin
 Ardennes Rives de Meuse

Alain TOUBOL

Bernard DEKENS

Daniel DURBECQ

Le

Le

Le

Annexe 1pa : liste des biens fonciers et immobiliers à acquérir (à titre indicatif)

Commune	Section	Numéro	Contenance en m ²
Revin	AK	156	150
Revin	AK	208	28
Revin	AK	222	17579
Revin	AK	297	225
Revin	AK	322	11374
Surface totale			29356

EPFGE

La Communauté de communes Commune de Revin
Ardennes Rives de Meuse

Alain TOUBOL

Bernard DEKENS

Daniel DURBECQ

Le

Le

Le

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

1) Les critères d'intervention

Le conseil d'administration de l'EPFGE du 4 décembre 2019, dans le cadre 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, 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 du projet 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.
- La prise en compte de la qualité du projet (transition énergétique, qualité architecturale, ...).

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'EPFGE 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...
- la prise en compte de la transition énergétique,
- 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'EPFGE 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.

En outre, par délibération n°17/02 de son conseil d'administration en date du 22/02/2017, l'Établissement Public Foncier de Grand Est 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 :

- o 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
- o et les conventions foncières en centre-bourg seront cosignées par la commune et l'EPCI auquel elle appartient.
- o 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).

2) Les 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 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 : ils 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.

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 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 co-signataire (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)	- remboursement en 5 annuités maximum	- 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain - 0% pour tout projet inscrit dans la stratégie centre-bourg - Autres projets : 1%/an
Foncier diffus Minoration foncière Foncier sensible	- 3 ans - 5 ans pour les friches		- 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

*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 du projet	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.
			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 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. 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 le projet doit être équilibré au solde final en tenant compte des plus ou moins-values réalisées pendant la vie du projet.

EPFGE

La Communauté de communes Commune de Revin
Ardennes Rives de Meuse

Alain TOUBOL

Bernard DEKENS

Daniel DURBECQ

Le

Le

Le

