

Département de la Marne

Arrondissement  
d'Epernay

Commune de Chouilly

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHOUILLY

**délibération :**  
**D\_2026\_1\_1**

L' an deux mille vingt six, le lundi 23 février à 18 h 00, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire salle du Conseil Municipal, Rue Mélignon à CHOUILLY, sous la présidence de Monsieur HOSTOMME Jacques, Le Maire.

Nombre de conseillers en  
exercice : 13

Date de convocation du : 11 Février 2026

Présents : 8

**Présents** : Monsieur HOSTOMME Jacques, Madame BOUTILLAT Martine, Madame FOY Marie-Odile, Monsieur GENET Antoine, Monsieur GILLET Ludovic, Monsieur ROUSSEL Jean-Luc, Madame GODARD Elisabeth, Madame DEVANLAY Armelle

Votants : 12

**Pouvoirs :**

Monsieur VAZART Jean-Pierre a donné pouvoir à Jacques Hostomme  
Monsieur LEGRAS Jean-Frédéric a donné pouvoir à Antoine Genet  
Madame PORTALURI Célia a donné pouvoir à Elisabeth Godard  
Madame JACQUES Elodie a donné pouvoir à Jean-Luc Roussel

**Objet : Création poste  
d'adjoint technique**

**Absent(s) :**

**Excusé(s)** : Monsieur VAZART Jean-Pierre, Madame CHAMPION CONEJO BUCIO Clémence, Monsieur LEGRAS Jean-Frédéric, Madame PORTALURI Célia, Madame JACQUES Elodie

**Secrétaire de Séance** : Madame Armelle DEVANLAY

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le décret n°88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale,

Considérant qu'il est nécessaire de recruter un agent contractuel pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité à savoir besoin de renforcer l'équipe des agents des services techniques

Sur le rapport du Maire (Ou du Président) et après en avoir délibéré ;

DECIDE

Le recrutement d'un agent contractuel dans le grade d'adjoint technique pour faire face à un besoin lié :

- Soit : à un accroissement temporaire d'activité pour une période de 12 mois

Cet agent assurera des fonctions d'adjoint technique à temps complet à compter du 2 mars 2026

Il devra justifier de compétences en matière de conduite d'engins et d'entretien des espaces verts ainsi que des petits travaux dans les bâtiments communaux.

La rémunération de l'agent sera calculée par référence à l'indice brut 374, indice majoré 370

Les crédits correspondants sont inscrits au budget.

**Pour : 12 Contre : 0 Abstention : 0**

Envoyé en préfecture le 25/02/2026

Reçu en préfecture le 25/02/2026

Publié le

ID : 051-215101437-20260223-10S20260223D001-DE

Emis le 23/02/2026, transmis en sous-préfecture et  
rendu exécutoire le

Le Maire,

Jacques HOSTOMME

**délibération :  
D\_2026\_1\_2**

Nombre de conseillers en  
exercice : 13

Présents : 8

Votants : 12

**Objet : Convention  
pré-opérationnelle avec  
l'établissement public  
foncier du Grand Est pour  
l'acquisition de l'immeuble  
du 52 et 54 Grande Rue**

L' an deux mille vingt six, le lundi 23 février à 18 h 00, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire salle du Conseil Municipal, Rue Mélignon à CHOUILLY, sous la présidence de Monsieur HOSTOMME Jacques, Le Maire.

Date de convocation du : 11 Février 2026

**Présents** : Monsieur HOSTOMME Jacques, Madame BOUTILLAT Martine, Madame FOY Marie-Odile, Monsieur GENET Antoine, Monsieur GILLET Ludovic, Monsieur ROUSSEL Jean-Luc, Madame GODARD Elisabeth, Madame DEVANLAY Armelle

**Pouvoirs :**

Monsieur VAZART Jean-Pierre a donné pouvoir à Jacques Hostomme  
Monsieur LEGRAS Jean-Frédéric a donné pouvoir à Antoine Genet  
Madame PORTALURI Célia a donné pouvoir à Elisabeth Godard  
Madame JACQUES Elodie a donné pouvoir à Jean-Luc Roussel

**Absent(s) :**

**Excusé(s)** : Monsieur VAZART Jean-Pierre, Madame CHAMPION CONEJO BUCIO Clémence, Monsieur LEGRAS Jean-Frédéric, Madame PORTALURI Célia, Madame JACQUES Elodie

**Secrétaire de Séance** : Madame Armelle DEVANLAY

Le maire rappelle aux membres de l'assemblée qu'il a sollicité l'EPFGE (Etablissement Public Foncier du Grand Est) pour recevoir un appui en ingénierie juridique, technique et financière dans le cadre de la définition du projet d'acquisition de l'ensemble immobilier qui porte en son sein les commerces de boulangerie épicerie dont la commune de Chouilly souhaite maintenir l'activité au bénéfice de sa population, suite à l'arrêt d'exercice de la commerçante.

Vu le projet de convention d'étude pré-opérationnelle CHOUILLY - COMMERCE rédigé par l'EPFGE jointe en annexe à la présente délibération.

Après avoir délibéré, le conseil municipal par 12 voix POUR

- APPROUVE la convention à passer avec la commune de Chouilly annexée à la présente délibération, portant sur la réalisation d'études techniques et de faisabilité sur les commerces de boulangerie épicerie, pour une enveloppe financière :

d'un montant prévisionnel de 500 000€ HT pour l'acquisition

d'un montant prévisionnel de 20 000€ HT de dépenses de gestion/portage

- AUTORISE le maire à signer avec l'EPFGE la convention d'étude pré-opérationnelle annexée à la présente délibération.

Pour : 12 Contre : 0 Abstention : 0

Emis le 23/02/2026, transmis en sous-préfecture et  
rendu exécutoire le

Le Maire,

Jacques HOSTOMME

Envoyé en préfecture le 24/02/2026

Reçu en préfecture le 24/02/2026

Publié le

ID : 051-215101437-20260223-10S20260223D002-DE

délibération :  
D\_2026\_1\_3

Nombre de conseillers en  
exercice : 13

Présents : 8

Votants : 12

**Objet : Avis sur le  
transfert de compétence  
scolaire commune de  
Morangis**

L' an deux mille vingt six, le lundi 23 février à 18 h 00, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire salle du Conseil Municipal, Rue Mélignon à CHOUILLY, sous la présidence de Monsieur HOSTOMME Jacques, Le Maire.

Date de convocation du : 11 Février 2026

**Présents** : Monsieur HOSTOMME Jacques, Madame BOUTILLAT Martine, Madame FOY Marie-Odile, Monsieur GENET Antoine, Monsieur GILLET Ludovic, Monsieur ROUSSEL Jean-Luc, Madame GODARD Elisabeth, Madame DEVANLAY Armelle

**Pouvoirs** :

Monsieur VAZART Jean-Pierre a donné pouvoir à Jacques Hostomme  
Monsieur LEGRAS Jean-Frédéric a donné pouvoir à Antoine Genet  
Madame PORTALURI Célia a donné pouvoir à Elisabeth Godard  
Madame JACQUES Elodie a donné pouvoir à Jean-Luc Roussel

**Absent(s)** :

**Excusé(s)** : Monsieur VAZART Jean-Pierre, Madame CHAMPION CONEJO BUCIO Clémence, Monsieur LEGRAS Jean-Frédéric, Madame PORTALURI Célia, Madame JACQUES Elodie

**Secrétaire de Séance** : Madame Armelle DEVANLAY

Le maire donne lecture à l'assemblée de la délibération de la communauté d'agglomération Epernay Coteaux et Plaine de Champagne du 20 novembre 2025 relative à la modification statutaire suite au transfert de la compétence scolaire-périscolaire de la commune de Morangis.

Le Conseil municipal après avoir délibéré à l'unanimité des présents :

DONNE un avis favorable au transfert de la compétence scolaire-périscolaire de la commune de Morangis

AUTORISE la modification des statuts communautaires par l'ajout de la commune de Morangis au point n°5 de l'article 4.11, conformément au projet de statuts annexé

PRECISE que ce transfert inclus les contributionss à la scolarisation des élèves au Syndicat Mixte Scolaire des 3 Coteaux ;

Pour : 12 Contre : 0 Abstention : 0

Emis le 23/02/2026, transmis en sous-préfecture et  
rendu exécutoire le

Le Maire,  
  
Jacques HOSTOMME

Envoyé en préfecture le 24/02/2026

Reçu en préfecture le 24/02/2026

Publié le

ID : 051-215101437-20260223-10S20260223D003-DE

**délibération :  
D\_2026\_1\_4**

Nombre de conseillers en  
exercice : 13

Présents : 8

Votants : 12

**Objet : Signature d'une  
convention d'occupation  
du sol pour Camping Car  
Park**

L' an deux mille vingt six, le lundi 23 février à 18 h 00, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire salle du Conseil Municipal, Rue Mélignon à CHOUILLY, sous la présidence de Monsieur HOSTOMME Jacques, Le Maire.

Date de convocation du : 11 Février 2026

**Présents** : Monsieur HOSTOMME Jacques, Madame BOUTILLAT Martine, Madame FOY Marie-Odile, Monsieur GENET Antoine, Monsieur GILLET Ludovic, Monsieur ROUSSEL Jean-Luc, Madame GODARD Elisabeth, Madame DEVANLAY Armelle

**Pouvoirs** :

Monsieur VAZART Jean-Pierre a donné pouvoir à Jacques Hostomme  
Monsieur LEGRAS Jean-Frédéric a donné pouvoir à Antoine Genet  
Madame PORTALURI Célia a donné pouvoir à Elisabeth Godard  
Madame JACQUES Elodie a donné pouvoir à Jean-Luc Roussel

**Absent(s)** :

**Excusé(s)** : Monsieur VAZART Jean-Pierre, Madame CHAMPION CONEJO BUCIO Clémence, Monsieur LEGRAS Jean-Frédéric, Madame PORTALURI Célia, Madame JACQUES Elodie

**Secrétaire de Séance** : Madame Armelle DEVANLAY

Le maire expose à l'assemblée que pour l'exploitation de l'aire de camping cars à Chouilly rue de la Cerisière par la société CAMPING-CAR PARK, il est nécessaire de signer une convention d'occupation du sol.

Cette convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des autorisations d'occupation temporaire du domaine public, à exploiter l'aire de stationnement pour camping-cars ci-après désignée.

Il est précisé que la collectivité n'imposera pas de sujétions de service public à l'occupant (exemple imposition d'horaires d'ouvertures, d'accueil du public, limitation d'accueil de certaines catégories, de règlement intérieur...) et doit laisser librement CAMPING-CAR PARK gérer l'activité d'accueil des camping-cars toute l'année.

Le Conseil Municipal après avoir délibéré à l'unanimité des présents :

- accepte la convention d'occupation du sol entre la commune de Chouilly et la société CAMPING-CAR PARK
- autorise le maire à signer la convention

Pour : 12 Contre : 0 Abstention : 0

Emis le 23/02/2026, transmis en sous-préfecture et  
rendu exécutoire le

Le Maire,  
  
Jacques HOSTOMME

Envoyé en préfecture le 25/02/2026

Reçu en préfecture le 25/02/2026

Publié le

ID : 051-215101437-20260223-10S20260223D004-DE

**délibération :**  
**D\_2026\_1\_5**

L' an deux mille vingt six, le lundi 23 février à 18 h 00, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire salle du Conseil Municipal, Rue Mélignon à CHOUILLY, sous la présidence de Monsieur HOSTOMME Jacques, Le Maire.

Nombre de conseillers en  
exercice : 13

Date de convocation du : 11 Février 2026

Présents : 8

**Présents :** Monsieur HOSTOMME Jacques, Madame BOUTILLAT Martine, Madame FOY Marie-Odile, Monsieur GENET Antoine, Monsieur GILLET Ludovic, Monsieur ROUSSEL Jean-Luc, Madame GODARD Elisabeth, Madame DEVANLAY Armelle

Votants : 12

**Pouvoirs :**

Monsieur VAZART Jean-Pierre a donné pouvoir à Jacques Hostomme  
Monsieur LEGRAS Jean-Frédéric a donné pouvoir à Antoine Genet  
Madame PORTALURI Célia a donné pouvoir à Elisabeth Godard  
Madame JACQUES Elodie a donné pouvoir à Jean-Luc Roussel

**Objet : Rue Saint  
Chamand : aménagement  
de chaussée et trottoirs**

**Absent(s) :**

**Excusé(s) :** Monsieur VAZART Jean-Pierre, Madame CHAMPION CONEJO BUCIO Clémence, Monsieur LEGRAS Jean-Frédéric, Madame PORTALURI Célia, Madame JACQUES Elodie

**Secrétaire de Séance :** Madame Armelle DEVANLAY

Nous, Jacques HOSTOMME, Maire de la commune de Chouilly,  
Vu l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de la Commande publique,  
Vu l'avis d'appel public à la concurrence envoyé pour publication le 15 janvier 2026 au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics, sur le profil acheteur Xmarches.fr et sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne,

Considérant que les travaux d'aménagement de chaussée et de trottoirs de la Rue Saint-Chamand à Chouilly nécessitent la passation d'un marché et au regard des conclusions du rapport d'analyse des offres,

**DECIDONS**

**Article 1 :** De signer un marché selon la procédure adaptée pour les travaux d'aménagement de chaussée et de trottoirs de la Rue Saint-Chamand à Chouilly avec l'entreprise EUROVIA CHAMPAGNE-ARDENNE - Parc industriel Pompelle - BP 107 - 51684 REIMS CEDEX 1 pour un montant estimatif de 497 530,38€ TTC.

**Article 2 :** Le délai global d'exécution est de 12 semaines

L'exécution du marché débute à compter de la date fixée par ordre de service. L'exécution des travaux débute à compter de la date fixée par l'ordre de service prescrivant de commencer les travaux. Il est fixé une période de préparation, non comprise dans le délai d'exécution du marché, d'une durée de 15 jours.

**Article 3 :** La présente décision pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne - 25, rue du Lycée - 51036 CHALONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.

**Article 4 :** Monsieur le Maire de Chouilly et Monsieur le Receveur Municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

**Pour : 12 Contre : 0 Abstention : 0**

Envoyé en préfecture le 24/02/2026

Reçu en préfecture le 24/02/2026

Publié le

ID : 051-215101437-20260223-10S20260223D005-DE

Emis le 23/02/2026, transmis en sous-préfecture et  
rendu exécutoire le

Le Maire,  
Jacques HOSTOMME

Envoyé en préfecture le 24/02/2026

Reçu en préfecture le 24/02/2026

Publié le

ID : 051-215101437-20260223-10S20260223D005-DE

ip

Jacques HOSTOMME  
Le Président  
24 févr. 2026

**ORIGINAL UNIQUE**

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2025-2029**

**Convention de projet  
CHOUILLY - Grande rue - Commerces et logements**

**MA11A066100**

**ENTRE**

 **ChoUILLY**

La commune de CHOUILLY représentée par le Maire..... habilité par une délibération du conseil municipal en date du 23.02.2026 dénommée ci-après .....

**D'UNE PART,**

**ET**

 **epfge**  
Etablissement Public Foncier  
du Grand Est

L'Établissement Public Foncier de Grand Est, représenté par Monsieur Alain TOUBOL, Directeur Général, habilité par une délibération N°CA26/..... du Conseil d'Administration de l'Établissement en date du 04 mars 2026 approuvée le ..... par le Préfet de Région Grand Est, dénommé ci-après « l'EPFGE »,

**D'AUTRE PART,**

**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 et notamment de la charte environnementale contenue dans le PPI.

**CELA ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT**

## Table des matières

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>LA CONVENTION</b>                                                               | 4  |
| Article 1     Objet de la convention                                               | 4  |
| Article 2     Durée de la convention                                               | 4  |
| Article 3     Fin de la convention                                                 | 4  |
| Article 4     Modalité de résiliation de la convention                             | 4  |
| <b>LE PROJET D’INITIATIVE PUBLIQUE</b>                                             | 5  |
| Article 5     Projet de la commune                                                 | 5  |
| <b>LES ACQUISITIONS</b>                                                            | 6  |
| Article 6     Définition du périmètre du projet - Désignation des biens à acquérir | 6  |
| Article 7     Engagements des parties                                              | 6  |
| <b>LA GESTION</b>                                                                  | 7  |
| Article 8     Gestion des biens                                                    | 7  |
| Article 9     Cession temporaire d’usufruit                                        | 8  |
| <b>LA CESSION</b>                                                                  | 9  |
| Article 10    Cession des biens et modalités de paiement                           | 9  |
| <b>LE BUDGET PREVISIONNEL</b>                                                      | 11 |
| Article 11    Enveloppes et modalités de financement                               | 11 |
| <b>LE SUIVI ET L’EVALUATION</b>                                                    | 13 |
| Article 12    Pilotage de la convention                                            | 13 |
| Article 13    Contentieux                                                          | 13 |
| <b>Annexe 1 : périmètre des biens à acquérir</b>                                   | 14 |

## LA CONVENTION

### Article 1 Objet de la convention

La présente convention est un contrat par lequel l'EPFGE et la commune mettent en commun des moyens et s'engagent respectivement :

- à respecter l'ensemble des obligations contenues dans celle-ci
  - à agir en pleine coopération,
- dans le but de tendre vers l'objectif partagé de réalisation du projet tel que défini 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.

Le projet constitue la raison d'être de la présente convention et il est à l'initiative de la commune qui en est l'unique maître d'ouvrage. L'EPFGE, en tant que partenaire, accompagne la commune dans la définition et la réalisation de ce projet et ne peut se substituer à la commune dans sa responsabilité de porteur de projet.

### Article 2 Durée de la convention

La convention prend effet à compter de la date de la dernière signature de toutes les parties et fixe ainsi le début de l'opération. La commune s'engage à racheter les biens au plus tard le 30/06/2031 qui est la date de fin de la convention 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.

### Article 3 Fin de la convention

Si la phase de définition du projet par la commune telle que décrite plus haut n'est pas terminée et si l'ensemble des biens nécessaires à la réalisation du projet a été maîtrisé, la convention prend fin. La commune est tenue de respecter les engagements contractuels découlant de la présente convention.

### Article 4 Modalité de résiliation de la convention

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.

## LE PROJET D'INITIATIVE PUBLIQUE

### Article 5 Projet de la commune

Le projet d'initiative publique porté par la commune consiste à acquérir un ensemble immobilier comprenant une boulangerie avec un logement, une épicerie avec deux gîtes et une grange, afin de maintenir l'activité commerciale et locative en cœur de bourg.

A cet effet, la commune a déjà mené des réflexions en partenariat avec la Banque des Territoires concernant l'évolution des commerces sur le territoire communal en 2023. Cette étude atteste de la pertinence de maintenir une activité commerciale (boulangerie et épicerie) sur cet ensemble bâti situé au centre de Chouilly et sur un axe passant.

En 2025, la commune a également sollicité un assistant à maîtrise d'ouvrage pour une étude de faisabilité technique afin d'affiner son projet de maintien des commerces avec un volet financier estimant le montant des travaux concernant la réhabilitation et la mise aux normes des locaux.

Dans le cadre du partenariat horizontal, la commune s'engage à informer l'EPFGE de tout changement susceptible d'affecter la réalisation du projet décrit ci-dessus voire d'anticiper les problématiques à venir pour chacun des acteurs.

## LES ACQUISITIONS

### Article 6 Définition du périmètre du projet - Désignation des biens à acquérir

La présente convention arrête le périmètre des biens à acquérir, représenté en annexe 1.

### Article 7 Engagements des parties

#### **7.1. Engagements de l'EPFGE pour l'acquisition des biens désignés à l'article 6**

Pour réaliser les acquisitions, 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.

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.

#### **7.2. Engagements de la commune**

La commune s'engage :

- À acquérir sur l'EPFGE les biens désignés à l'article 6 aux conditions de la présente convention.
- 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 comme évoqué précédemment.

## LA GESTION

### Article 8 Gestion des biens

En complément de l'accompagnement de l'EPFGE dans le projet d'initiative publique que porte la commune, il incombe aux parties d'avoir une vision partagée quant au projet de gestion du bien pendant sa phase de portage. La gestion des biens est une préoccupation partagée des parties dans laquelle elles agissent de concert.

Dans la perspective d'une gestion raisonnable du bien (entretien, assurances, mise en sécurité, taxe foncière...), conformément aux dispositions du Code Civil et dont l'EPFGE pourra faire l'acquisition, il est convenu entre les parties, les dispositions suivantes :

#### Phase 1 : Programme d'intervention dès l'acquisition et la mise en jouissance

Afin d'assurer la mise en sécurité, la surveillance et l'entretien du bien tout en répondant aux obligations du statut de propriétaire, les actions listées ci-dessous (à adapter au cas par cas) seront réalisées :

- le 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.

#### Phase 2 : gestion au quotidien

Dans le cadre d'une gestion partenariale du quotidien, l'EPFGE s'appuie sur la commune, acteur de proximité. Au moment de l'acquisition du bien, l'EPFGE établit une fiche de visite qui est transmise pour information à la commune. De son côté, la commune désigne un référent qui est l'interlocuteur de l'EPFGE.

La commune prévient l'EPFGE de toute dégradation, occupation ou autre incident dont elle aurait connaissance sur les biens acquis. Sur demande de l'EPFGE, la commune peut être appelée à assurer des interventions légères de premier niveau (exemples non limitatifs : remise de clés à un prestataire extérieur, la pose de cadenas, présence lors d'un relevé de compteurs...)

En cas de constat de trouble à l'ordre public sur le site, le maire de la commune prévient les forces de l'ordre (gendarmerie, police nationale...) ou fait intervenir la police municipale dans les meilleurs délais. Parallèlement, il en informe l'EPFGE qui assure, en tant que de besoin, les démarches précontentieuses (dépôt de plainte, constat d'huissier...) et contentieuses (avocat, saisine du tribunal...)

Pendant la période de portage du bien, toutes les dépenses attachées à des actions de mise en sécurité, surveillance et entretien et répondant aux obligations du statut de propriétaire en vue d'une gestion raisonnable du bien (urgence d'intervention ou pas), sont de facto validées par la commune. La commune s'en porte garante dès la signature de la présente convention.

En revanche, toute intervention impliquant une dépense exceptionnelle fera, obligatoirement et préalablement, l'accord express de la commune.

**Article 9**      **Cession temporaire d'usufruit**

Si la commune a besoin de se voir reconnaître le statut juridique de propriétaire, notamment dans le cadre de travaux lourds ou d'actions le nécessitant, l'EPFGE peut procéder dans ce cas au démembrement de la propriété et à la cession temporaire d'usufruit du bien par un acte notarié. Dans ce cas l'évaluation de l'usufruit se fera selon le barème fiscal de l'article 669-II du CGI.

La commune s'engage à informer régulièrement l'EPFGE du devenir du bien.

La nue-propriété détenue par l'EPFGE ne pourra être cédée qu'au titulaire de l'usufruit qu'il soit une collectivité ou un tiers. Dans le cas où le titulaire de l'usufruit est une collectivité et qu'elle est amenée à céder une partie de celui-ci à un tiers, ce dernier sera dans l'obligation d'acquérir, simultanément dans les mêmes proportions, la part de nue-propriété détenue par l'EPFGE.

Enfin, la cession temporaire d'usufruit ne pourra excéder l'échéance de la convention de la présente convention.

## LA CESSION

### Article 10 Cession des biens et modalités de paiement

Il est ici rappelé que les biens acquis par l'EPFGE dans le cadre de la présente convention doivent être rachetés prioritairement par la commune.

La cession à la commune aura lieu par acte notarié, aux frais de l'acquéreur.

#### 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.

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 dépenses 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 de gestion (loyers...) perçues par l'EPFGE, à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année de signature de la présente convention et subventions afférentes au foncier,

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 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. Dans le cas où ce tiers n'est pas partie prenante à la présente convention, il conviendra que le choix de ce tiers acquéreur résulte d'une procédure de mise en concurrence confirmée par une délibération de la commune et 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. Si celle-ci est inférieure au prix de revient, la délibération de la commune doit préciser qu'elle supportera la différence entre ce prix de cession et le 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 acquéreur 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.

L'EPFGE, en fonction de la nature du bien, du contexte économique, du projet poursuivi, des acteurs liés à l'opération, se réserve le droit d'insérer dans l'acte notarié de cession une clause de complément de prix.

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.

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). 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).

#### **10.2. Modalités de paiement des biens cédés**

Le paiement du prix de cession, tel que défini à l'article 10.1 ci-dessus, et dans le respect des engagements prévus à l'article 7 de la présente convention, sera effectué sous la forme d'un paiement comptant, déduction faite des avances perçues (cf. article 11.5).

#### **10.3. Clause de garantie de bonne fin**

Au cas où et pour quelque raison que ce soit, le montant des cessions réalisées par l'EPFGE au titre de la présente convention ne couvre pas le montant des cessions réalisées, la commune sur qui pèse la garantie de rachat initiale (c'est-à-dire même en cas de défaillance d'un tiers désigné) s'engage à rembourser le déficit opérationnel occasionné. Dans ce cas, l'EPFGE procédera à un appel de fonds des sommes restant dues auprès la commune.

#### **10.4. Pénalités**

En cas de non-respect des modalités de paiement prévues à l'article 14.2, 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 de la date de la réception de la mise en demeure jusqu'à la date de paiement par la commune.

## LE BUDGET PREVISIONNEL

### Article 11 Enveloppes et modalités de financement

Afin de permettre à la commune de réaliser son projet, tel qu'exposé à l'article 5, l'EPFGE prévoit les enveloppes prévisionnelles et les modalités de financement :

#### 11.1. Enveloppes prévisionnelles

| Type d'intervention                              | Enveloppe (HT)   |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Acquisition foncières (dont frais d'acquisition) | 500 000 €        |
| Dépenses de gestion / portage                    | 20 000 €         |
| <b>Total du projet</b>                           | <b>520 000 €</b> |

#### 11.2 Modalités de financement

- **Acquisitions foncières (dont frais notariés et frais annexes) :**  
500 000 € HT préfinancés par l'EPFGE dont le remboursement est garanti à 100% par la commune lors du rachat.
- **Dépenses de gestion pendant la durée de portage des biens :**  
20 000 € HT préfinancés par l'EPFGE dont le remboursement est garanti à 100% par la commune lors du rachat.

#### 11.3 Subventions

En cas de subventions perçues par l'EPFGE au titre de cette opération, la subvention bénéficie à chaque partenaire de la convention à due proportion des dépenses qu'il supporte au regard des clés de financement convenues.

#### 11.4 Fongibilité

Les montants respectivement dédiés aux acquisitions et aux frais d'acquisition et de gestion sont fongibles. 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.

#### 11.5 Avances

Des avances sur le prix de cession, incluant la TVA, seront appelées chaque année et une fois dans l'année à partir de l'année n +1 suivant la première acquisition ou suivant la cession d'usufruit si l'EPFGE est propriétaire. L'avance sera réalisée sur la base d'un appel de fonds calculé à hauteur de 20% des dépenses payées par l'EPFGE à la charge de la commune (dont les dépenses consignées), déduction faite des recettes émises. Aucun appel de fonds ne sera effectué si le montant total des dépenses payées par l'EPFGE à la charge de la commune (dont les dépenses consignées) est inférieur à 50 000 €.

**Les appels de fonds seront effectués au cours du premier semestre de chaque année.**

**Une régularisation finale sera réalisée lors de la cession soldante, soit au plus tard le 30/06/2031.**

**Si une ou des cessions de foncier devaient être faites à des tiers, l'EPFGE effectuerait le remboursement à la commune, des avances perçues lors de la cession soldante pour régulariser la situation.**

**Le versement de toute somme due par la commune se fera dans un délai de 30 jours, accompagné d'un état récapitulatif des dépenses signé par le Directeur général et visé par l'Agent comptable de l'EPFGE.**

**La commune se libérera de toute somme due, en la faisant porter au crédit du compte de dépôt de fonds ouvert à la DDFIP de Meurthe et Moselle, sous le n° 10071 54000 1002398 08 au nom de l'Agent comptable de l'EPFGE.**

**En cas de non-paiement et après mise en demeure notifiée par l'EPFGE, un intérêt au taux légal sera appliqué en sus de la somme due, à compter du jour qui suit la date d'exigibilité jusqu'à la date de paiement par la commune.**

## LE SUIVI ET L'EVALUATION

### Article 12 Pilotage de la convention

#### 12.1. Compte-Rendu d'Activité à la communauté d'agglomération (CRAC)

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

Cette dernière s'inscrira dans le cadre du Compte-Rendu d'Activité aux collectivités de la communauté d'agglomération Epernay, Coteaux et Plaine de Champagne (CRAC). Ce document comprendra l'état d'avancement de tous les projets en cours sur le territoire, et notamment du projet objet de la présente convention ainsi que l'état des recettes et des dépenses intervenues dans son cadre.

Les collectivités pourront faire part de leurs observations à l'EPFGE sur cet état dans un délai de deux mois suivant sa réception et le compte-rendu fera l'objet d'une approbation formelle de la communauté d'agglomération dans les conditions habituelles de sa gouvernance.

Un comité de pilotage associant les collectivités et l'EPFGE pourra se réunir à l'initiative de la commune et/ou de la communauté d'agglomération ou de l'EPFGE, pour examiner le compte-rendu.

#### 12.2. 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.

#### 12.3. 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.

### Article 13 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

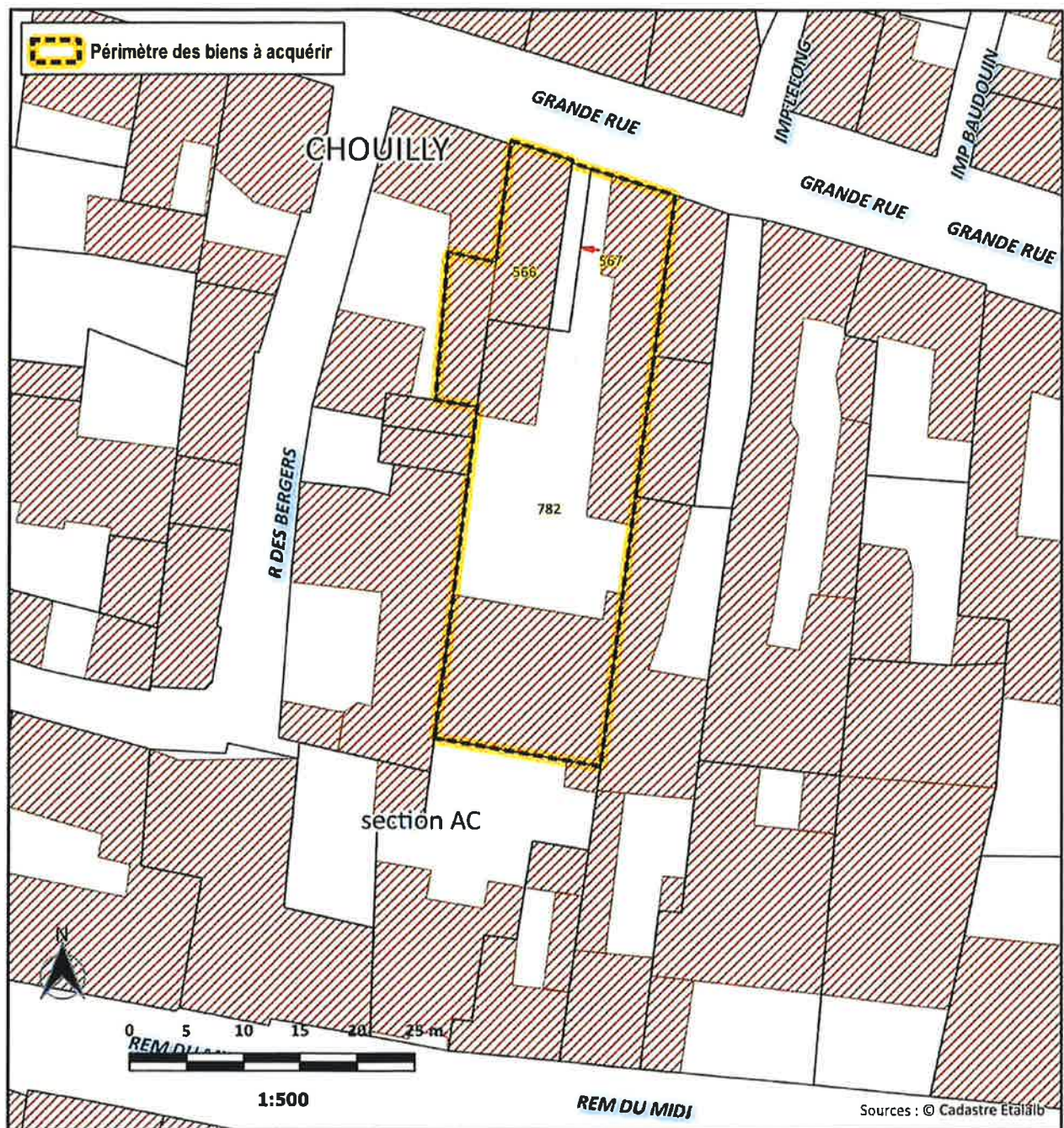
L'EPF de Grand Est

La commune de CHOUILLY

*J. Hostenne*  
  


**Annexe 1 : périmètre des biens à acquérir**

**CHOUILLY – Grande rue – Commerces et logements – n°MA11A066100**



L'EPF de Grand Est

La commune de CHOUILLY