



Etablissement Public  
Foncier de Lorraine

# Guide du Prix de cession et de la TVA immobilière





# Préambule

L'EPFL dispose d'un patrimoine important (plus de 4 800 hectares) d'une grande diversité de nature. Dans le cadre de ses missions, l'EPF acquiert des terrains pour :

- les revendre à des collectivités publiques ou à des tiers désignés par elles. Ces tiers peuvent être des aménageurs, des entreprises privées et plus exceptionnellement des particuliers
- les revendre à des bailleurs sociaux au titre des conventions avec ces derniers
- constituer des stocks d'emprises foncières.

Ce type d'intervention s'effectue principalement sous deux formes :

- portage foncier pour lequel il existe une convention signée avec une collectivité locale ou un bailleur social, précisant le terme et les modalités de sortie ; cette forme d'intervention est a priori sans risque.
- portage en réserve foncière, pour laquelle l'acquisition est effectuée hors convention et qui est susceptible de présenter un risque d'immobilisation des ressources disponibles au détriment des opérations courantes. Ce type de portage correspond aux premières années de l'EPFL.

Il n'en demeure pas moins que quel soit le type de portage, les biens acquis par l'EPFL ont vocation à être cédés (cf. Art. L321-1 du Code de l'Urbanisme) à l'exception toutefois des biens ayant fait l'objet d'un bail emphytéotique (exemple : les réserves naturelles confiées au conservatoire des espaces naturels qui sont suivies depuis 2011 au compte 21).

Pour sécuriser juridiquement les cessions et préserver les intérêts financiers de l'EPFL, il est nécessaire de revoir les modalités de calcul du prix de cession.

La détermination du prix de cession se situant à la fin du processus de portage, peut être assimilé à un indicateur qualité. Le calcul du prix de cession est une tâche transversale qui sollicite plusieurs services de l'EPFL (pôle foncier, bureau des

opérations financières, agence comptable) ce qui suppose de partager l'information et d'adopter des pratiques communes.

Pour garantir des prix de cession exacts, un certain nombre de pré-requis organisationnels doivent réunir:

- Fiabiliser le suivi du patrimoine
- Fiabiliser le suivi des dépenses, plus particulièrement pour les conventions de veille active
- Fixer les tâches respectives des différents services intervenants

Le présent guide a pour objectif de fixer les modalités de calcul du prix de cession en :

- Rappelant les principes de l'intervention de l'EPFL : 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'Etat, des collectivités territoriales ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. En d'autres termes, le portage conventionnel sera à l'avenir le mode privilégié d'intervention de l'EPFL.

L'absence de toute convention présentant en effet un risque pour l'établissement. Cette intervention se fait pour l'EPFL à « prix coûtant » moyennant une actualisation pour tenir compte de l'érosion monétaire et de la nature des projets poursuivis.

Le portage conventionnel n'était pas courant au début de l'existence de l'EPFL si bien que l'établissement possède un patrimoine important hors convention. Pour ce type de biens, 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'EPFL obtient une juste rémunération du risque financier supporté pendant le portage parfois fort long comme c'est le cas pour les réserves foncières historiques.

Sans prétendre à l'exhaustivité, ce guide envisage les cas de figure les plus fréquents et

pose les principes à respecter.

- Tenant compte des conclusions de l'audit conjoint CGEFI/DGFIP reçu le 20 mai 2011: En matière de prix de cession, les auditeurs invitent l'EPFL à reprendre les règles relatives au prix de cession dans une nouvelle note de service. La note 2006/02 a été considérée comme incomplète et imprécise. L'audit a insisté plus particulièrement sur la nécessité de mieux distinguer les règles de détermination du prix de vente des règles d'écritures de stocks, de ne plus vendre à la découpe notamment aux aménageurs de zones d'activité de façon à ne plus créer de délaissés et mieux définir les termes employés. Dans cette perspective, la liste des dépenses stockables figurant au point 4 relatif à la valorisation et à la dépréciation des stocks a été arrêtée par les services de l'ordonnateur en liaison avec l'agent comptable.
- Remédiant à certains dysfonctionnements constatés : sans attendre les conclusions de l'audit précité, l'EPFL, dans le cadre du contrôle interne et des audits des services, avait pris la mesure d'un certain nombre de dysfonctionnements tels que le non respect du logigramme « prix de cession » découlant de la démarche qualité. Auparavant, des prix de cession étaient communiqués aux collectivités

sans avoir été nécessairement validés par les services financiers de l'établissement ou encore l'existence de différences de pratiques entre les services fonciers (calcul de l'actualisation, provisions pour délaissés, saisine de France Domaine).

Par ailleurs, l'EPFL a eu à connaître la réforme majeure de la TVA immobilière, qui l'a obligé à revoir ses pratiques. Les principes à respecter en matière de TVA ont été posés par la note de service 2011-02 qui a été intégrée au présent guide.

Cet outil méthodologique est destiné à accompagner les services de l'EPFL en charge du calcul du prix de cession. Il permet aussi d'éclairer l'ensemble des partenaires (collectivités locales, notaires) sur le modus operandi de l'établissement en la matière.

Le guide a été approuvé par une délibération du conseil d'administration du 14 décembre 2011, modifiée par des délibérations du conseil d'administration du 2 octobre 2013 et du 4 mars 2015.

Le guide fait l'objet de sa 4ème révision.

# PARTIE 1

## Prix de cession

# Les définitions

L'audit comptable et financier du 20 mai 2011 a mis en lumière les confusions liées au vocabulaire en matière de prix de cession. Il est donc apparu nécessaire de préciser un certain nombre de notions.

Le portage est ici entendu au sens de la durée de conservation du bien en patrimoine.

Notions	Définitions	Observations	Imputations comptables M951 à opérer lors de la décomposition du prix de cession
<b>Le coût d'acquisition</b>	Il correspond au prix d'achat (valeur vénale estimée par France Domaine) auquel s'ajoutent les frais accessoires (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 ...)	L'estimation de France Domaine est établie Hors taxes.  Les frais de géomètres sont normalement à la charge du vendeur. Mais, à titre exceptionnel, il se peut que l'EPFL les prenne à sa charge dans le cadre de la négociation amiable avec le vendeur. Dans ce cas, ils entrent dans les frais liés à l'acquisition	7011 ou 7012 « ventes de terrains sur réserves foncières ou portage foncier »  7013 «espaces verts»  7014 Indivision Solvay
<b>Les frais enregistrés pendant la période de portage</b>	Les taxes foncières  Les frais de géomètre  Les études et travaux financés sur les fonds propres  Les frais d'assurance dommages aux biens à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2014.		
<b>Le coût de revient actualisé</b>	Coût de revient (coût d'acquisition + frais enregistrés pendant le portage + frais d'actualisation)	On ajoute les frais d'intervention si la convention le prévoit	
<b>Les délaissés</b>	Ils correspondent à des biens d'une valeur vénale très faible, voire nulle, que l'EPFL n'a aucun intérêt à conserver dans son patrimoine, ou bien à des biens invendables (enclavés, forme inexploitable)		

Notions	Définitions	Observations	Imputations comptables M951 à opérer lors de la décomposition du prix de cession
<b>Les frais d'actualisation</b>	Ces frais existent pour tenir compte de l'érosion monétaire. Ils sont appliqués annuellement à toutes les dépenses relatives à une opération foncière (à l'exclusion des frais d'intervention), entre la date de paiement (notamment en cas de rattachement) et la date de communication du prix de cession du bien à compter du 1 <sup>er</sup> janvier de la 2 <sup>ème</sup> année qui suit le paiement.	Ils sont calculés suivant la formule des « intérêts simples » Il existe des cas particuliers dans certaines conventions anciennes. Pour les réserves foncières, c'est-à-dire pour tous les biens hors montage conventionnel, le taux d'actualisation est de 1%. Cette actualisation n'est pas stockée. Le taux d'actualisation est de 0% pour les délaissés.	7061 «produits d'actualisation foncière»
<b>Les frais d'intervention</b>	Ces frais correspondent à la rémunération de l'EPFL. Ils sont calculés sur toutes les dépenses hormis les frais d'actualisation. Ils ont été supprimés pour les conventions postérieures à 2007	L'EPFL n'applique plus de frais d'intervention sur les conventions conclues depuis 2007 : cf. Délibération n°CA06/29 du 20 décembre 2006. Dans les conventions antérieures à 2007, on les retrouve également sous la dénomination «frais de rémunération» ou «d'ingénierie».  La délibération n°CA06/29 n'a pas d'effet rétroactif.	7062 « produits sur rémunération foncière»
<b>Le prix de cession</b>	C'est le prix qui figure dans l'acte. Il correspond généralement au coût de revient actualisé mais il peut être différent de ce dernier dans les situations décrites au point 2 (modalités de calcul du prix de cession)		
<b>Les provisions pour délaissés</b>	Lors de l'adoption des programmes pluriannuels successifs, le principe a été retenu d'appliquer sur les ventes réalisées en patrimoine acquis hors convention une provision pour délaissés éventuels. En effet ces biens, acquis hors convention, dans le cadre de DUP, avec le bénéfice de la réquisition d'emprise totale au profit des propriétaires expropriés, ne seront pas dans leur totalité, concernés par des projets d'aménagement publics ou privés. De ce fait, il pourra être difficile de les revendre, au prix de revient d'où l'application,	Les provisions correspondent à une recette actuelle en vue d'une perte future.  Les provisions constituées se déversent dans un « pot commun ». Sur le plan comptable, il s'agit d'un compte de réserve pas d'un compte de provision	106 : réserves

Notions	Définitions	Observations	Imputations comptables M951 à opérer lors de la décomposition du prix de cession
<b>Les provisions pour délaissés</b>	lors de la vente des terrains « aménageables », après détermination du prix de revient, d'une provision pour délaissés éventuels, par application d'une majoration fixée entre 0 et 10% du prix de revient.		
<b>Les plus ou moins-values</b>	Elles correspondent à la différence entre le prix de revient actualisé des parcelles, éventuellement augmenté des provisions pour délaissés et la valeur de la cession.	Elles sont admises sous certaines conditions développées dans la partie «modalités de calcul du prix de cession»	Les plus et moins-value s'imputent sur les comptes 7011, 7012, 7013, 7014
<b>Intérêts sur annuités de remboursement</b>	<p>Ces intérêts sont appliqués sur les échéances de remboursement</p> <p>Les intérêts sont appliqués à partir de la deuxième année qui suit la date de signature de l'acte de cession par l'EPFL</p>		
<b>Provision pour dépréciation des stocks</b>	A la clôture de chaque exercice, la valeur comptable de chaque terrain en stocks doit être comparée à sa valeur probable de réalisation. Si la valeur comptable est supérieure à la valeur probable de réalisation, une provision pour dépréciation doit être constatée pour la différence pour une écriture d'ordre budgétaire	<p>Les provisions se calculent terrain par terrain sans compensation possible avec les plus values latentes.</p> <p>A priori, la constitution de provisions ne devrait concerner que les seuls terrains acquis dans le cadre des réserves foncières.</p>	Débit : 681 dotations aux provisions Crédit : 391 provisions pour dépréciation des terrains.

# Les modalités de calcul du prix de cession

## Principes généraux

Toute cession se traduit par une écriture comptable correspondant à une valeur à déstocker. Toute différence entre le prix de cession et le montant à déstocker revient à enregistrer une plus ou moins value. Si les plus ou moins-values sont admissibles dans certaines situations (biens hors conventions, cessions partielles de biens conventionnés...), il n'en demeure pas moins que le principe d'une vente à prix coûtant qui repose sur l'équivalence entre « prix de cession » = prix de revient actualisé = valeur à déstocker doit être recherché le plus souvent possible.

Le tableau qui figure à la page 11 recense les principes applicables en matière de cession.

D'un point de vue financier, tout processus de cession commence par une interrogation sur la valeur en stock du bien à céder. Dans la plupart des cas, ceci ne pose pas de difficulté.

En pratique, il existe une grande diversité de situations dont il faut tenir compte. Le tableau page 11 récapitule les principaux cas de figure possibles et les principes qui leur sont applicables.

Il existe deux méthodes possibles de détermination du coût de revient à partir d'une valeur stock (cf annexes n° 2, 3 et 4) :

- Unitaire/caractérisable
- Valeur vénale approchée

Il existe également une autre méthode de fixation du prix de cession qui s'éloigne de la valeur stock, celle du prix négocié.

Par ailleurs, l'EPFL possède des biens résiduels d'opérations anciennes (a priori hors convention) dont le maintien en patrimoine ne présente

aucun intérêt. La cession des délaissés est une composante du plan foncier initié en 2008. Les modalités de leur cession sont explicitées dans l'annexe n°5.

L'annexe n°6 récapitule les situations dans lesquelles il faut solliciter l'avis de France Domaine tandis que les annexes n°7 et 8 portent sur le calcul de l'actualisation et des intérêts sur annuités.

Par délibération CA du 27/03/2013, le prix de cession communiqué est valable un an. Au-delà de ce délai, le prix fera l'objet d'une année d'actualisation supplémentaire suivant les conditions exposées dans le guide du prix de cession. Toutefois par une délibération présentée au CA du 4 mars 2015, le directeur général a reçu une délégation pour déroger à cette disposition, notamment si la signature de l'acte objet du prix de cession n'a pas pu aboutir pour des raisons indépendantes de la volonté des parties, sur la base d'une décision dûment motivée dont il rend compte au conseil d'administration.

La fiscalité (TVA et DMTD : droits de mutation à titre onéreux) applicable aux cessions est traitée dans la deuxième partie du présent guide. Toutefois, il est précisé que la TVA est récupérée lors de la première annuité de remboursement.

## Caractéristiques des cessions relatives aux biens conventionnés

a) **Le texte de la convention fait foi.** Pour établir le prix de cession d'un bien conventionné, il convient en premier lieu de se référer aux modalités de cession prévues par la convention.

b) les conditions fixées par les PPI successifs sauf cas particuliers, elles sont requises par les conventions pour le 8<sup>ème</sup> PPI (2007/2014) et pour le 9<sup>ème</sup> PPI(2015/2019)

## Pour le 8<sup>ème</sup> PPI, les modalités de cessions étaient les suivantes :

### En foncier cadre

Dans le cas d'un projet public, **le prix de cession des biens acquis est égal au prix de revient actualisé**, calculé sur la base des éléments suivants :

- **Prix d'achat** des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions), les indemnités d'éviction agricole, l'impôt foncier, les éventuels frais de gestion et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études préalables engagés de l'EPFL, minorés des éventuelles recettes.
- **Frais de portage (ou actualisation)** du montant des dépenses exposées ci-dessus, décomptée par année, au taux de 0% pour les interventions permettant la réalisation de logements sociaux et de 1% par an pour toute autre intervention.
- Le cas échéant, les **intérêts sur annuités** occasionnés lors d'étalement de paiement au taux de 1% par an (y compris logement social).

De manière exceptionnelle et après accord des parties, en cas de cession des biens pour un projet privé, la cession pourra intervenir selon l'estimation de France Domaine au moment de la vente.

### En foncier diffus

Le prix de cession des biens acquis sera égal au prix de revient actualisé, calculé sur la base des éléments suivants :

- **Prix d'achat** des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions), les indemnités d'éviction agricole, l'impôt foncier, les éventuels frais de gestion et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études préalables engagés de l'EPFL, minorés des éventuelles recettes.
- **Frais de portage (ou actualisation)** du montant des dépenses exposées ci-dessus, décomptée par année, au taux de 0% pour les interventions permettant la réalisation de logements sociaux et de 3% par an pour toute autre intervention.
- Le cas échéant, les **intérêts sur annuités** occasionnés lors d'étalement de paiement au taux de 3% par an (y compris logement social).

## Les conditions décrites ci-après concernent les conventions passées au titre du 9<sup>ème</sup> PPI :

	PORTAGE		CESSION	
	DUREE DE PORTAGE	TAUX D'ACTUALISATION	ANNUITES	INTERETS SUR ANNUITES (revente avec paiement fractionné)
Foncier cadre	5 ans (+ 5 ans)	- 0% pour les projets de logements sociaux * - 1% par an pour tout autre projet	- remboursement en 5 annuités maximum	- 0% pour les projets de logements sociaux, les friches, le renouvellement urbain  - Autres projets : 1% /an
Foncier diffus Minoration foncière Foncier sensible	- 3 ans  - 5 ans pour les friches	- 0% pour les projets de logements sociaux - 3% par an pour tout autre projet - <i>Dérogation : 1% par an pour tout projet réalisé sur une friche</i>	- remboursement en 5 annuités maximum  - <i>Dérogation : 10 annuités pour les PPR</i>	- 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)

### c) Modalités d'imputation des produits et des charges

S'agissant des produits et des charges imputables aux opérations foncières conventionnés, l'EPFL a revu ses pratiques pour tenir compte des conclusions de l'étude du CGEFI de 2012 relative aux modalités de portage foncier dans les EPF d'Etat. Les nouvelles modalités sont fixées dans le tableau ci-contre.

Il est précisé que :

- des avenants aux opérations foncières conventionnées seront soumis en tant que de besoin au bureau de l'EPFL,
- des avenants ne sont pas nécessaires pour l'imputation des primes d'assurance dommages aux biens s'agissant de frais entrant dans la catégorie des « frais de conservation du patrimoine » mentionnés dans les conventions foncières existantes.

Toutefois, des modalités différentes peuvent figurer dans certaines conventions notamment celles conclues antérieurement au PPI 2007/2013. Dans ce cas, il faut se référer aux termes des conventions concernées qui seules font foi.

			Entrée en vigueur
CHARGES	Frais d'acquisition	Prix d'acquisition	Date de la signature pour les conventions signées à compter du CA du 2 octobre 2013 ou de l'avenant aux conventions antérieures
		Frais de notaire	
		Frais de géomètre	
		Frais de publicité	
		Autres frais liés aux acquisitions	
	Frais liés au portage	Indemnité d'éviction	A compter du 1er janvier 2014
		Impôts fonciers	
		Travaux financés sur fonds propres de l'EPFL	
	Frais liés à la cession du bien	Frais d'étude y compris préalable à l'acquisition	Date de la signature des nouvelles conventions ou de l'avenant aux conventions passées
		Assurance dommages aux biens	
PRODUITS	Frais liés à la cession du bien	Frais d'agence	A compter de la date de signature des avenants aux conventions ou à défaut à compter de la date d'approbation de la présente délibération
		Autres frais liés aux cessions	
		Loyers encaissés	
		Cessions d'équipement	
		Cessions immobilières	
		Cession de matériaux	

Type de portage	Nature du bien	Vie de l'opération	Qualité de l'acquéreur	Principe
Conventionnel	Quel que soit le bien	Acquisition unique / cession unique	Collectivité	Le prix de cession est égal au coût de revient actualisé
			Tiers désigné par la collectivité sur la base d'un écrit	Une plus-value est possible pour les projets de nature privée mais l'estimation de France Domaine est nécessaire.
		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 mais l'estimation de France Domaine est nécessaire si la cession se fait à un tiers. A minima l'opération doit être équilibrée au solde final en tenant compte des plus et moins-values réalisées pendant la vie de l'opération.
Réserve foncière : • Réserves foncière historiques • Biens Hors convention • Bien sous convention échues (à partir du 01.01.2012)	Bien valorisable	Acquisition unique / cession unique / Cessions partielles	Collectivité / Privé	La cession se fait au coût de revient actualisé au taux de 1% ou à l'estimation de France Domaine.  Les plus et moins values partielles sont admises.  <u>Au terme de l'opération :</u> Si le coût de revient actualisé est supérieur à l'estimation de France Domaine, la cession s'opère au coût de revient actualisé de manière à équilibrer l'opération.  Si le coût de revient actualisé est inférieur à l'estimation France Domaine, la cession s'opère au prix de France Domaine. La plus-value est admise  Si la négociation aboutit à un prix de cession inférieur au coût de revient actualisé, une moins-value est possible sur la base d'une délibération motivée du bureau ou du conseil d'administration
				Bien non valorisable

# Le flux de travail du prix de cession

## Fiche de calcul du prix de cession

La détermination du prix de cession est un processus transversal qui met en relation plusieurs services de l'EPFL. Elle se matérialise essentiellement par une fiche dite « prix de cession ». Il s'agit d'une feuille de calcul excel mise au point par le contrôle de gestion.

Il existe deux modèles disponibles sur le portail de l'établissement (onglet SPO /Elaboration et validation prix de cession) : un modèle standard et un modèle spécifique aux cessions « fonds de minoration foncière ».

Cette fiche peut avoir deux « états » : « 0- simple calcul », « 1- cession prévue »

Il est précisé que le prix de cession est définitivement validé à partir du moment où l'état de la fiche apparaît en «1- cession prévue ».

Cette fiche évolue ensuite en deux autres statuts ( « acte commandé » et « acte signé »).

Toute modification du prix de cession doit faire l'objet d'une nouvelle fiche validée suivant le même processus que la fiche initiale conformément à la note de service 2012/09.

**Cette fiche devra pour les cessions présentant une difficulté particulière être accompagnée d'une courte note explicative.**

Il convient également de signaler que les cessions à réaliser dans le cadre de l'indivision Solvay nécessitent une délibération du bureau de l'EPFL et des autres indivisaires de l'Indivision Solvay.

## Le flux de travail

Le flux de travail repose sur les quatre principes suivants :

- Cessions sur plan pour notamment éviter de créer des délaissés, ou, a minima, fournir le parcellaire détaillé de l'opération.
- L'objectif de l'établissement est de ne pas excéder 15 jours pour traiter un prix de cession.
- Association de l'agent comptable à la fixation du prix de cession sous la forme d'un pré-visa sur la fiche «prix de cession» qui ne vaut que pour les fiches dont le statut est en «cession prévue».
- Pas de commande d'acte sans validation du prix par le référent désigné au sein du secrétariat général (SG). Le contrôle de gestion est le service référent du SG (titulaire de la tâche : Marie-Dominique Formery; suppléant : Christophe Fréhaut) et sollicite le concours du bureau des opérations financières (BOFI) pour les fiches de cession «fonds de minoration foncière».

Chaque projet d'acte de cession avec ses annexes (plans...) doit être présenté, dans un parapheur visé par la DIF ou le DIF Adjoint ainsi que le chef du service du patrimoine, à l'agent comptable accompagné de la fiche navette « Prix de cession » validée par l'ensemble des intervenants et du mandat de quittance vierge en deux exemplaires (cf. modèle qui figure en annexe 9). Un délai minimum de prévenance de 48h entre la date de présentation et la date de signature chez le notaire doit être observé, sauf urgence dûment validée par la Direction Générale, le SG, la DIF ou le DIF Adjoint.

## Le quittancement

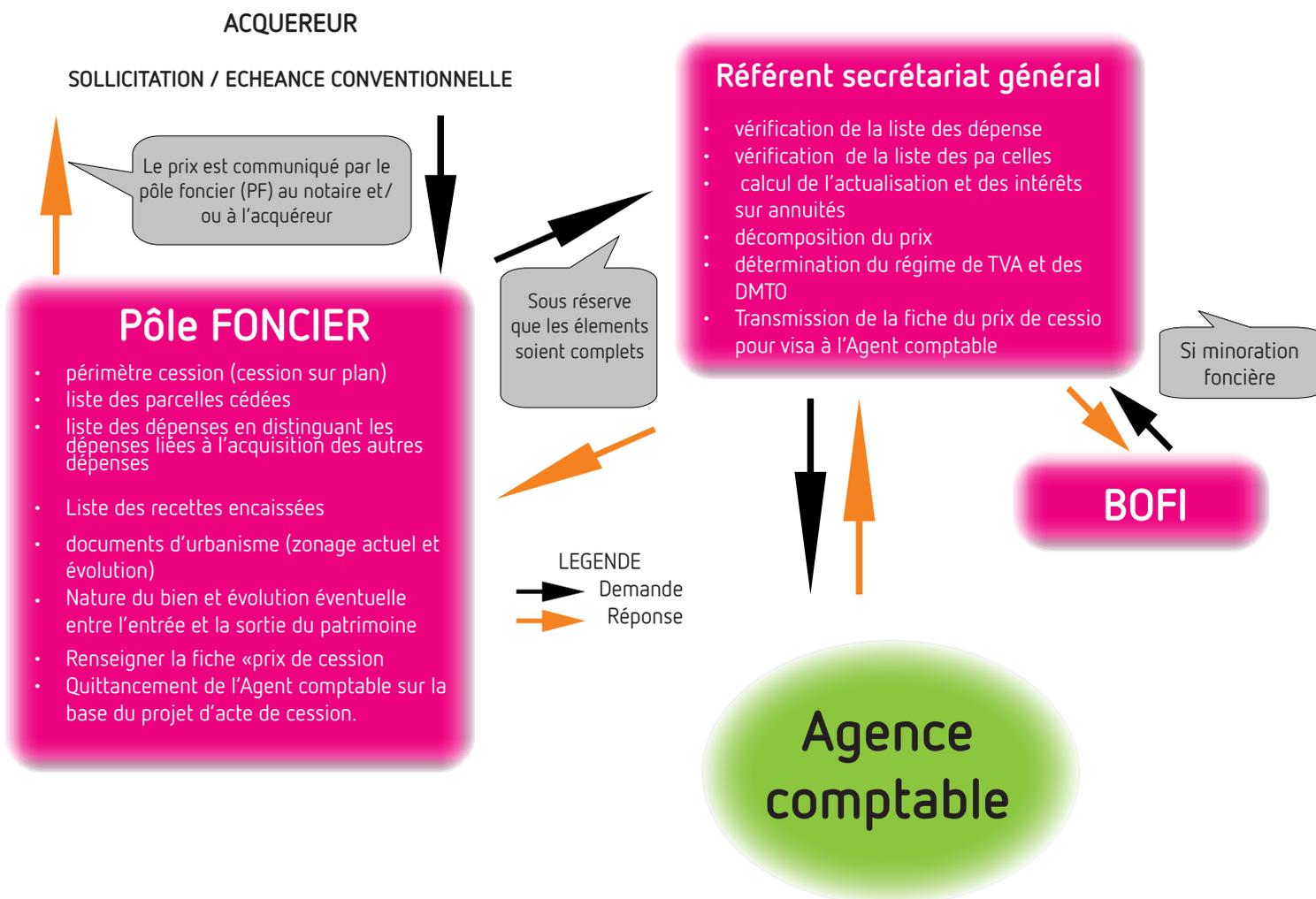
Le décret n°2013-232 du 20 mars 2013 relatif aux paiements effectués par un notaire pour le compte des parties à un acte reçu en la forme authentique et donnant lieu à publicité foncière a fixé le principe de la délivrance des quittances du prix de vente des immeubles par les comptables publics.

La circulaire conjointe DGFIP/conseil supérieur du notariat du 8 juin 2013 a simplifié la procédure de délivrance des quittances. Ainsi, les comptables publics peuvent donner, acte par acte, mandat à un salarié de l'office notarial pour quittancer le prix d'une vente d'immeuble d'un organisme dont ils

sont les comptables assignataires et même si le paiement n'est pas exécuté par virement.

A L'EPFL, cette circulaire est mise en oeuvre de la façon suivante.

La décision de procéder à la signature d'une quittance entre l'Agent Comptable de l'EPFL et le mandataire désigné par le Notaire au sein du personnel de son étude n'intervient qu'en cas de paiement intégral comptant lors de la signature de l'acte avec un acquéreur ne disposant pas d'un comptable public. Dans cette hypothèse, la quittance signée de l'Agent Comptable sera adressée par courrier au notaire avant la signature de l'acte, **la personne chargée de signer devant revenir à l'établissement avec un exemplaire original de la quittance signée.**



# La valorisation et la dépréciation des stocks

Le processus de valorisation des stocks de l'EPFL repose sur la méthode de l'inventaire intermittent. L'agent comptable enregistre tout au long de l'année les opérations aux comptes 60 et 70.

Un contrôle sur ces opérations d'acquisitions/cession par les services métiers (foncier/patrimoine) est effectué au niveau du BOFI qui vérifie les éléments pris en compte pour la détermination du prix de cession.

En fin d'année, une situation des stocks est établie. Cet état extracomptable sert à la passation des écritures de variation des stocks par l'agent comptable, il est retracé dans le compte financier. Une fiche de procédure a été réalisée par l'agence comptable afin de détailler les opérations de vérification (établissements des tableaux des stocks en fonction des pièces comptables de l'année) et les écritures à passer (distinguant notamment les stocks avant et après 2000 suite au changement de nomenclature).

Les coûts directs externes (achats, frais accessoires, études, travaux...) doivent être incorporés dans le coût des stocks lorsqu'ils sont rattachables à une opération déterminée. Les frais accessoires comprennent notamment les honoraires, le courtage, les commissions, les taxes non récupérables.

Les frais d'actualisation et d'intervention de l'EPFL couverts par la rémunération contractuelle perçue par celui-ci sont constatés en stocks durant la période de portage foncier.

Les frais financiers ne peuvent pas être incorporés aux stocks sauf si un emprunt spécifique à l'opération a été souscrit et durant la période de maintien du terrain en stocks.

(Cf. tableau ci-après)

# La gestion de l'après-cession

## Situation des dépenses constatées après la communication du prix de cession :

A la suite de la délibération n° CA 13/009 du 27 mars 2013, le prix de cession communiqué est valable un an, sauf dérogation obtenue dans les conditions de la délibération présentée au conseil d'administration du 4 mars 2015. A défaut de signature dans ce délai, il est nécessaire de communiquer un nouveau prix pour tenir compte notamment de l'actualisation. Toutefois, une disposition des conventions conclues avec les collectivités permet de répercuter à ces dernières les frais ou dépenses constatés postérieurement à la communication du prix. Cette disposition ne s'applique pas pour l'actualisation. Ainsi, il est précisé que « toutes les dépenses qui interviendront après la détermination du prix de vente par l'EPFL tel qu'il sera soumis à la commune pour délibération seront prises en charge par l'EPFL en sa qualité de propriétaire. Toutes ces sommes seront remboursées par la commune, ou tout autre acquéreur, sur présentation d'un avis des sommes à payer par l'EPFL. »

Les conventions foncières prévoient la récupération des frais constatés postérieurement à la signature des actes ou à la transmission des prix de cession aux collectivités. Il peut s'agir de frais liés à la gestion du patrimoine (taxes foncières, travaux d'entretien...) ou des frais relevant du pôle foncier (frais de notaire...).

Dans la mesure où plusieurs services peuvent être concernés par la récupération des sommes en cause, il a été décidé de centraliser les demandes de remboursement au niveau du BOFI. Pour ce faire les services doivent communiquer au BOFI les frais à récupérer dès qu'ils en ont connaissance. Le BOFI fait un point annuel en novembre de chaque année. Le BOFI adressera un courrier aux collectivités ou aux autres acquéreurs concernés. Ce courrier sera visé par la DIF.

## Prise en charge des titres de recettes

La prise en charge des titres de recettes s'effectue

par l'agent comptable sur la base des éléments transmis par le BOFI :

### Emission du titre de recette :

- Préciser le service
- Vérifier le secteur TVA (clause prix dans l'acte)
- Catégorie et nature : cessions d'immeubles
- Ligne budgétaire : 701
- Compte recette : Prix de revient :
  - 7011 réserves foncières
  - 7012 ventes en actions propres
  - 7013 espaces verts
  - 7014 : Solvay
  - 7061 : Actualisation
  - 7062 : Frais d'intervention EPF

Les plus ou moins-values ainsi que les délaissés s'imputent sur le compte 701.

Pièces à joindre : il convient de se reporter aux pièces justificatives dont la liste figure sur le portail : document de référence/organisation des services/notes de service.

## Revue annuelle des opérations soldées

Cette revue annuelle est de la responsabilité du BOFI. Le BOFI prend l'attache du pôle foncier et du service de la gestion patrimoniale pour déterminer si des dépenses ont été enregistrées après la communication du prix de cession.

## Suivi des conditions de la vente

L'EPFL entend se mettre en situation de mieux vérifier si le projet réalisé est conforme au projet initialement soutenu. Ce suivi était déjà formalisé pour les opérations bénéficiant du fonds de minoration foncière. Un premier niveau de suivi pourra s'opérer dans le cadre des comptes rendus annuels d'activité des conventions foncières.

En 2012, l'EPFL a revu ses modèles conventionnels pour y introduire la disposition suivante : «en cas de non respect des engagements par la communauté de communes, la commune ou l'opérateur désigné par ces dernières, l'EPFL pourra être dédommagé de son intervention».

# Annexes

## ANNEXE 1 : Textes et délibérations de référence

Référence	Date	Objet	Principales dispositions
Ordonnance n°2011-1068	08/09/2011	clarification EPF/E A	Mission des EPF, le portage conventionnel est la règle
Instruction comptable M.951	27/12/1999	Réglementation budgétaire et comptable des EPF	
PPI 2007-2014 révisé	25/05/2011		- Fixation des taux d'actualisation - Intérêts sur annuité de 1 % en FC et 3 % autres
PPI 2015-2019	CA 10/12/2014		- Fixation des taux d'actualisation - Foncier Friche en fonds propres à 1%
Délibération n° 11/50	CA 14/12/2011	Approbation du guide méthodologique «Prix de cession»	- Modalités de calcul de l'actualisation - Pas d'actualisation sur les ventes des délaissés des réserves foncières et des espaces verts acquis en indivision - Actualisation de 1% l'an pour les biens hors conventions - Modalités de cession des délaissés
Délibération n° 06/29	CA 20/12/2006	Révision des frais d'intervention	Suppression des frais d'intervention sauf pour les opérations sous mandats
Délibération n° 06/28	CA 20/12/2006	Révision des frais de portage de l'EPF	- taux d'actualisation actuel des terrains cédés par l'EPFL qui s'établit à 1% l'an, maintenu jusqu'à la fin 200 - Moduler les taux d'actualisation des opérations foncières à compter du 1er janvier 2009 : 0% logements sociaux 1% convention-cadre 3% hors convention-cadre
Délibération n° 01/07	CA 06/06/2001	Frais d'intervention, conversion en euros	Les montants exprimés en francs figurant dans le barème dégressif par tranches des frais d'intervention applicable aux actions de l'aire de pleine compétence fiscalisée sont remplacés par les montants suivants exprimés en euros : - 0 à 150 000 € : 3.5% - 150 000 à 750 000 € : 2.5% - 750 000 à 1 500 000 € : 1.5% - 1 500 000 à 4 500 000 € : 1% - > 4 500 000 € : 0.5%
Note de service n° 2012/09	07/12/2012	Régularisation des actes de vente	validation d'une nouvelle fiche prix de cession si changement dans les conditions de la vente (échancier, annuités...)
Délibération n° 13/ 017	CA du 2/10/2013	Modification du guide prix de cession et TVA immobilière	Modifications portant notamment sur les produits et charges des opérations foncières conventionnées. Quittancement du prix de vente et intégration de la note de service TVA immobilière.
Délibération n° 12/043	CA du 12/12/2012	Clause de dédommagement dans les conventions foncières	Dédommagement possible si le projet réalisé n'est pas conforme au projet retenu.
Délibération n° 14/025	CA du 10/12/2014	Conditions de cessions pour les opérations en VEFA (programme 2012)	Taux d'intérêt sur annuité = 0% sur 8 opérations
Délibération n° 15/ 008	CA du 4/03/2015	Durée de validité des prix de cession	
Délibération n° 15/ 022	CA du 16/09/2015	Conditions de cession et actualisation du plan foncier	

## ANNEXE 2 : Détermination de la valeur stock suivant la méthode «prix unitaire pour un bien caractérisable»

### Définition

Lors de la vente de biens uniformes (exemples : terrains nus pour un lotissement ; vente à l'unité de maisons d'habitation) facilement caractérisables, le prix de cession correspond au coût de revient actualisé + frais d'intervention si ces derniers sont prévus. L'intérêt de cette méthode réside dans le respect du principe d'équivalence entre le coût de revient et la valeur stockée.

### Conditions de mise en oeuvre :

Les dépenses peuvent être affectées de façon précise à chaque bien (parcelle , immeuble...).

L'information est disponible sur différents supports :

- aux «rapports» (sous l'onglet «SI» du portail : <http://srvsql2/Reports/Pages/Folder.aspx?ViewMode=List>) sous « ingénierie foncière », notamment :
  - \* « liste des conventions foncière »
  - \* « suivi des actes » (sommier)
- « suivi financier consolidé », qui mêle les informations :
  - \* Jusqu'au 31/12/2013, de l' « ancien » suivi physico-financier des stocks
  - \* A compter du 01/01/2014, de Go7 (données financières) et Foncier7 (données physiques : parcellaires)
- à la carto (Quantum GIS : Q:\), avec plus particulièrement un modèle « cessions prévisionnelles »
- aux états de restitution Foncier 7

**EXEMPLE** : Conflans Rue de Verdun : Vente d'immeubles bâtis situés dans la rue de Verdun à Conflans  
Acquisitions multiples / cessions partielles

L'EPFL a acquis plusieurs maisons d'habitation qu'il cède dans le cadre de cessions partielles. Les dépenses peuvent être rattachées de façon précise à chaque bien :

- Evaluation de France Domaine individualisée pour chaque bien lors de l'acquisition
- Frais de notaires
- Taxes foncières affectées à chaque maison

La valeur stockée correspond au total de ces dépenses.

L'information nécessaire se trouve sur la base «suivi financier» à laquelle on peut accéder à la racine du portail au niveau des «listes» (lien via «outil de suivi») disponible au lien suivant.

Code de l'opération (ou secteur 008% par exemple) :  Année de début :  Recettes ?  Version attendue ?

Année de fin :  Dépendances ?  Abandonnée ?

100% sur 1 | Rechercher | Suivant

### Recettes et Dépenses par Opération Consolidé

N° OP	Date	date de comptabilisation	date de règlement	date de valeur	N° pdx	Titre Engagement	Titre Emis	Montant €	TVA €	montant frf	Stock €	Libellé	tiers	Dpt	Com	Sec	N° Pd	N° sommier	Surface	
F08FD40041																				
2011	29/07/2011	29/07/2011	29/07/2011	29/07/2011	2264			134 145,00€	0,00€	0,00	0,00€									0 ha 24 a 39 ca
								134 145,00€	0,00€	0,00	134 145,00€									0 ha 24 a 39 ca
								134 145,00€	0,00	0,00	134 145,00€									0 ha 24 a 39 ca
								2 109,70€	376,26€	0,00	2 109,70€									0 ha 00 a 00 ca
								2 109,70€	376,26€	0,00	2 109,70€									0 ha 00 a 00 ca
								27,30€	5,35	0,00	27,30€									0 ha 00 a 00 ca
2012	04/04/2012	04/04/2012	04/04/2012	04/04/2012	1101			1 892,40€	370,91	0,00	1 892,40€									-
								1 892,40€	370,91	0,00	1 892,40€									-
								190,00€	0,00	0,00	190,00€									-
								190,00€	0,00	0,00	190,00€									-
2013	04/03/2013	04/03/2013	04/03/2013	04/03/2013	144			-136 254,70€	-413,50€	0,00	-136 254,70€									-0 ha 24 a 39 ca
								-136 254,70€	-413,50€	0,00	-136 254,70€									-0 ha 24 a 39 ca
								-134 145,00€	0,00	0,00	-134 145,00€									-0 ha 24 a 39 ca
								-2 109,70€	-413,50	0,00	-2 109,70€									-
								-2 109,70€	-413,50	0,00	-2 109,70€									-
Blanc pour								0,00€	-37,24	0,00	0,00€									0 ha 00 a 00 ca

Opération ou Secteur F08FD40041 de 1899 à 2204 avec les dépenses et recettes consolidées

04/02/2015 11:04:45

## ANNEXE 3 : Détermination du prix de revient suivant la méthode «valeur vénale approchée»

### Définition

Lors de la cession, un prix est déterminé en fonction de la valeur stockée en comptabilité.

C'est une méthode par défaut applicable en présence de cessions partielles et qui résulte de l'impossibilité :

- de caractériser de manière uniforme les biens à céder (exemples : opérations comprenant à la fois des biens bâtis et non bâtis ; existence de « zones de valeur » dans les ZAC)
- d'affecter de façon précise une dépense à une parcelle ou à un bien.

### Intérêt de la méthode :

Eviter de creuser un écart trop important entre le parcellaire résiduel et les dépenses à déstocker, ce qui permet d'équilibrer l'opération.

### Mise en œuvre : deux options possibles

- soit un prorata au m<sup>2</sup> : applicable en cas de difficulté à imputer toutes les dépenses de l'opération aux parcelles ou aux biens. Causes : biens portés sur une longue durée
- soit sur la base d'une estimation de la valeur vénale du bien. Cette méthode s'applique pour les cessions de « biens complexes » mêlant du bâti et du non bâti. Cette estimation peut résulter d'un avis de France Domaine ou des services fonciers de l'EPFL.

### Notions connexes :

#### Constitution de provisions :

Lors de l'adoption des programmes pluriannuels successifs, le principe a été retenu d'appliquer sur les ventes réalisées de patrimoine acquis hors conventions une provision pour délaissés éventuels. En effet ces biens, acquis hors convention, dans le cadre de DUP, avec le bénéfice de la réquisition d'emprise totale au profit des propriétaires expropriés, ne seront pas dans leur totalité, concernés par des projets d'aménagement publics ou privés. De ce fait, il pourra être difficile de les revendre, au prix de revient d'où l'application, lors de la vente des terrains « aménageables », après détermination du prix de revient, d'une provision pour délaissés éventuels, par application d'une majoration fixée entre 0 et 10% du prix de revient.

#### Zone de valeur :

Dans certaines opérations, la valeur des parcelles ou des biens n'est pas identique. Il en va par exemple ainsi de parcelles de ZAC.

On observe 2 cas de figure :

- soit les zones de valeur sont connues à l'acquisition, auquel il convient de faire application de la méthode de cession "unitaire caractérisable"
- soit les zones de valeur sont arrêtées postérieurement à l'acquisition.

**EXEMPLE 1** : acquisitions et cessions successives de biens de nature différentes (l'exemple ne tient pas compte de l'actualisation)

L'EPFL acquiert une friche d'une superficie de 100 000 m<sup>2</sup> pour un montant de 2 M€ Ce bien est constitué de bâtiments industriels et d'immeubles d'habitation d'une surface de 10 000 m<sup>2</sup> et de parcelles non bâties d'une surface de 90 000 m<sup>2</sup>.



L'intervention de l'EPFL conduit à démolir les bâtiments industriels. Cette intervention est financée par la Politique de Traitement des Friches. Le coût de cette intervention n'est pas inclus dans le prix de revient.



Par ailleurs, L'EPFL enregistre des coûts non individualisables  
- pose d'une clôture  
- Frais de gardiennage  
Ces coûts s'élèvent à 50 000 €.

L'EPFL cède ensuite le bien par tranches successives

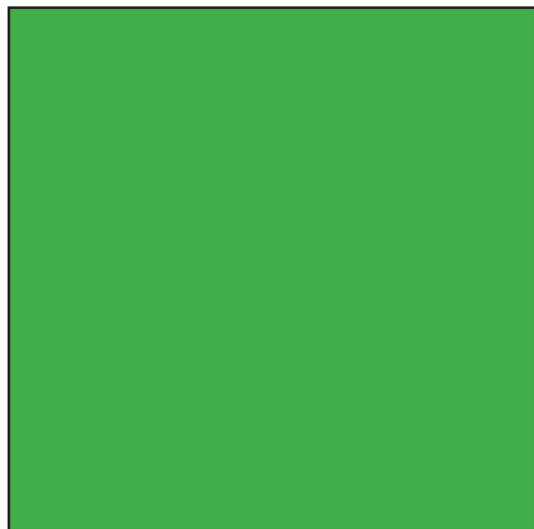


- ① 1ère cession à la collectivité locale. Bâtiments réhabilités pour un usage par la collectivité locale : la cession doit se faire suivant une valeur vénale approchée sur la base de laquelle sera arrêtée la valeur à destocker. La valeur à destocker est la suivante :
  - 1/10<sup>ème</sup> des coûts indirects (10 000 m<sup>2</sup> / 100 000 m<sup>2</sup>), soit 5 000 €
  - valeur du bien estimé à 1,1 M€
  - prix de cession = 1,15 M€
- ② 2ème cession : cession à un aménageur (terrain à bâtir - TAB) : prix de cession = prix de revient = solde = 885 000 €.

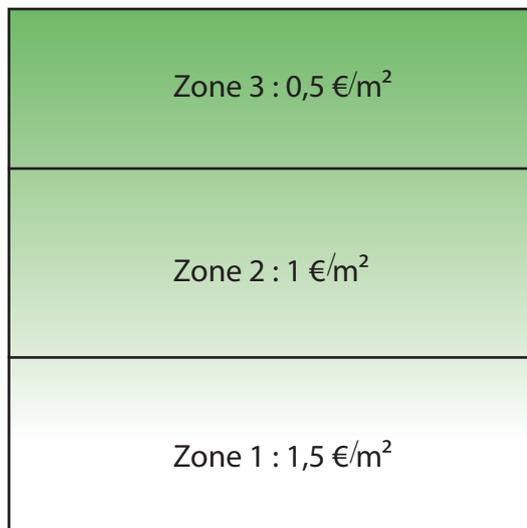
**Conclusion** : solde de l'opération à 0 €.

## EXEMPLE 2 : zone de valeur déterminée après l'acquisition

Achats de terrains agricoles en vue de réaliser un projet de ZAC - 100 000 € (superficie 100 000 m<sup>2</sup>)



Cessions successives de terrains à un aménageur (prix en fonction de la zone de valeur\*)



Route Nationale

\* zone de valeur : elle est déterminée par son emplacement par rapport à la configuration des lieux (par exemple la route).

Cette technique de cession part du principe que certains terrains ont une valeur vénale supérieure à d'autres.

**1<sup>ère</sup> option** : la cession des terrains en Zone 1 conduit l'établissement à réaliser une plus-value de 0,5 €/m<sup>2</sup>. Cette plus-value constitue une provision pour délaissé servant à anticiper la moins bonne valorisation possible des terrains en Zone 3. Dans cette perspective, la valeur à destocker est de 1 €/m<sup>2</sup>.

**2<sup>ème</sup> option** : on opère une cession à la valeur vénale approchée. Dans cette hypothèse la valeur à destocker est égale à la valeur vénale approchée qui diffère selon les 3 zones.

**Conclusion** : dans les deux cas, on obtient a minima l'équilibre au solde final

## ANNEXE 4 : Prix de cession correspondant à un «prix négocié»

Il arrive, dans certains cas, que le prix de cession soit négocié, soit par :

- Le pôle foncier de l'EPFL
- Un aménageur qui a un contact direct avec un acquéreur potentiel
- Une collectivité

De fait, les modalités de fixation du prix de cession s'écartent du schéma habituel qui repose sur une prise en compte, en premier lieu, de la valeur en stocks du bien à céder.

Ceci ne pose pas de difficulté si le prix négocié conduit à réaliser une plus value.

En revanche, ceci peut soulever des interrogations si la cession revient à enregistrer une moins value.

Une moins value est admise en cas de cession partielle.

Si le prix négocié émane d'une collectivité, il est nécessaire qu'une délibération motivée soit jointe à l'appui de la demande.

## ANNEXE 5 : Cession des délaissés

### Définition

Un délaissé est un bien résiduel d'une opération foncière réalisée hors montage conventionnel et dont le maintien dans le patrimoine de l'établissement ne présente aucun intérêt. Il existe deux types de délaissés à traiter dans le cadre du plan d'action foncier (PAF) :

- Les délaissés de voiries qui ont vocation à être intégrés au domaine public des collectivités
- Les autres délaissés à valeur marchande faible ou nulle

Si l'EPFL possède plusieurs délaissés hors convention sur une commune, il pourra, le cas échéant, proposer un reconventionnement avec la collectivité de façon à négocier les termes financiers la destination des biens et le calendrier de sortie.

### Principes de cession retenus :

- Validation d'une liste préalable par le conseil d'administration ou le bureau de l'EPFL : délibération de balayage
- Biens à proposer en priorité aux collectivités locales
- Publicité et transparence à organiser à l'égard des acquéreurs potentiels
- Prise en charge possible des frais de cession par l'EPFL (frais d'acte, documents d'arpentage...)
- Moins value, voire vente à l'euro symbolique admise sur la base d'une décision du directeur dûment motivée
- Intégrer une dépréciation des stocks à passer dans les écritures de stocks de fin d'année

### Procédure :

Deux cas de figure peuvent se présenter pour les délaissés autres que les voiries

- Sur sollicitation d'un tiers : avis simple du maire + estimation de France Domaine
- A l'initiative de l'EPFL : avis simple du maire + mesures de publicité sur le bien à vendre (pose d'un panneau avec les coordonnées de l'EPFL) et/ou mandat de vente confié à un notaire ou à une agence immobilière.

## ANNEXE 6 : Consultation de France Domaine

### Rappel des obligations des collectivités locales :

Le tableau ci-dessous reprend les obligations qui s'appliquent aux opérations immobilières relatives au domaine privé des collectivités. En effet, les biens du domaine public des collectivités territoriales, de leurs établissements publics et de leurs groupements sont inaliénables (article L.3111-1 du CG3P).

	Acquisition amiable, par adjudication, ou par exercice du droit de préemption : d'immeubles, de fonds de commerce et de droits sociaux donnant vocation à l'attribution d'immeubles	Acquisition poursuivie par voie d'expropriation	Prise à bail : baux (de tous types), renouvellement de bail, avenant modifiant les conditions d'un bail initial, location-vente	Cession d'immeuble pour des communes de plus de 2000 habitants
Seuil de consultation	A partir de 75 000 € par opération	Aucun seuil	A partir de 12 000 € (loyer annuel, charges comprises)	Aucun seuil
Délai de réponse	France-Domaine doit formuler son avis dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis et d'un dossier complet.			
Décision de la collectivité	Le conseil municipal (ou communautaire) doit délibérer sur l'opération immobilière au vu de l'avis rendu par France-Domaine. L'avis domanial étant un avis simple, la collectivité peut donc céder ou acheter en retenant un prix différent de ce qui résulte de l'avis domanial.			

### Pratiques de l'EPFL en acquisition et en cession :

Conformément aux articles R 1211-1 et suivant du CG3P, l'EPFL a l'obligation de consulter France Domaine pour toutes les acquisitions supérieures à 75 000 € par opération. En pratique, l'avis de France Domaine est systématiquement demandé.

En cession, l'EPFL n'a pas d'obligation réglementaire directe de consulter France Domaine.

Mais il le fait parce qu'il revend les biens acquis aux collectivités locales qui doivent réglementairement saisir pour avis France Domaine (cf supra)

L'EPFL prend également l'avis de France Domaine de façon à veiller à ses intérêts patrimoniaux :

- Pour les biens hors convention, notamment pour les réserves foncières historiques où le prix du marché est souvent très éloigné de la valeur stockée
- Pour la cession de délaissés validés dans le cadre du plan action foncier (PAF)
- En convention : pour la cession à un tiers désigné par la collectivité

## ANNEXE 7 : Méthode de calcul de l'actualisation

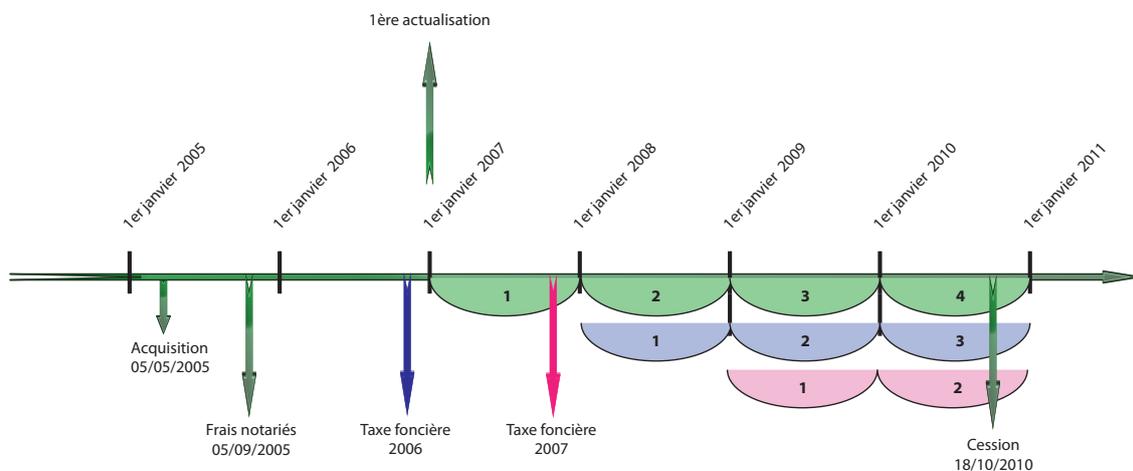
### Définition

En comptabilité, l'actualisation est une méthode comptable destinée à compenser les conséquences de l'inflation dans les comptes.

L'actualisation est appliquée annuellement sur toutes les dépenses de l'année (à l'exclusion des frais d'intervention) suivant la formule des intérêts simples entre la date d'acquisition et la date de paiement du bien à compter du 1<sup>er</sup> janvier de la 2<sup>ème</sup> année qui suit le paiement.

Deux cas de figure peuvent se présenter :

- Cas le plus simple : acquisition unique – cession unique



- Cas plus complexe : acquisition et cessions successives

Deux solutions sont possibles :

- soit on sait affecter les dépenses à chaque bien, l'actualisation se calcule alors sur le résiduel par année

Année	Montant total dépenses	Cession 1	Cession 2	Stock résiduel après cession 1	Stock résiduel après cession 2
2008	2 000 €	100 €	1 900 €	1 900 €	0 €
2009	1 000 €	500 €	200 €	500 €	300 €
2010	1 000 €	300 €	700 €	700 €	0 €
2011	1 000 €	50 €	350 €	950 €	600 €
<b>Total</b>	<b>5 000 €</b>	<b>950 €</b>	<b>3 150 €</b>	<b>4 050 €</b>	<b>900 €</b>

- soit on ne sait pas affecter les dépenses à chaque bien, dans ce cas l'actualisation se calcule sur la totalité du portage puis sur le stock résiduel par année de portage au fur et à mesure des cessions.

Année	Montant total dépenses	Cession 1	Cession 2	Stock résiduel après cession 1	Stock résiduel après cession 2
2008	1 000 €	1 000 €		0 €	0 €
2009	1 000 €	300 €	700 €	700 €	0 €
2010	1 000 €			1 000 €	1 000 €
2011	1 000 €			1 000 €	1 000 €
<b>Total</b>	<b>4 000 €</b>	<b>1 300 €</b>	<b>700 €</b>	<b>2 700 €</b>	<b>2 000 €</b>

## ANNEXE 8 : Méthode de calcul des intérêts sur annuités

Les intérêts sont appliqués à partir de la deuxième année qui suit la date de signature de l'acte de cession par l'EPFL.

La méthode de calcul des intérêts sur annuité sur capital constant n'est pas modifiée pour les prix de cession communiqués ou pour les prix figurant dans les actes signés à la date de modification du présent guide.

A partir de la révision du guide du prix de cession approuvée par le conseil d'administration du 23 février 2016, les intérêts sont calculés sur le capital restant dû (voir exemple ci-dessous)

		Capital restant dû	Annuité hors intérêts	Intérêts
Annualisation de la créance :	2016	105 000,00 €	25 000,00 €	
	2017	80 000,00 €	20 000,00 €	800,00 €
	2018	60 000,00 €	20 000,00 €	600,00 €
	2019	40 000,00 €	20 000,00 €	400,00 €
	2020	20 000,00 €	20 000,00 €	200,00 €
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00 €</b>	<b>105 000,00 €</b>	<b>2 000,00 €</b>

Une fois l'acte signé, trois cas de figure peuvent être envisagés :

- Remboursement suivant l'échéancier prévu
- Remboursement différé : en cas de report d'une échéance de remboursement, on décompte des intérêts supplémentaires. Les intérêts étant exigibles dans l'année, l'année de la demande de report, la collectivité réglera les intérêts dus même en l'absence de capital à régler.
- Remboursement anticipé : dans l'hypothèse d'un rachat anticipé par la collectivité, les intérêts sur annuités prennent le relais de l'actualisation si le paiement s'effectue par échéance.

## ANNEXE 9 : Modèle de mandat de quittancement

L'Etablissement Public Foncier de Lorraine, ci-après « le vendeur », vend les biens désignés ci-dessous par acte authentique qui sera reçu par Me....., notaire à ..... et dans lequel quittance du prix est stipulé ;

### DESIGNATION DES BIENS – PRIX

Les immeubles situés à ..... (COMMUNE)  
.....(adresse des immeubles)

Cadastrés :

PREFIXE	SECTION	N°	LIEUDIT	CONTENANCE

MONTANT DU PRIX : ..... € TTC dont .....€ de TVA.

### MANDAT

M Sébastien Gendre, agent comptable de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine, comptable assignataire du vendeur, constitue pour son mandataire en application de l'article 16 du décret n°2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

Monsieur/Madame ....., salarié en l'étude de Maître.....

Auquel il donne pouvoir d'agir, pour lui et en son nom, à l'effet de donner quittance du prix de vente des biens susmentionnés, après avoir accompli toutes les vérifications nécessaires.

Le présent mandat a une durée de validité de douze (12) mois) à compter de sa date de signature.

Fait à PONT A MOUSSON, en deux exemplaires, le

L'Agent Comptable  
Sébastien GENDRE

Le Collaborateur de Me.....  
Prénom NOM

# ANNEXE 10a : Fiche Prix de cession «standard»

EPF Lorraine

## Fiche navette - Elaboration et Validation du prix de cession

05/02/2016

Date prévisionnelle de cession : \_\_\_\_\_

Code opération : \_\_\_\_\_  
Nom de l'opération : \_\_\_\_\_

Statut conventionnel : \_\_\_\_\_  
Date de la convention : \_\_\_\_\_  
Numéro de la délibération de référence : \_\_\_\_\_  
Bien(s) mis à disposition ? : \_\_\_\_\_

Surface en stock avant la présente cession : \_\_\_\_\_  
**Surface concernée par la présente cession :** \_\_\_\_\_  
Reste à céder après la présente cession : \_\_\_\_\_ 0 ca

Modalités de cession : \_\_\_\_\_  
Plan foncier ? : \_\_\_\_\_

Nom de l'acheteur : \_\_\_\_\_  
Statut de l'acheteur : \_\_\_\_\_  
Si "autre", préciser : \_\_\_\_\_ sans objet

Statut du bien à l'acquisition : \_\_\_\_\_  
Statut du bien à la cession : \_\_\_\_\_  
**Régime de TVA applicable :** \_\_\_\_\_  
Taux de TVA : \_\_\_\_\_

Taux d'actualisation : \_\_\_\_\_  
Taux de rémunération (Frais d'interv.) : \_\_\_\_\_  
Taux d'intérêt sur annuités : \_\_\_\_\_

<i>seules les cases roses doivent être remplies</i>	
version de la fiche :	9
date de la version :	03/02/2016

Valeur en stock avant la présente cession :	_____
<b>Valeur stock concernée par la présente cession :</b>	_____
Reste en stock après la présente cession :	0,00 €

Travaux menés sur l'opération :	_____
Si travaux reconversion, préciser le n° d'op. :	_____

	Coût d'acquisition + frais liés à l'acquisition [A]	Frais divers [B]	Acquisition + frais liés + frais divers [C] = [A] + [B]	Recettes [D]	Solde annuel Dépenses - Recettes [E] = [C] - [D]	Nombre d'actualisation	Actualisation [F]	Rémunération [G]	Total [H] = [E] + [F] + [G]
1973			0,00 €		0,00 €	42	0,00 €		0,00 €
1974			0,00 €		0,00 €	41	0,00 €		0,00 €
1975			0,00 €		0,00 €	40	0,00 €		0,00 €
1976			0,00 €		0,00 €	39	0,00 €		0,00 €
1977			0,00 €		0,00 €	38	0,00 €		0,00 €
1978			0,00 €		0,00 €	37	0,00 €		0,00 €
1979			0,00 €		0,00 €	36	0,00 €		0,00 €
1980			0,00 €		0,00 €	35	0,00 €		0,00 €
1981			0,00 €		0,00 €	34	0,00 €		0,00 €
1982			0,00 €		0,00 €	33	0,00 €		0,00 €
1983			0,00 €		0,00 €	32	0,00 €		0,00 €
1984			0,00 €		0,00 €	31	0,00 €		0,00 €
1985			0,00 €		0,00 €	30	0,00 €		0,00 €
1986			0,00 €		0,00 €	29	0,00 €		0,00 €
1987			0,00 €		0,00 €	28	0,00 €		0,00 €
1988			0,00 €		0,00 €	27	0,00 €		0,00 €
1989			0,00 €		0,00 €	26	0,00 €		0,00 €
1990			0,00 €		0,00 €	25	0,00 €		0,00 €
1991			0,00 €		0,00 €	24	0,00 €		0,00 €
1992			0,00 €		0,00 €	23	0,00 €		0,00 €
1993			0,00 €		0,00 €	22	0,00 €		0,00 €
1994			0,00 €		0,00 €	21	0,00 €		0,00 €
1995			0,00 €		0,00 €	20	0,00 €		0,00 €
1996			0,00 €		0,00 €	19	0,00 €		0,00 €
1997			0,00 €		0,00 €	18	0,00 €		0,00 €
1998			0,00 €		0,00 €	17	0,00 €		0,00 €
1999			0,00 €		0,00 €	16	0,00 €		0,00 €
2000			0,00 €		0,00 €	15	0,00 €		0,00 €
2001			0,00 €		0,00 €	14	0,00 €		0,00 €
2002			0,00 €		0,00 €	13	0,00 €		0,00 €
2003			0,00 €		0,00 €	12	0,00 €		0,00 €
2004			0,00 €		0,00 €	11	0,00 €		0,00 €
2005			0,00 €		0,00 €	10	0,00 €		0,00 €
2006			0,00 €		0,00 €	9	0,00 €		0,00 €
2007			0,00 €		0,00 €	8	0,00 €		0,00 €
2008			0,00 €		0,00 €	7	0,00 €		0,00 €
2009			0,00 €		0,00 €	6	0,00 €		0,00 €
2010			0,00 €		0,00 €	5	0,00 €		0,00 €
2011			0,00 €		0,00 €	4	0,00 €		0,00 €
2012			0,00 €		0,00 €	3	0,00 €		0,00 €
2013			0,00 €		0,00 €	2	0,00 €		0,00 €
2014			0,00 €		0,00 €	1	0,00 €		0,00 €
2015			0,00 €		0,00 €	0	0,00 €		0,00 €
2016			0,00 €		0,00 €	0	0,00 €		0,00 €
<b>Total</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
ventilation comptable					selon modal. cession		compte 7061	compte 7062	

Sans objet \_\_\_\_\_

**Prix de cession hors TVA :** \_\_\_\_\_  
Prix de cession = Prix de revient actualisé ? : \_\_\_\_\_

Cas 1 TVA :  
si Prix de cession > Prix de revient actualisé :  

selon régime TVA	<b>Prix de cession y compris TVA</b>
Marge ou Total :	selon régime TVA
<b>Montant TVA :</b>	selon régime TVA

Cas 2 TVA :  
si Prix de cession <= Prix de revient actualisé :  

selon régime TVA	<b>Prix de cession y compris TVA</b>
Marge ou Total :	selon régime TVA
<b>Montant TVA :</b>	selon régime TVA

**Présente plus ou moins valeur :** \_\_\_\_\_ selon modal. cession

engagement Foncier7 - Go7 - WinM9			
compte	HT	TVA	TTC
selon modal. cession		selon régime TVA	
compte 7061	0,00 €	0,00 €	0,00 €
compte 7062	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	

	Capital restant dû	Annuité hors intérêts	Intérêts	Annuité totale
2016				0,00 €
2017				0,00 €
2018				0,00 €
2019				0,00 €
2020				0,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Chef de projets / Inspecteur foncier	DIF	Réfèrent DAF	Agence Comptable
Visé par :	Visé par :	Visé par :	Visé par :
Date :	Date :	Date :	Date :
Visa :	Visa :	Visa :	Visa :

pour mémoire : la liste de suivi dans le portail doit être mise à jour

Pièces jointes (cocher) :  convention  plan  état des dépenses et des recettes  autre (préciser) : \_\_\_\_\_

Observations (le cas échéant) : \_\_\_\_\_

# ANNEXE 10b : Fiche Prix de cession «Fonds de minoration foncière»

EPF Lorraine

## Fiche navette - Elaboration et Validation du prix de cession

05/02/2016

Date prévisionnelle de cession : \_\_\_\_\_

Code opération : \_\_\_\_\_

Nom de l'opération : \_\_\_\_\_

Statut conventionnel : \_\_\_\_\_

Date de la convention : \_\_\_\_\_

Numéro de la délibération de référence : \_\_\_\_\_

Bien(s) mis à disposition ? : \_\_\_\_\_

Surface en stock avant la présente cession : \_\_\_\_\_

Surface concernée par la présente cession : \_\_\_\_\_

Reste à céder après la présente cession : \_\_\_\_\_

Modiilités de cession : \_\_\_\_\_

Plan foncier ? : \_\_\_\_\_

Nom de l'acheteur : \_\_\_\_\_

Statut de l'acheteur : \_\_\_\_\_

Si "autre", préciser : sans objet

Statut du bien à l'acquisition : \_\_\_\_\_

Statut du bien à la cession : \_\_\_\_\_

Régime de TVA applicable : \_\_\_\_\_

Taux de TVA : \_\_\_\_\_

Taux d'actualisation : \_\_\_\_\_

Taux de rémunération (frais d'interv.) : \_\_\_\_\_

Taux d'intérêt sur annuités : \_\_\_\_\_

seules les cases roses doivent être remplies

version de la fiche : 9\_MF

date de la version : 03/02/2016

Valeur en stock avant la présente cession : \_\_\_\_\_

Valeur stock concernée par la présente cession : \_\_\_\_\_

Reste en stock après la présente cession : 0,00 €

Travaux menés sur l'opération : \_\_\_\_\_

Si travaux reconversion, préciser le n° d'op. : \_\_\_\_\_

	Coût d'acquisition + frais liés à l'acquisition [A]	Frais divers [B]	Acquisition + frais liés + frais divers [C] = [A] + [B]	Recettes [D]	Solde annuel Dépenses - Recettes [E] = [C] - [D]	Nombre d'actualisation	Actualisation [F]	Rémunération [G]	Total [H] = [E] + [F] + [G]
1973			0,00 €		0,00 €	42	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1974			0,00 €		0,00 €	41	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1975			0,00 €		0,00 €	40	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1976			0,00 €		0,00 €	39	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1977			0,00 €		0,00 €	38	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1978			0,00 €		0,00 €	37	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1979			0,00 €		0,00 €	36	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1980			0,00 €		0,00 €	35	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1981			0,00 €		0,00 €	34	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1982			0,00 €		0,00 €	33	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1983			0,00 €		0,00 €	32	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1984			0,00 €		0,00 €	31	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1985			0,00 €		0,00 €	30	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1986			0,00 €		0,00 €	29	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1987			0,00 €		0,00 €	28	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1988			0,00 €		0,00 €	27	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1989			0,00 €		0,00 €	26	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1990			0,00 €		0,00 €	25	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1991			0,00 €		0,00 €	24	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1992			0,00 €		0,00 €	23	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1993			0,00 €		0,00 €	22	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1994			0,00 €		0,00 €	21	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1995			0,00 €		0,00 €	20	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1996			0,00 €		0,00 €	19	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1997			0,00 €		0,00 €	18	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1998			0,00 €		0,00 €	17	0,00 €	0,00 €	0,00 €
1999			0,00 €		0,00 €	16	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2000			0,00 €		0,00 €	15	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2001			0,00 €		0,00 €	14	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2002			0,00 €		0,00 €	13	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2003			0,00 €		0,00 €	12	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2004			0,00 €		0,00 €	11	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2005			0,00 €		0,00 €	10	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2006			0,00 €		0,00 €	9	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2007			0,00 €		0,00 €	8	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2008			0,00 €		0,00 €	7	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2009			0,00 €		0,00 €	6	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2010			0,00 €		0,00 €	5	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2011			0,00 €		0,00 €	4	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2012			0,00 €		0,00 €	3	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2013			0,00 €		0,00 €	2	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2014			0,00 €		0,00 €	1	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2015			0,00 €		0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2016			0,00 €		0,00 €	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Total	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €
ventilation comptable					selon modal. cession		compte 7061	compte 7062	

Sans objet : \_\_\_\_\_

Fonds Régional de Minoration Foncière :

Montant de la subvention (HT)	
Frais annexes : TF, frais acq.,... (HT)	
<b>TOTAL FRMF (HT)</b>	<b>0,00 €</b>

cofinancée :

Etat (HT)	Région (HT)	EPFL (HT)	<b>TOTAL FRMF (HT)</b>
0,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>0,00 €</b>
Etat (TVA)	Région (TVA)	EPFL (TVA)	<b>TOTAL FRMF (TVA)</b>
0,00 €	0,00 €	sans objet	<b>0,00 €</b>
Etat (TTC)	TVA (TTC)	EPFL (TTC)	<b>TOTAL FRMF (TTC)</b>
0,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>0,00 €</b>

Prix de cession hors TVA :

Prix de cession = Prix de revient actualisé ?

Cas 1 TVA :

Marge ou Total	selon régime TVA	Prix de cession y compris TVA
Montant TVA	selon régime TVA	selon régime TVA

Cas 2 TVA :

Marge ou Total	selon régime TVA	Prix de cession y compris TVA
Montant TVA	selon régime TVA	selon régime TVA

Subvention FRMF : 0,00 €

engagement Foncier7 - G07 - Wnk/9

compte	HT	TVA	TTC
selon modal. cession		selon régime TVA	
compte 7061		0,00 €	0,00 €
compte 7062		0,00 €	0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Annualisation de la créance :

Capital restant dû	Annuité hors intérêts	Intérêts	Annuité totale
selon régime TVA			
2016			0,00 €
2017			0,00 €
2018			0,00 €
2019			0,00 €
2020			0,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Circuit de validation :

Chef de projets / Inspecteur foncier	DIF	Référent DAF	BOFI	Agence Comptable
Visé par :	Visé par :	Visé par :	Visé par :	Visé par :
Date :	Date :	Date :	Date :	Date :
Visa :	Visa :	Visa :	Visa :	Visa :

pour mémoire : la liste de suivi dans le portail doit être mise à jour

Pièces jointes (cocher) :

convention

plan

état des dépenses et des recettes

autre (préciser) : \_\_\_\_\_

Observations (le cas échéant) : \_\_\_\_\_



ETABLISSEMENT PUBLIC DE  
LA METROPOLE LORRAINE  
(Décret n° 73-250 du 7 mars 1973 modifié par décret n° 87-204 du 27 mars 1987)

**REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 6 JUIN 2001**

**DELIBERATION N° 01/ 7 FRAIS D'INTERVENTION APPLICABLES AUX ACTIONS EN  
METROPOLE LORRAINE - CONVERSION EN EUROS**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public de la Métropole Lorraine,

Vu le décret n° 73-250 du 7 mars 1973 portant création de l'E.P.M.L., modifié par le décret n° 87-204 du 27 mars 1987, notamment les articles 2, 4 et 13 nouveaux,

Vu le programme pluriannuel d'interventions 1996-2000 approuvé par le Préfet de Région le 14 décembre 1995,

Vu la délibération N° 99/20 du Conseil d'Administration du 15 décembre 1999, approuvée le 29 décembre 1999 qui fixe les frais d'intervention, les actualisations et les pénalités applicables aux actions de l'E.P.M.L.,

Considérant qu'il est nécessaire, à l'approche de la date du 1<sup>er</sup> janvier 2002, retenue pour le passage définitif du franc à l'euro, de transposer en euros, les montants figurant dans le barème des frais d'intervention applicable aux actions conduites par l'E.P.M.L. dans l'aire de pleine compétence fiscalisée,

Sur proposition du Président,

- décide que les montants exprimés en francs figurant dans le barème dégressif par tranches des frais d'intervention applicable aux actions de l'aire de pleine compétence fiscalisée, sont remplacés par les montants suivants exprimés en euros :

0	à	150 000 €	: 3,5%
150 000	à	750 000 €	: 2,5%
750 000	à	1 500 000 €	: 1,5%
1 500 000	à	4 500 000 €	: 1%
> 4 500 000 €			: 0,5%.

Ces modalités sont applicables à toutes les conventions en cours ou non encore signées par les partenaires.

Le Directeur Général de l'E.P.M.L.  Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques PIERSON

Jean-Claude THEOBALD

Bernadette MALGORN

E.P.M.L. SIÈGE : RUE ROBERT-BLUM - B.P. N° 245 - 54701 PONT-A-MOUSSON CEDEX  
TÉLÉPHONE : 03.83.80.40.20 - TÉLÉCOPIE : 03.83.80.40.21

E.P.M.L. ANTENNE : MAISON DU P.E.D. - 54350 MONT-SAINT-MARTIN  
TÉLÉPHONE : 03.82.23.41.41 - TÉLÉCOPIE : 03.82.24.39.46

**FRAIS D'INTERVENTION DE L'E.P.M.L.****CONVERSION EN EUROS****SITUATION ACTUELLE**

MONTANTS (EN FRANCS)		MONTANTS (EN EUROS)		EQUIVALENT (EN FRANCS)
de 0 à 1 000 000 F : 3,5%	35 000,00 F	de 0 à 152 449 € : 3,50%	5 337,72 €	35 000,02 F
de 1 000 000 à 5 000 000 F : 2,5%	100 000,00 F	de 152 449 à 762 245 € : 2,5%	15 244,90 €	99 999,98 F
de 5 000 000 à 10 000 000 F : 1,5%	75 000,00 F	de 762 245 à 1 524 490 € : 1,5%	11 433,68 €	75 000,02 F
de 10 000 000 à 30 000 000 F : 1%	200 000,00 F	de 1 524 490 à 4 573 470 € : 1%	30 489,80 €	199 999,98 F
> 30 000 000 F : 0,5%		> 4 573 470 € : 0,5%		

**SITUATION NOUVELLE**

MONTANTS (EN EUROS)		EQUIVALENT (EN FRANCS)
de 0 à 150 000 € : 3,5 %	5 250,00 €	34 437,74 F
de 150 000 à 750 000 € : 2,5%	15 000,00 €	98 393,55 F
de 750 000 à 1 500 000 € : 1,5%	11 250,00 €	73 795,16 F
de 1 500 000 à 4 500 000 € : 1%	30 000,00 €	196 787,10 F
> 4 500 000 € : 0,5%		

**REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 DECEMBRE 2006**

Délibération N° 06/28

**REVISION DES FRAIS DE PORTAGE DE L'EPF LORRAINE**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,

Vu le décret N° 73-250 du 7 mars 1973 portant création de l'Etablissement Public, modifié par les décrets N°s 87-204 du 27 mars 1987, 2001-1235 du 20 décembre 2001 et 2004-1150 du 28 octobre 2004,

Vu le projet de huitième Programme Pluriannuel d'Interventions qui couvrira la période 2007-2013,

Vu la délibération N° 99/20 du Conseil d'Administration du 15 décembre 1999, approuvée le 29 décembre 1999 qui fixe les frais d'intervention, actualisations et pénalités applicables aux actions de l'EPF Lorraine, complétée par délibérations N° 01/7 et 03/66 du Conseil d'Administration des 6 juin 2001 et 17 décembre 2003, approuvées les 13 juin 2001 et 6 janvier 2004,

Considérant que les frais de portage de l'Etablissement (actualisations) méritent d'être précisés, du fait de l'approbation du projet d'établissement de l'EPF Lorraine ,

Sur proposition du Président,

- précise que le taux d'actualisation actuel des terrains cédés par l'EPF Lorraine qui s'établit à 1 % l'an, est maintenu jusqu'à la fin d'année 2008,
- décide de moduler les taux d'actualisation des opérations foncières conduites par l'EPF Lorraine, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, comme suit :
  - 0 % pour les interventions permettant la réalisation de logements sociaux,
  - 1 % par an, si l'intervention s'effectue dans le cadre d'une politique foncière globale et planifiée faisant l'objet d'une convention-cadre,
  - 3 % par an, si l'intervention relève de conventions opérationnelles ne s'inscrivant pas dans une convention-cadre,
- confirme la possibilité, à titre exceptionnel, de ne pas appliquer d'actualisation, pour des interventions à caractère social, environnemental ou visant la protection des patrimoines sensibles par exemple,
- laisse au Bureau le soin de mettre en application ces nouvelles modalités.

Le Directeur Général de l'EPF Lorraine,

Le Président du Conseil d'Administration,

Pascal GAUTHIER

Jean-Paul BOLMONT

**Établissement Public Foncier de Lorraine**

Rue Robert-Blum - BP 245 - 54701 PONT-A-MOUSSON CEDEX  
Téléphone : 03 83 80 40 20 - Télécopie : 03 83 80 40 21 - e-mail : epf-lorraine@wanadoo.fr  
SIRET : 30136584700013 - APE : 701 C - TVA intracommunautaire : FR32301365847

**REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 DECEMBRE 2006**

Délibération N° 06/ 29

**REVISION DES FRAIS D'INTERVENTION DE L'EPF LORRAINE**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,

Vu le décret N° 73-250 du 7 mars 1973 portant création de l'Etablissement Public, modifié par les décrets N°s 87-204 du 27 mars 1987, 2001-1235 du 20 décembre 2001 et 2004-1150 du 28 octobre 2004,

Vu le projet de huitième Programme Pluriannuel d'Interventions qui couvrira la période 2007-2013,

Vu la délibération N° 99/20 du Conseil d'Administration du 15 décembre 1999, approuvée le 29 décembre 1999 qui fixe les frais d'intervention, actualisations et pénalités applicables aux actions de l'EPF Lorraine, complétée par délibérations N° 01/7 et 03/66 du Conseil d'Administration des 6 juin 2001 et 17 décembre 2003, approuvées les 13 juin 2001 et 6 janvier 2004,

Considérant que les modalités de rémunération de l'Etablissement (frais d'intervention) méritent d'être précisées, du fait de l'approbation du projet d'établissement de l'EPF Lorraine,

Sur proposition du Président,

- décide de ne plus appliquer de frais d'intervention pour les opérations foncières et immobilières, d'études et de travaux conduites par l'Etablissement tant en actions sur fonds propres qu'en prestations de services, sauf disposition contraire exceptionnelle du Conseil d'Administration ou du Bureau,
- confirme, pour l'ensemble des opérations sous mandats, le maintien des frais d'intervention de l'EPF Lorraine qui sont fixés dans le cadre conventionnel régissant ces actions,
- précise que cette disposition est d'application immédiate,
- laisse au Bureau le soin de décider l'application de cette nouvelle modalité par avenants à des conventions en cours.

Le Directeur Général de l'EPF Lorraine; DE LORRAINE Le Président du Conseil d'Administration,

Pascal GAUTHIER

Le Président de la Région Lorraine  
Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales

Jean-Paul BOLMONT

**Établissement Public Foncier de Lorraine**

Rue Robert-Blum - BP 245 - 54701 PONT-À-MOUSSON CEDEX  
Téléphone : 03 83 80 40 20 - Télécopie : 03 83 80 40 21 - e-mail : epf-lorraine@wanadoo.fr  
SIRET : 30136584700013 - APE : 701 C - TVA intracommunautaire : FR32301365847

**REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 DECEMBRE 2008**

Délibération N° 08/38

**PLAN D' ACTIONS RELATIF AU SUIVI DES OPERATIONS FONCIERES**

---

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,

Vu le décret N° 73-250 du 7 mars 1973 portant création de l'Etablissement Public, modifié par les décrets N°s 87-204 du 27 mars 1987, 2001-1235 du 20 décembre 2001 et 2004-1150 du 28 octobre 2004, notamment les articles 9 et 11 nouveaux,

Vu l'instruction N° 99-131-M951 du 27 décembre 1999 portant réglementation budgétaire et comptable des Établissements Publics Fonciers,

Vu le programme pluriannuel d'intervention 2007-2013, approuvé par le Préfet de la Région Lorraine le 26 avril 2007,

Considérant la diversité des biens dont l'EPF Lorraine est devenu propriétaire dans le cadre de son activité, et les contextes différents dans le cadre desquels ils ont été acquis,

Considérant les dysfonctionnements constatés dans la mise en œuvre de certaines opérations conventionnelles, notamment le non respect des délais de vente prévus et l'absence de politique de valorisation des stocks acquis hors conventions,

Vu la nécessité d'apporter des corrections à cette situation, de dynamiser la politique de valorisation des stocks fonciers et, d'une manière générale, d'organiser le suivi du portage des biens acquis dans le cadre des actions sur fonds propres,

Vu les délibérations Ns 06/28 et 29 du Conseil d'Administration du 20 décembre 2006 relatives à la révision des frais de portage et des frais d'intervention de l'EPF Lorraine,

Vu la délibération N° B08/212 du Bureau de l'EPF Lorraine en date du 19 novembre 2008,

Sur proposition du Président,

- demande au Directeur Général de mettre en œuvre un plan d'actions visant notamment à revendre les terrains dont le maintien en stock ne se justifie plus et d'en rendre compte régulièrement au Conseil d'Administration et au Bureau,

- confirme les modalités prévues par la délibération N° 06/28 susvisée relative aux frais de portage,



**Établissement Public Foncier de Lorraine** - préparons des territoires d'avenir

Rue Robert Blum - BP 245 - 54701 PONT-À-MOUSSON CEDEX - Téléphone : 03.83.80.40.20 - Télécopie : 03.83.80.40.21 - Courriel : [contact@epfl.fr](mailto:contact@epfl.fr) - Site internet : [www.epfl.fr](http://www.epfl.fr)  
SIRET : 30136584700013 - APE : 4299Z - TVA intracommunautaire : FR32301365847





Etablissement Public  
Foncier de Lorraine

**CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 14 DECEMBRE 2011**

Délibération N° 11/ **50**

**GUIDE METHODOLOGIQUE RELATIF AUX PRIX DE CESSION DE L'EPFL**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,

Vu le décret N° 73-250 du 7 mars 1973 portant création de l'Etablissement Public, modifié par les décrets N° 87-204 du 27 mars 1987, 2001-1235 du 20 décembre 2001, 2004-1150 du 28 octobre 2004 et 2009-1542 du 11 décembre 2009, notamment les articles 9 et 11 nouveaux,

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2013, approuvé par le Préfet de Région le 26 avril 2007, révisé le 29 mai 2011,

Vu le rapport définitif de l'audit comptable et financier de l'EPFL du 20 mai 2011, et notamment la préconisation n° 56 « produire une nouvelle instruction interne relative au calcul du prix de revient, à la détermination du prix de vente et aux dépenses stockables,

Sur proposition du Président,

- approuve le guide méthodologique relatif aux prix de cession de l'EPFL, annexé à la présente délibération, qui annule et remplace les notes de service 2006/02 et 2009/03,

- apporte en matière de portage foncier la précision suivante sur le calcul de l'actualisation : l'actualisation est décomptée par année, en intérêts simples, à partir du 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année qui suit la date du paiement de la dépense par l'EPFL,

- décide de pratiquer, pour tous les biens hors convention au 1<sup>er</sup> janvier 2012, un prix de cession soit équivalent au prix de revient actualisé au taux d'actualisation de 1% sans stocker cette actualisation, soit à l'estimation de France Domaine,

- décide de ne pas appliquer d'actualisation pour les biens en indivision « espaces verts » et les délaissés dont la liste aura été approuvée par le Bureau ou le Conseil d'administration dans le cadre du plan foncier,

- valide le principe d'une vente à l'Euro symbolique et d'une prise en charge éventuelle des frais d'actes notariés pour certains délaissés,

- laisse le soin au Directeur Général de procéder, en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel, dans le cadre de notes de services.

REGION DE LORRAINE  
SECRETARIAT GENERAL POUR LES  
AFFAIRES REGIONALES

Le Directeur Général de l'EPFL,

Vu et Approuvé Le Président du Conseil d'Administration,

METZ, le 16 DEC 2011  
Le Préfet de la Région Lorraine



Pascal GAUTHIER

Pour le Préfet de la Région Lorraine Jean-Paul BOLMONT  
Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Rue Robert Blum - BP 245 - 54701 Pont-à-Mousson Cedex - Téléphone : 03 83 80 40 20 - Fax : 03 83 80 40 21 - Courriel : contact@epfl.fr - www.epfl.fr  
SIRET : 30136584700013 - APE : 4229Z - TVA Intracommunautaire : FR32301365847



Etablissement Public  
Foncier de Lorraine

**CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 12 DECEMBRE 2012**

Délibération N° 12/ **043**

**CLAUSE DE DEDOMMAGEMENT DANS LES CONVENTIONS FONCIERES**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,

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

Vu le programme pluriannuel d'intervention 2007-2013 modifié,

Vu les critères d'intervention de l'établissement approuvés par le conseil d'administration du 14 décembre 2011,

Vu la refonte des modèles des conventions foncières dont les modalités ont été présentées au conseil d'administration du 12 décembre 2012

Considérant que l'EPFL doit être en mesure de vérifier les conditions de réalisation des projets qu'il a soutenus afin d'être en mesure d'une part d'évaluer l'impact de ses interventions et d'autre part s'assurer de la bonne utilisation des deniers publics,

Considérant que l'EPFL est en droit d'être dédommagé en cas d'écart manifeste entre le projet réalisé et le projet soutenu

Sur proposition du Président,

- approuve le principe d'un dédommagement de l'EPFL en cas de non respect des engagements conventionnels par les communes ou intercommunalités ou bailleurs sociaux, co-signataires des conventions foncières. Ce dédommagement est également applicable aux tiers auxquels l'EPFL peut être amené à céder des biens et qui peuvent être désignés par les communes ou intercommunalités,
- acte le fait que le dédommagement est prévu dans les conventions de veille active et opérationnelle, dans les conventions « foncier diffus », dans les conventions opérationnelles avec les bailleurs sociaux
- approuve les conditions de ce dédommagement telles qu'elles figurent dans l'annexe jointe à la présente délibération.
- Laisse le soin au directeur général d'appliquer ces conditions dans les conventions à conclure.



REGION DE LORRAINE  
SECRETARIAT GENERAL POUR LES  
AFFAIRES REGIONALES

Le 19 DEC. 2012  
Préfet de la Région Lorraine  
Pour le Préfet de la Région Lorraine  
Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales

Le Président du Conseil d'Administration,

Jean-Paul BOLMONT

Chanté! CASTELNOT  
PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Rue Robert Blum - BP 245 - 54701 Pont-à-Mousson Cedex - Téléphone : 03 83 80 40 20 - Fax : 03 83 80 40 21 - Courriel : contact@epfl.fr - www.epfl.fr  
SIRET : 30136584700013 - APE : 4229Z - TVA Intracommunautaire : FR32301365847



Etablissement Public  
Foncier de Lorraine

**CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 27 MARS 2013**

Délibération N° **31009**

**DUREE DE VALIDITE DES PRIX DE CESSION COMMUNIQUEES**

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,

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

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2013 révisé,

Vu la délibération n°11/50 du 14 décembre 2011 portant approbation guide méthodologique relatif aux prix de cession de l'EPFL et de diverses mesures relatives aux modalités de cession des biens de l'EPFL,

Considérant les contraintes de délais liées aux cessions de fin d'année susceptibles d'imposer l'application d'une année d'actualisation supplémentaire si l'acte est signé l'année civile suivante, et donc une nouvelle délibération des collectivités,

Considérant qu'une telle disposition peut retarder la cession des biens concernés

Sur proposition du Président,

- décide que les prix de cession sont valables un an à compter de leur communication aux collectivités et autres acquéreurs concernés. Au-delà de ce délai, le prix fera l'objet d'une année d'actualisation supplémentaire suivant les conditions exposées dans le guide du prix de cession,
- confirme les autres dispositions de la délibération n°11/50 susvisée,
- charge le Directeur Général de mettre en œuvre la présente délibération

REGION DE LORRAINE  
SECRETARIAT GENERAL POUR LES  
AFFAIRES REGIONALES  
Vu et Approuvé  
15 AVR. 2013  
M. le Préfet de la Région Lorraine  
Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales  
La Région Lorraine

Le Président du Conseil d'Administration,

Jean-Paul BOLMONT



Chantal CASTELNOT

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Rue Robert Blum - BP 245 - 54701 Pont-à-Mousson Cedex - Téléphone : 03 83 80 40 20 - Fax : 03 83 80 40 21 - Courriel : contact@epfl.fr - www.epfl.fr  
SIRET : 30136584700013 - APE : 4229Z - TVA Intracommunautaire : FR32301365847

**MODIFICATION DU GUIDE METHODOLOGIQUE RELATIF AU PRIX DE CESSION**

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,

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

Vu l'instruction comptable M95,

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2013, révisé à mi-parcours,

Vu le « guide des prix de cession de l'EPFL » approuvé par délibération N°11/50 du 14 décembre 2011,

Considérant les conclusions de l'étude du CGEFI de janvier 2012 portant sur les modalités de réalisation des missions de portage foncier dans les établissements publics fonciers, notamment sur les produits et charges à prendre en compte dans la détermination du coût de revient d'une opération foncière conventionnée sauf disposition conventionnelle particulière,

Sur proposition du Président,

- approuve le guide méthodologique relatif au prix de cession modifié, ci annexé.
- prend acte du fait que des avenants aux opérations foncières conventionnées seront soumis en tant que de besoin au bureau de l'EPFL,
- décide que des avenants ne sont pas nécessaires pour l'imputation des primes d'assurance dommage aux biens s'agissant de frais entrant dans la catégorie des « frais de conservation du patrimoine » mentionnés dans les conventions foncières existantes,

REGION DE LORRAINE  
SECRETARIAT GENERAL POUR LES  
AFFAIRES REGIONALES

Vu et Approuvé

METZ le 04 OCT. 2013

Le Secrétaire Général de la Région Lorraine

Pour le Préfet de la Région Lorraine  
Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales



Le Président du Conseil d'Administration,

Jean-Paul BOLMONT

Chantal CASTELNOT

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Rue Robert Blum - BP 245 - 54701 Pont-à-Mousson Cedex - Téléphone : 03 83 80 40 20 - Fax : 03 83 80 40 21 - Courriel : contact@epfl.fr - www.epfl.fr  
SIRET : 30136584700013 - APE : 4229Z - TVA Intracommunautaire : FR32301365847



Etablissement Public  
Foncier de Lorraine

CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 10 DECEMBRE 2014

Délibération N° 14/

025

### Conditions de cessions pour les opérations en VEFA (programme 2012)

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,

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

Vu le programme pluriannuel d'intervention 2007-2013 modifié,

Vu le rapport présenté au Conseil d'Administration du 10 décembre 2014 ci-annexé,

Considérant le montant des économies sur loyers consenties par les bailleurs et dans l'objectif de faciliter le financement des opérations de construction de logements sociaux dans des zones particulièrement tendues,

Sur proposition du Président,

- prend acte de l'état d'avancement du programme VEFA et de son prochain achèvement
- valide les conditions de cession ( nombre d'annuités, intérêts sur annuités) proposées
- autorise le Directeur Général à signer des avenants aux conventions foncières en cours, listées dans l'annexe jointe à la présente délibération, pour préciser l'échéancier de remboursement
- charge le Directeur Général de lui en rendre compte annuellement

11 DEC. 2014

Pour le Préfet de la Région Lorraine  
Le Secrétaire Général pour les Affaires Régionales

  
Chantal CASTELNOT

Le Président du Conseil d'Administration,

  
Jean-Paul BOLMONT

PRÉPARONS DES TERRITOIRES D'AVENIR

Rue Robert Blum - BP 245 - 54701 Pont-à-Mousson Cedex - Téléphone : 03 83 80 40 20 - Fax : 03 83 80 40 21 - Courriel : contact@epfl.fr - www.epfl.fr  
SIRET : 30136584700013 - APE : 4229Z - TVA Intracommunautaire : FR32301365847

Annexe à la Délibération n°14 / du CA du 10 décembre 2014

Baillieur	Numéro	Intitulé de l'opération
Mosells	F08FC70E0 11	Audun-le-Tiche rue Ponsin
Moselis	F08FC70E0 12	Saint Julien les Metz route de Bouzonville
Mosells	F08FC70E0 13	Moulins les Metz rue de Chaponost
OPHT	F08FC70R0 06	Manom lotissement les Barrières phase 1
OPHT	F08FC70R0 06	Manom lotissement les Barrières phase 2
MHT	F08FC70F0 07	Metz - XXème corps
OPHT	F08FC70R0 03	Thionville Casemate Griesberg remplacée par Thionville Comte de Berthier



## **VEFA**

**Rapport au Conseil d'Administration  
du 10 décembre 2014**

## 1. Le programme de VEFA initié en 2009

Suite à une lettre du Ministère de l'écologie, l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire datée du 16/02/2009, il est demandé au Conseil d'Administration de l'EPFL d'accompagner le plan de relance gouvernemental, tout particulièrement en faveur du logement, de l'industrie du bâtiment et des travaux publics. Ce programme s'est traduit par les opérations suivantes :

Bailleurs	Commune	Nombre de logements	Etat d'avancement	Enveloppe € HT
mmH	Trieux	78	Revenu	8 260 000
mmH	Dombasle sur Meurthe	23	Revente en 2014	2 520 000
mmH	Jarville-la Malgrange	68	Revenu	6 870 000
mmH	Essey-lès-Nancy	35	Revenu	3 400 000
mmH	Tomblaine	12	Revente en 2014	1 381 000
Moselis	Algrange	45	Revenu	4 790 000
OPH de Metz	Metz – ZAC de l'Amphithéâtre	49	Acquis en 2014	9 000 000
OPH de Metz	Metz- rue le Payen	42	Revente en 2015	6 900 000
TOTAL	352			43 121 000

## 2. Le programme de VEFA initié en 2013

Le CA du 12/12/2012 a décidé de reconduire des acquisitions de programme en VEFA pour l'année 2013 à condition que les opérations respectent les priorités d'intervention suivantes :

- Opérations situées dans des communes déficitaires en logements sociaux au titre de la loi SRU,
- Opérations situées dans des zones identifiées comme tendues en termes de demande de logements sociaux,
- Opérations situées dans des quartiers déficitaires en logements sociaux afin de favoriser la mixité sociales,
- Présence impérative de logements ayant l'agrément PLAI dans ces programmes,
- Proportion de loyers plafonnés en deçà des barèmes afin de permettre à des publics en difficulté de trouver des logements adaptés à leurs niveaux de revenu.

Pour cela une enveloppe de 30 M€ a été réservée.

Les opérations suivantes ont d'ores et déjà été délibérées :

Bailleurs	Commune et opération	Zone géographique	Nombre de logements	Type de logements		Etat d'avancement	Enveloppe en € HT
				PLUS	PLAI		
MOSELIS	Saint Julien les Metz - route de Bouzonville	Zone SRU	68	48	20	Acte d'acquisition signé le 30/09/2013	7 960 000
MOSELIS	Audun-le-Tiche - rue François Ponsin	Zone tendue	28	21	7	Acte d'acquisition signé le 11/12/2013	3 207 000
MOSELIS	Moulins lès Metz - rue de Chaponost	Zone SRU	26	21	5	Acte d'acquisition signé le 25/09/2013	3 110 000
OPH de Thionville	Thionville - Casemate Griesberg	Zone SRU	20	18	2	opération abandonnée à la demande de la commune	2 400 000
OPH de Thionville	MANOM - Lotissement les Barrières	Zone tendue	75	45	30	Phase 1: acte d'acquisition signé le Phase 2: à signer en janvier 2015	8 644 500
Sous TOTAL			217	153	64		25 321 000

Il est proposé au Bureau de l'EPFL se réunissant le 10 décembre 2014 de valider les conventions foncières correspondant aux deux dernières opérations du programme de VEFA :

- l'opération « Metz rue du XXème corps » avec MHT,
- l'opération « THIONVILLE rue du Comte de Bertier » qui vient en substitution de l'opération abandonnée « Thionville - Casemate Griesberg ».

Ces deux opérations avaient été mentionnées dans la note d'information sur les programmes de VEFA, présentée au Conseil d'Administration du 18 décembre 2013.

Bailleurs	Communes et opération	Zone géographique	Nombre de logements	Type de logements	Type de logements	Etat d'avancement	Enveloppe en € HT
				PLUS	PLAI		
OPH de Thionville	Thionville - rue du Comte de Bertier	Zone SRU	20	14	6	contrat de réservation en cours de rédaction	2 075 000
Metz Habitat et Territoire	Metz - rue du XXème corps	Zone SRU	23	16	7	acquisition à signer en janvier 2015	2 540 100
Sous TOTAL			43	30	13		4 615 100
TOTAL du programme de VEFA selon délibération 2012			260	183	77		29 936 100

Au total, 608 logements auront été produits sur l'ensemble des programmes de 2009 et 2012.

Concernant les compensations demandées aux bailleurs sur les loyers PLAI de petite taille, les bailleurs ont accepté les conditions de réduction des loyers suivantes pendant la durée de la convention APL :

Bailleurs	Opération	Nombre de PLAI	PLAI T1	PLAI T2	PLAI T3	PLAI T4
MOSELIS	Saint Julien les Metz - route de Bouzonville	20		15 %	10 %	10 %
MOSELIS	Audun-le-Tiche - rue François Ponsin	7		16 %	10 %	10 %
MOSELIS	Moulins-les-Metz - rue de Chaponost	5		20 %	15 %	15 %
OPH de Thionville	MANOM - Lotissement les Barrières PHASE 1	21		10 %		
OPH de Thionville	MANOM - Lotissement les Barrières PHASE 2	9		7 %		
OPH de Thionville	THONVILLE - rue du Comte de Bertier	6	12 %	12 %		
Metz Habitat et Territoire	METZ - rue du XXème Corps	7	10 %	10 %	10 %	10 %
TOTAL		75 logements	environ 30 000 euros d'économies annuelles consenties par les bailleurs à leurs locataires			

Il est à noter que MOSELIS et l'OPH de Thionville ont accepté différentes réductions de tarif sur les annexes au loyer (place de stationnement, jardin, terrasses).

### 3. Les Conditions de revente

Au regard du montant des économies sur loyers consenties par les bailleurs et dans l'objectif de faciliter le financement des opérations de construction de logements sociaux dans des zones particulièrement tendues, il est proposé au CA de valider les conditions de revente suivantes :

Bailleur	Numéro	Intitulé de l'opération	Nombre d'annuités	Taux d'intérêts sur annuités
Moselis	F08FC70E0 11	Audun-le-Tiche rue Ponsin	6	0%
Moselis	F08FC70E0 12	Saint Julien les Metz route de Bouzonville	8	
Moselis	F08FC70E0 13	Moulins les Metz rue de Chaponost	6	
OPHT	F08FC70R0 06	Manom lotissement les Barrières phase 1	5	
OPHT	F08FC70R0 06	Manom lotissement les Barrières phase 2	5	
MHT	F08FC70F0 07	Metz - XXème corps	5	
OPHT	F08FC70R0 03	Thionville Casemate Griesberg remplacée par Thionville Comte de Berthier	5	

**DUREE DE VALIDITE DES PRIX DE CESSION COMMUNIQUEES ET CONDITIONS POUR Y DEROGER**

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,

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

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019,

Vu les délibérations n°11/50 et n°13/17 portant approbation guide méthodologique relatif aux prix de cession de l'EPFL et de diverses mesures relatives aux modalités de cession des biens de l'EPFL,

Vu la délibération n°13/009 du 27 mars 2013 fixant la durée de validité des prix de cession communiqués,

Sur proposition du Président,

- approuve le guide méthodologique relatif aux prix de cession, ci-annexé,
- confirme que les prix de cession sont valables un an à compter de leur communication aux collectivités et autres acquéreurs concernés. Au-delà de ce délai, le prix fera l'objet d'une année d'actualisation supplémentaire suivant les conditions exposées dans le guide du prix de cession,
- donne toutefois délégation au directeur général pour déroger à cette dernière disposition, notamment si la signature de l'acte objet du prix de cession n'a pas pu aboutir pour des raisons indépendantes de la volonté des parties, sur la base d'une décision dûment motivée dont il rend compte au conseil d'administration,
- charge le Directeur Général de mettre en œuvre la présente délibération

REGION DE LORRAINE  
SECRETARIAT GENERAL POUR LES  
AFFAIRES REGIONALES  
Vu et Approuvé

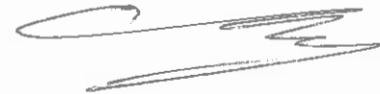
METZ, le .....16 MARS 2015.....  
Le Préfet de la Région Lorraine



Pour le Préfet de la Région Lorraine  
Le secrétaire Général pour les Affaires Régionales

Simon BABRE

Le Président du Conseil d'Administration,



Jean-Paul BOLMONT

P.O. Alex STAUB



Etablissement Public  
Foncier de Lorraine

**CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 16 SEPTEMBRE 2015**

Délibération N° 15/ **022**

**CONDITIONS DE CESSION ET ACTUALISATION DES OPERATIONS RELEVANT DU PLAN FONCIER**

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Lorraine,

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

Vu le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,

Vu le plan d'actions relatif au suivi des opérations foncières approuvé par la délibération du conseil d'administration n°08/38 du 10 décembre 2008

Considérant qu'aux termes de l'article L 321-1 du code de l'urbanisme les biens portés par l'EPFL ont vocation à être cédés

Considérant que l'EPFL porte des biens depuis de nombreuses années sans perspective de sortie

Considérant que l'EPFL doit être en mesure pour céder ces biens de disposer d'une marge de négociation

Vu le rapport du directeur général,

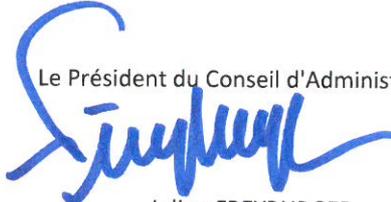
Sur proposition du Président,

- décide que les opérations figurant dans la liste ci-annexée relèvent du plan foncier,
- laisse la possibilité au directeur général d'accorder des conditions de cession dérogatoires aux règles générales de l'établissement sous réserve de retracer l'effort financier consenti par l'EPFL dans une décision du directeur dûment motivée,
- précise que cette marge de négociation peut porter cumulativement sur l'actualisation, les intérêts sur annuités et les délais de paiement accordés,
- charge le directeur général de rendre compte au conseil d'administration une fois par an de l'avancement du plan foncier ainsi que des éventuelles conditions financières plus favorables accordées pour céder les biens concernés.

LE PRÉSIDENT DE LA RÉGION LORRAINE

  
Nacer MEDDAH

Le Président du Conseil d'Administration,

  
Julien FREYBURGER

Approuvé le  
06 OCT. 2015

# PARTIE 2

## TVA immobilière

# Assujettissement de l'EPFL à la TVA

Le courrier de la DGFIP au TPG des Yvelines, en date du 19 novembre 2010, a confirmé que les EPF étaient assujettis à la TVA en tant que tel.

## Modalités d'assujettissement à la TVA

Le tableau qui figure à l'annexe 1 récapitule les règles applicables en matière de TVA immobilière et de DMTO, complété par l'annexe 2 qui envisage tous les cas de figure en cession. Il convient de s'y référer, en sachant qu'en matière de cession l'EPFL entend opter le plus systématiquement possible à la TVA (cf point 5 ci-dessous).

Deux points méritent d'être soulignés :

- En premier lieu, c'est le statut du vendeur qui prime : le notaire doit s'enquérir de la qualité d'assujetti ou non du vendeur et de l'acheteur et des options qu'ils ont exercé le cas échéant.
- En second lieu, le type de bien immobilier qui est l'objet de la cession (terrain à bâtir, immeuble neuf, immeuble de plus de 5 ans, terrain non à bâtir) doit être examiné.

D'une manière générale, les actes de vente doivent

faire apparaître clairement la distinction des biens vendus avec leur régime de TVA respectif, sinon on se heurte aux difficultés de déclarer, payer et déduire la TVA, avec les risques de redressement dus à des omissions ou des erreurs de forme.

L'instruction fiscale n° 3-A-9-10 du 29 décembre 2010 relative aux opérations immobilières détaille ces différentes notions (points 19 à 35). Cette instruction a été intégrée au BOFIP qui fixe la doctrine fiscale (références ci-dessous).

BOI-TVA-IMM-10-20-10-20140915  
<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2487-PGP.html?identifiant=BOI-TVA-IMM-10-20-10-20140915>

BOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929  
<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2480-PGP.html?identifiant=BOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929>

# Nature, évolution du bien et documents d'urbanisme

A travers la rédaction des actes d'acquisition, l'EPFL doit veiller à être le plus précis possible sur la nature et la consistance des biens acquis.

Du fait de ses activités, l'EPFL peut être amené à acquérir des friches industrielles ou des bâtiments à l'état de ruine ce qui peut, au moment de la revente, avoir une incidence fiscale

L'instruction fiscale n° 3-A-9-10 du 29 décembre 2010 relative aux opérations immobilières apporte des précisions utiles sur ce point : « A cet effet, toutefois, on ne doit entendre par immeuble bâti qu'une construction qui se trouve en état d'être utilisée en tant que telle pour un usage quelconque sans qu'il soit nécessaire à cette fin d'y réaliser un immeuble neuf au sens de la définition exposée au 2° du 2 du I de l'article 257, et ce même si cette construction est destinée à être démolie par l'acquéreur. En sens inverse, dès lors qu'il est situé dans une zone où les constructions peuvent être autorisées, un immeuble dont l'état le rend impropre à un quelconque usage devra être assimilé à un terrain à bâtir (ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, immeuble frappé d'un arrêté de péril, chantier inabouti, etc..).»

Dans un certain nombre de cas, l'EPFL a intérêt à faire figurer dans l'acte que le bien immobilier acquis est « impropre à tout usage » car si la qualification du bien change entre son entrée et sa sortie du patrimoine, la TVA ne peut être calculée que sur le prix total.

On peut noter que par un courrier conjoint DGFIP/DLF en date du 2 avril 2014, l'Administration a admis qu'en égard au fait qu'il entre dans l'objet même de l'EPF de revendre des terrains à bâtir aux opérateurs pour le compte desquels il intervient, il peut être présumé que l'intention de l'EPF au moment de l'acquisition des immeubles bâtis avant le 11 mars 2010 était nécessairement de les démolir pour produire des terrains à bâtir (cf. copie courrier ci-après).

D'une façon générale, il convient d'être attentif à toutes les évolutions du bien et des documents d'urbanisme entre l'acquisition et la cession du bien. Toute évolution peut avoir une incidence sur la TVA lors de la cession du bien

## Clauses

L'annexe 3 recense les clauses à faire figurer dans les actes de l'EPFL.

REÇU LE 07 AVR. 2014  
26521/DIR



h m  
L → DAF

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DE LA LEGISLATION FISCALE

PARIS, LE

02 AVR. 2014

Sous-Direction D - Bureau D1

139, RUE DE BERCY  
TELEDOC 644  
75572 PARIS CEDEX 12

Affaire suivie par Lionel BAUVALET

lionel.bauvalet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.53.18.91.77

Télécopie : 01.53.18.36.02

Réf : SEC-D1/1300006213.DOC/D1-A

Monsieur,

Vous avez appelé mon attention sur les règles de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicables à la revente par l'Etablissement Public Foncier de Lorraine (EPFL) de terrains à bâtir résultant de la démolition d'immeubles bâtis.

À titre liminaire, je tiens à présenter mes excuses pour le délai pris pour vous répondre.

Vous indiquez que les immeubles acquis par l'établissement avant le 10 mars 2010 n'ayant pas fait l'objet d'un engagement de construire, ils ne pouvaient constituer des terrains à bâtir au moment de leur acquisition.

Dès lors, au moment de leur revente en tant que terrains à bâtir au-delà de cette date l'identité de qualification permettant l'application de la TVA sur la marge n'est pas vérifiée conduisant alors à une taxation sur le prix total.

Cela étant, compte tenu d'une part, que bénéficiant de l'exonération de droits de mutation visée à l'article 1042 du CGI, l'établissement n'avait aucun intérêt à souscrire un engagement de construire seul de nature avant le 10 mars 2010 à conférer à l'immeuble acquis la qualité de terrain à bâtir et, d'autre part, qu'il entre dans son objet même de revendre un terrain à bâtir à la collectivité pour le compte de laquelle il a réalisé l'opération de portage foncier et les opérations de pré-aménagement, il y a lieu de considérer que les acquisitions d'immeubles bâtis réalisées avant le 10 mars 2010 constituaient des acquisitions de terrains à bâtir.

Ce faisant, lors de la revente des ces terrains après cette date, la cession peut être soumise à la TVA dans les conditions prévues par l'article 268 du CGI, sur la seule marge réalisée par l'établissement.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Monsieur Jean-Christophe Courtin  
Directeur Général Adjoint  
Etablissement Public Foncier de Lorraine  
Rue Robert Blum – BP 245  
54701 Pont-à-Mousson cedex

Le Sous-Directeur

Antoine MAGNANT

# Intérêt d'opter pour la TVA

Dans certains cas, l'application du droit commun exonérerait l'EPFL de TVA. Pour autant, l'EPFL prend la décision d'opter pour un assujettissement le plus systématiquement possible à la TVA pour des raisons pratiques (l'assujettissement de toutes les cessions à la TVA devient la règle commune) et financières (disposer du meilleur coefficient de déduction possible pour les dépenses de fonctionnement général de l'établissement) et, le cas échéant, ouvrir droit à déduction de la TVA des éventuels travaux effectués sur l'opération foncière. Cette option à la TVA doit être mentionnée dans les actes de cession.

Le fait d'opter le plus systématiquement possible à la TVA est, dans la grande majorité des cas, neutre fiscalement pour nos partenaires.

Le fait de ne pas opter à la TVA doit donner lieu à une décision du Directeur Général.

Ainsi une collectivité locale qui conservera le bien objet de la cession dans son patrimoine au moins 5 ans pourra récupérer la TVA via le fonds de compensation de la TVA (FCTVA). Si cette collectivité se comporte comme un « opérateur privé », il conviendra que l'acte de cession mentionne qu'elle est assujettie à la TVA de façon à ce qu'elle puisse s'ouvrir des droits à déduction de TVA. Les opérateurs privés tels que les aménageurs sont assujettis en tant que tel à la TVA et ont naturellement des droits à déduction.

## Calcul de la TVA sur marge

Le BOFIP précise dans quelles conditions les livraisons d'immeubles taxables en vertu de l'article 257-7 le sont sur la marge :

- Point 220 : « Sont taxées sur la marge lorsque leur acquisition n'a pas ouvert droit à déduction:
  - \* les livraisons de terrains à bâtir ;
  - \* les livraisons d'immeubles bâtis achevés depuis plus de cinq ans en cas d'exercice de l'option pour la taxation. »
- Point 250 « Pour déterminer la base d'imposition, il y a lieu de procéder à un calcul « en dedans » selon la formule suivante:

$$\text{Marge taxable} = \frac{\text{montant payé par le cessionnaire} + \text{charges augmentatives} - \text{prix d'achat}}{(100 + \text{taux applicable à l'opération}) / 100}$$

Les sommes versées pour l'acquisition (prix d'achat) s'entendent des sommes payées au précédent propriétaire ou aux personnes qui avaient des droits quelconques sur le bien (D. adm. 8 A-4211 n° 6, 15 novembre 2001)

Elles comprennent également les frais d'acte, les honoraires du notaire, les droits d'enregistrement, les frais de publicité foncière ainsi que les indemnités d'éviction qui ont pu être versées aux locataires de l'immeuble, et les commissions

versées pour l'achat de l'immeuble ou à l'occasion de sa revente.

**Toutefois, si les frais énumérés au précédent paragraphe ont fait l'objet d'une récupération de la TVA, ils ne peuvent plus être intégrés au calcul de la marge.**

De même, lorsque l'immeuble est vendu après rénovation (travaux n'aboutissant pas à une reconstruction), le coût des travaux n'est pas ajouté au prix d'achat (D. adm. 8 A-4211 n° 6, 15 novembre 2001)

Corrélativement la TVA sur ces travaux (subventionnés ou non) est déductible dans les conditions de droit commun.

Les charges augmentatives du prix qui sont prises en compte pour la détermination du premier terme de calcul de la marge, sont toutes les charges qui reviendraient de droit au cédant et qui sont contractuellement reportées sur le cessionnaire (BOI 3-A-9-10 du 30 décembre 2010 §90).

# Fonds de minoration

Le fonds de minoration foncière a les caractéristiques d'une subvention complément de prix.

Il convient d'être vigilant en matière de TVA immobilière. S'agissant de vente à des bailleurs sociaux agréés, le taux de TVA applicable est de :

- Taux réduit pour la vente de terrains à bâtir ou de biens immobiliers achevés depuis moins de 5 ans.
- Taux normal pour la vente de biens immobiliers de plus de 5 ans

## Exemple :

Acquisition d'un terrain à bâtir (+ frais d'acquisition) au prix de 450.000 €, financée par une subvention du fonds de minoration de 250.000 €. Le prix de cession est de 200.000 € HT

2 cas de figure sont possibles :

- L'acquisition n'avait pas ouvert droit à déduction de TVA, la TVA de cession se calcule en appliquant la formule de la marge.

Marge : prix de cession (200.000) – prix d'acquisition (450.000) = 0

La marge est négative et cette précision doit être apportée dans l'acte.

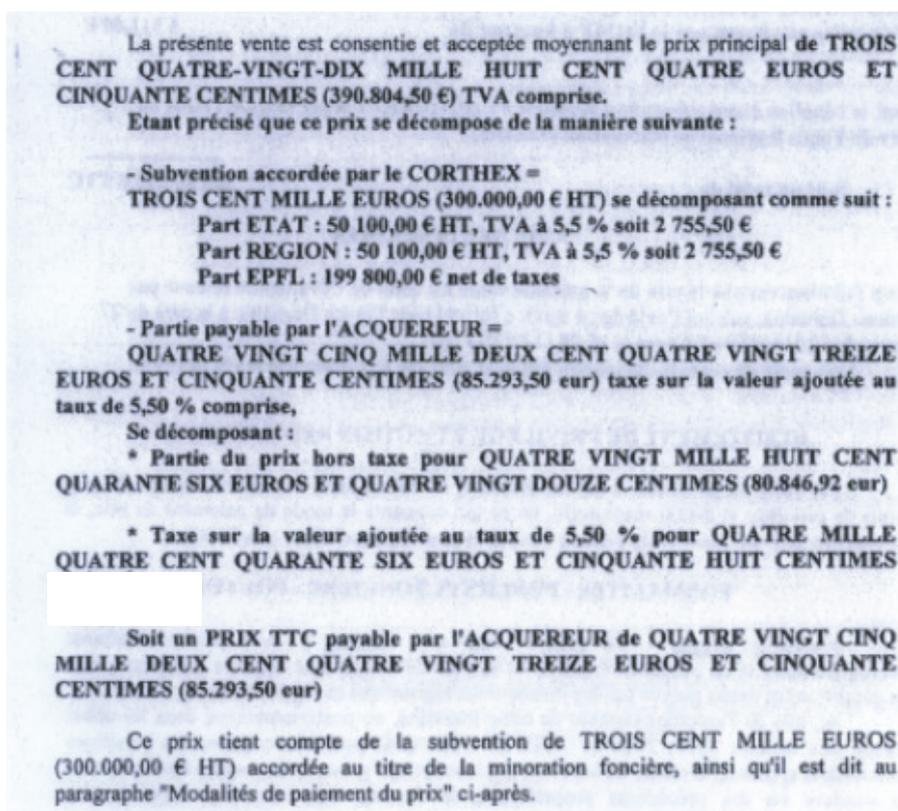
- L'acquisition avait ouvert droit à déduction de TVA, la TVA de cession se calcule sur le prix de cession de 200.000 € total au taux de 5,5 %, soit 14 000 €.

La mention de cette subvention et son montant doivent apparaître dans l'acte mais le montant mentionné dans la rubrique prix de l'acte de vente doit être le montant net (déduction faite de la participation du fonds de minoration foncière).

En outre, l'EPFL est redevable d'une TVA sur la subvention de 250.000 € (au taux de 5,5%), soit 17 500 €. Cette TVA n'a pas à figurer dans l'acte mais doit être reportée dans la déclaration mensuelle dite CA3.

Enfin la convention de minoration foncière prévoit que les dépenses payées après la signature de l'acte sont prises en charge par la subvention. L'EPFL n'affecte pas la totalité des subventions à recevoir sur le prix de cession et en conserve une partie pour couvrir les dépenses futures. Ce reliquat ne peut être qualifié de « complément de prix » puisqu'il ne sert pas à la minoration du prix de cession. Cette partie ne saurait donc être assujettie à la TVA.

Voir ci-dessous exemple de clause type :



# Conséquence de l'assujettissement à la TVA sur le traitement des factures

L'assujettissement à la TVA immobilière nous oblige à présenter les mandats dont les factures font ressortir de la TVA (exemple : facture des notaires, diagnostics divers, travaux éventuels hors travaux effectués sur des biens loués à des particuliers) avec :

- Les montants HT au compte budgétaire
- Le montant de la TVA au compte 445.661.

Ceci implique que l'engagement saisi dans G07 soit fait en sélectionnant la case « imposable ». De même, la récupération des frais réglés après détermination du prix de cession doit, sauf disposition contraire, être assujettie à la TVA suivant les modalités identiques à l'acte de cession.

# Annexes

ANNEXE 1

		ACQUEREUR			
IMMEUBLE CEDE		NON ASSUJETTII A LA TVA		ASSUJETTII A LA TVA	
		TVA	DMTO	TVA	DMTO
NON ASSUJETTII A LA TVA	TERRAIN NON CONSTRUCTIBLE	Hors du champ de la TVA	Taux normal : 5.09 % ou 1042 CGI	Hors du champ de la TVA	Taux normal : 5.09 %, sauf engagement de revendre : 0.715 % (CGI art. 1115)
	TERRAIN A BATIR	Hors du champ de la TVA	Taux normal : 5.09 % ou 1042 CGI	Hors du champ de la TVA	Taux normal : 5.09 %, sauf : - engagement de revendre : 0.715 % (art. 1115) - engagement de construire : exonération art. 1594 O-G) et droit fixe de 125 €
	IMMEUBLE ACHEVE DEPUIS PLUS DE CINQ ANS	Hors du champ de la TVA	Taux normal : 5.09 % ou 1042 CGI	Hors du champ de la TVA	Taux normal : 5.09 %, sauf : - engagement de revendre : 0.715 % (art. 1115) - engagement de construire : droit fixe de 125€ (CGI art. 1594-0-G)
	IMMEUBLE ACHEVE DEPUIS PLUS DE CINQ ANS	Taxe sur le prix total	Taux réduit 0.715 % (CGI art. 1594F quinquies) ou 1042 CGI	Taxe sur le prix total	Taux réduit : 0.715 % (CGI art. 1594F quinquies), sauf engagement de construire (CGI art. 1594 O-G) : droit fixe de 125 €.
ASSUJETTII A LA TVA	TERRAIN NON CONSTRUCTIBLE	Exonération (CGI art. 261,5-1°) Taxable sur le prix total si option (CGI art. 260, 5° bis)	Taux normal : 5.09 % ou 1042 CGI	Exonération (CGI art. 261,5-1°) Taxable sur le prix total si option (CGI art. 260, 5° bis)	Taux normal : 5.09 %, sauf engagement de revendre : 0.715 % (CGI art. 1115)
	TERRAIN A BATIR	- Taxation sur le prix total si déduction lors de l'acquisition par le cédant - Taxation sur la marge si pas de déduction lors de l'acquisition initiale	- Taux normal si TVA sur la marge : 5,09 % - Taux réduit 0.715 % (CGI art. 1594F quinquies) si TVA sur prix total ou 1042 CGI	- Taxation sur le prix total si déduction lors de l'acquisition par le cédant - Taxation sur la marge si pas de déduction lors de l'acquisition initiale	- Taux réduit 0.715 % (CGI art. 1594 F quinquies) si TVA sur prix total - Taux normal si TVA sur la marge : 5.09 % sauf : * engagement de revendre : 0.715 % (CGI art. 1115) * engagement de construire : droit fixe de 125 € (CGI art. 1594-0 G)
	IMMEUBLE ACHEVE DEPUIS PLUS DE CINQ ANS	Exonération (CGI art. 261,5-2°) Taxable si option (CGI art. 260, 5° bis) - sur le prix total, si l'acquisition avait ouvert droit à déduction - sur la marge si le bien n'avait pas ouvert droit à déduction lors de l'acquisition (CGI art.268)	Taux normal : 5.09 % ( y compris si TVA sur le prix total) ou 1042 CGI	Exonération (CGI art. 261,5-2°) Taxable si option (CGI art. 260, 5° bis) - sur le prix total, si l'acquisition avait ouvert droit à déduction - sur la marge si le bien n'avait pas ouvert droit à déduction lors de l'acquisition (CGI art.268)	- Taux normal : 5.09 % quelque soit le régime de TVA, sauf : * engagement de revendre : 0.715 % (CGI art. 1115) * engagement de construire : droit fixe de 125 € (CGI art. 1594-0 G)
	IMMEUBLE ACHEVE DEPUIS MOINS DE CINQ ANS	Taxe sur le prix total	Taux réduit 0.715 % (CGI art. 1594F quinquies) ou 1042 CGI	Taxe sur le prix total	- Taux réduit 0.715 % (CGI art. 1594 F quinquies) sauf engagement de construire : droit fixe de 125 € (CGI art. 1594-0 G).

CEDANT

## ANNEXE 2 : Cas de figure en cession

acquisition	cession	TVA	observations
TAB avec TVA	TAB	TVA sur totalité	
TAB sans TVA	TAB	TVA sur marge	
TNB avec ou sans TVA	TAB	TVA sur totalité	changement qualificatio
Immeuble ancien* (> 5 ans) avec ou sans TVA *non impropre"	TAB	TVA sur totalité	changement qualificatio
Immeuble impropre* avec TVA *considéré comme TAB"	TAB	TVA sur totalité	
Immeuble impropre* sans TVA *considéré comme TAB"		TVA sur marge	
Immeuble impropre sur TNB"	TAB	TVA sur totalité	changement qualificatio
TNB avec ou sans TVA	TNB	droit commun : sans TVA	cf. renvoi [1]
		option possible TVA sur totalité	cf. renvoi [2]
TAB avec ou sans TVA	TNB	droit commun : sans TVA	
		option possible TVA sur totalité	
	immeuble neuf (< 5ans)	TVA sur totalité	
Immeuble neuf (< 5ans) avec TVA	immeuble ancien (> 5ans)	droit commun : sans TVA	cf. renvoi [1]
		option possible TVA sur totalité	cf. renvoi [2]
Immeuble ancien (> 5ans) sans TVA	immeuble ancien (> 5ans)	droit commun : sans TVA	cf. renvoi [1]
		option possible TVA sur marge	cf. renvoi [2]
Immeuble ancien (> 5ans) avec TVA	immeuble ancien (> 5ans)	droit commun : sans TVA	cf. renvoi [1]
		option possible TVA sur totalité	cf. renvoi [2]

renvoi [1] :

- pas droit à déduction TVA travaux
- impact défavorable sur prorata TVA frais fonctionnement EPFL

renvoi [2] :

- ouvre droit à déduction TVA travaux
- impact favorable sur prorata TVA frais fonctionnement EPFL

## ANNEXE 3 : Clauses à faire figurer dans les actes d'acquisition et de cession de l'EPFL

NB : la présente annexe recense les cas de figure les plus fréquents sans être exhaustive.

### Pour les actes d'acquisition et de cession :

- L'EPFL est assujéti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI
- Il est également souhaitable de faire mention du N° SIRET : 30136584700013, du Code APE : 701C et du N° TVA intracommunautaire : FR32301365847 et d'indiquer que nous dépendons du service des impôts des entreprises (SIE) de Pont à Mousson (16 rue Raugraff)

### ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER PAR L'EPF

#### Hypothèse n°1 : Le vendeur n'est pas assujéti à la TVA

#### 1- Vente à l'EPF d'un bien immeuble achevé depuis plus ou moins de cinq ans (sauf l'hypothèse des biens achevés de moins de cinq ans et acquis en VEFA)

- **Au regard de la TVA**

La mutation est hors du champ d'application de la TVA immobilière.

- **Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**

\* Si acquisitions immobilières pour le compte de l'Etat ou d'une collectivité locale, en raison de la qualité de l'acquéreur (EPF), la mutation est exonérée de droits de mutation (articles 1042 et 1594-OG alinéa f) ;

\* Si acquisition immobilière pour son compte, la mutation est soumise en principe au taux normal de 5,09 %, sauf si :

- L'EPF prend l'engagement de revendre : 0,715%
- L'EPF prend l'engagement de construire : droit fixe de 125 €

- **Au regard des droits à déduction de la TVA pour l'EPF**

L'EPF ne supporte pas de TVA à l'acquisition de l'immeuble. Le sort de la TVA grevant d'éventuels travaux dépend de l'affectation de l'immeuble (exploitation par l'EPF, revente immédiate...).

- **Clause Prix**

«La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de xxxxxxxxxx euros. »

- **Clause au regard de la TVA :**

« Le vendeur déclare à ce jour ne pas être assujéti à la TVA. La mutation se trouve par conséquent hors du champ d'application de la TVA ».

- **Clause au regard des DMTO :**

« En raison de la qualité de l'acquéreur (établissement public de l'Etat), la présente mutation est exonérée

de toutes perceptions au profit du trésor en application des dispositions combinées des articles 1042 et 1594-OG alinéa f.

Néanmoins, la contribution de sécurité immobilière demeure à la charge de l'acquéreur ».

## **2- Vente à l'EPF d'un terrain à bâtir (TAB)**

L'article 257 du CGI retient une définition objective du terrain à bâtir (TAB) et prescrit de considérer comme tels tous les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application des documents qui caractérisent leur situation au regard des règles d'urbanisme.

- **Au regard de la TVA**

La mutation est hors du champ d'application de la TVA.

- **Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**

\* Si acquisitions immobilières pour le compte de l'Etat ou d'une collectivité locale, en raison de la qualité de l'acquéreur (EPF), la mutation est exonérée de droits de mutation (articles 1042 et 1594-OG alinéa f) ;

\* Si acquisition immobilière pour son compte, la mutation est soumise en principe au taux normal de 5,09 %, sauf si :

- L'EPF prend l'engagement de revendre : 0,715%
- L'EPF prend l'engagement de construire : droit fixe de 125 €

- **Au regard des droits à déduction de la TVA pour l'EPF**

L'EPF ne supporte pas de TVA à l'acquisition du terrain. Le sort de la TVA grevant d'éventuels travaux dépend de l'affectation (exploitation par l'EPF, revente immédiate...).

- **Clause Prix**

«La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de xxxxxxxxxx euros. »

- **Clause au regard de la TVA :**

« Le vendeur déclare à ce jour ne pas être assujetti à la TVA. La mutation se trouve par conséquent hors du champ d'application de la TVA ».

- **Clause au regard des DMTO :**

« En raison de la qualité de l'acquéreur (établissement public de l'Etat), la présente mutation est exonérée de toutes perceptions au profit du trésor en application des dispositions combinées des articles 1042 et 1594-OG alinéa f».

Néanmoins, la contribution de sécurité immobilière demeure à la charge de l'acquéreur ».

## Hypothèse n°2 : Le vendeur est assujetti à la TVA

### 1- Vente à l'EPF d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans

#### A - Exonération sans option pour la TVA

- **Au regard de la TVA**

La mutation est exonérée de TVA en application de l'article 261-5-2° du CGI.

- **Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**

\* Si acquisitions immobilières pour le compte de l'Etat ou d'une collectivité locale, en raison de la qualité de l'acquéreur (EPF), la mutation est exonérée de droits de mutation (articles 1042 et 1594-OG alinéa f) ;

\* Si acquisition immobilière pour son compte, la mutation est soumise en principe au taux normal de 5,09 %, sauf si :

- L'EPF prend l'engagement de revendre : 0,715%
- L'EPF prend l'engagement de construire : droit fixe de 125 €

- **Au regard des droits à déduction de la TVA**

L'EPF ne supporte pas de TVA à l'acquisition de l'immeuble. Le sort de la TVA grevant d'éventuels travaux dépend de l'affectation de l'immeuble (exploitation par l'EPF, revente immédiate...).

- **Clause Prix**

« La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de xxxxxxxxxx euros. »

- **Clause au regard de la TVA :**

« Le vendeur déclare à ce jour être assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI. Toutefois, le bien vendu étant achevé depuis plus de 5 ans et le vendeur n'ayant pas opté pour l'acquittement volontaire de la TVA prévu à l'article 260-5°bis du CGI, la présente mutation est exonérée de TVA en application de l'article 261-5-2° du CGI. »

- **Clause au regard des DMTO :**

« En raison de la qualité de l'acquéreur (établissement public de l'Etat), la présente mutation est exonérée de toutes perceptions au profit du trésor en application des dispositions combinées des articles 1042 et 1594-OG alinéa f.

Néanmoins, la contribution de sécurité immobilière demeure à la charge de l'acquéreur ».

## **B - Exonération avec option pour la TVA**

### **• Au regard de la TVA**

La mutation est taxable à la TVA en application de l'article 260-5°bis du CGI.

A noter que si le vendeur n'avait pas exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition, la TVA est due sur la marge.

Les charges qui sont prises en compte pour la détermination du premier terme sont celles qui reviendraient de droit commun au cédant et qui sont contractuellement reportées sur le cessionnaire. Ne doivent donc pas être compris dans le premier terme, les frais de notaire qui sont à la charge de l'acquéreur car ils ne constituent donc pas un élément de la base imposable à la TVA.

En revanche, le prix d'achat qui constitue le second terme du calcul comporte toutes les dépenses qui ont été supportées par l'acquéreur (notamment les droits de mutation).

Il s'agit toutefois des seules dépenses sur lesquelles aucun droit à déduction n'a pu être exercé, quand bien même elles seraient grevées de taxe rémanente (qui pourrait résulter notamment d'une TVA sur la marge collectée en amont par le cédant et que celui-ci n'aurait pas mentionnée dans l'acte de cession, ou une taxe sur le prix total qu'aurait supportée l'acquéreur sans pouvoir la déduire à raison de ce que le terrain n'aurait pas été affecté à une activité placée dans le champ de la TVA....).

Les autres frais et honoraires exposés à l'occasion de l'acquisition ne sont pas à inclure dans le prix d'achat, dès lors qu'ils sont grevés de TVA et que cette taxe est déductible dans les conditions de droit commun (à l'instar des frais de notaires qui sont en grande partie taxables et ne doivent pas dès lors être inclus dans le prix d'achat, afin de calculer la marge).

Cependant, lorsque le vendeur avait exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition, la TVA est due sur le prix total.

### **• Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**

\* Si acquisitions immobilières pour le compte de l'Etat ou d'une collectivité locale, en raison de la qualité de l'acquéreur (EPF), la mutation est exonérée de droits de mutation (articles 1042 et 1594-OG alinéa f) ;

\* Si acquisition immobilière pour son compte, la mutation est soumise en principe au taux normal de 5,09 %, sauf si :

- L'EPF prend l'engagement de revendre : 0,715%
- L'EPF prend l'engagement de construire : droit fixe de 125 €

### **• Au regard des droits à déduction de la TVA**

La TVA facturée par le vendeur (sur la marge ou sur le prix total) sera déductible en fonction de l'affectation ultérieure par l'EPF (revente en TVA avec option, sans TVA...).

\* Si le vendeur n'avait pas exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition: La TVA est due sur la marge.

- **Clause Prix**

«La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal toutes taxes comprises de xxxxxxxxxxxx euros ainsi décomposé :

- Prix de vente HT : xxxxxxxxxxxx euros ;
- TVA exigible sur la marge (prix de vente – prix d'achat) au taux de 20% : xxxxxxxx euros ;

- **Clause au regard de la TVA :**

« Le vendeur déclare être à ce jour assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI et avoir opté pour l'acquittement volontaire de la TVA prévu à l'article 260-5°bis du CGI dès lors que le bien vendu est achevé depuis plus de 5 ans.

Dans la mesure où le vendeur déclare n'avoir déduit aucune TVA lors de son acquisition initiale dudit bien, la TVA est due sur la marge en vertu des dispositions de l'article 268 du CGI.

Le vendeur déclare en outre ne pas bénéficier de la dispense prévue à l'article 257 bis du CGI ».

- **Clause au regard des DMT0 :**

« En raison de la qualité de l'acquéreur (établissement public de l'Etat), la présente mutation est exonérée de toutes perceptions au profit du trésor en application des dispositions combinées des articles 1042 et 1594-OG alinéa f.

Néanmoins, la contribution de sécurité immobilière demeure à la charge de l'acquéreur ».

\* Si le vendeur avait exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition : La TVA est due sur le prix total.

## **2- Vente à l'EPF d'un immeuble achevé depuis moins de cinq ans**

- **Au regard de la TVA**

La mutation est taxable à la TVA sur le prix total.

- **Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMT0)**

\* Si acquisitions immobilières pour le compte de l'Etat ou d'une collectivité locale, en raison de la qualité de l'acquéreur (EPF), la mutation est exonérée de droits de mutation (articles 1042 et 1594-OG alinéa f) ;

\* Si acquisition immobilières pour son compte, la mutation est soumise au taux de 0,715% par principe, sauf si un engagement de construire est exercé par l'EPF : droit fixe de 125 €

- **Au regard des droits à déduction de la TVA**

La TVA facturée par le vendeur sur le prix total sera déductible en fonction de l'affectation ultérieure par l'EPF (revente en TVA avec option, sans TVA...)

- **Clause Prix**

«La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal toutes taxes comprises de

xxxxxxxxxx euros ainsi décomposé :  
Prix de vente HT : xxxxxxxxxxx euros ;  
TVA exigible sur le prix au taux de 20% : xxxxxxxx euros ;

- **Clause au regard de la TVA :**

« Le vendeur déclare être à ce jour assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI. Par conséquent, la présente mutation se trouve soumise à la TVA, due sur le prix de vente total en vertu des dispositions de l'article 266 du CGI

Le vendeur déclare en outre ne pas bénéficier de la dispense prévue à l'article 257 bis du CGI. »

- **Clause au regard des DMTO :**

« En raison de la qualité de l'acquéreur (établissement public de l'Etat), la présente mutation est exonérée de toutes perceptions au profit du trésor en application des dispositions combinées des articles 1042 et 1594-OG alinéa f.

Néanmoins, le salaire du conservateur demeure à la charge de l'acquéreur ».

### **3- Vente à l'EPF d'un terrain à bâtir (TAB)**

- **Au regard de la TVA**

La mutation est taxable à la TVA sur la marge si le vendeur n'avait pas exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition.

En revanche, lorsque le vendeur avait exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition, la TVA est due sur le prix total.

- **Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**

\* Si acquisitions immobilières pour le compte de l'Etat ou d'une collectivité locale, en raison de la qualité de l'acquéreur (EPF), la mutation est exonérée de droits de mutation (articles 1042 et 1594-OG alinéa f) ;

\* Si acquisition immobilière pour son compte , la mutation est soumise en principe au taux normal de 5,09 %, sauf si :

- L'EPF prend l'engagement de revendre : 0,715%
- L'EPF prend l'engagement de construire : droit fixe de 125 €

- **Au regard des droits à déduction de la TVA**

La TVA facturée par le vendeur (sur la marge ou sur le prix total) sera déductible en fonction de l'affectation ultérieure par l'EPF (revente en TVA avec option, sans TVA...).

\* Si le vendeur n'avait pas exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition:  
La TVA est due sur la marge.

- **Clause Prix**

«La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal toutes taxes comprises de xxxxxxxxxx euros ainsi décomposé :

Prix de vente HT : xxxxxxxxxx euros ;

TVA exigible sur le prix au taux de 20% : xxxxxxx euros ;

- **Clause au regard de la TVA :**

« Le vendeur déclare être à ce jour assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI et le bien vendu répond à la qualification de terrain à bâtir définie à l'article 25 -I, 2,1° du CGI.

Par conséquent, la présente mutation se trouve dans le champ d'application de la TVA immobilière. Dans la mesure où le vendeur déclare n'avoir déduit aucune TVA lors de son acquisition initiale dudit bien, la TVA est due sur la marge en vertu des dispositions de l'article 268 du CGI.

Le vendeur déclare en outre ne pas bénéficier de la dispense prévue à l'article 257 bis du CGI ».

- **Clause au regard des DMT0 :**

« En raison de la qualité de l'acquéreur (établissement public de l'Etat), la présente mutation est exonérée de toutes perceptions au profit du trésor en application des dispositions combinées des articles 1042 et 1594-OG alinéa f.

Néanmoins, la contribution de sécurité immobilière demeure à la charge de l'acquéreur ».

\* Si le vendeur avait exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition : La TVA est due sur le prix total.

## **VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER PAR L'EPF**

### **Hypothèse n°3 : L'EPF vendeur est assujetti à la TVA**

#### **1- Vente par l'EPF d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans**

##### **A - Sans option pour la TVA**

- **Au regard de la TVA**

La mutation est exonérée de TVA en application de l'article 261-5-2° du CGI.

- **Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMT0)**

En raison de la qualité de l'acquéreur (si collectivité locale), la mutation est exonérée de droits de mutation (articles 1042 et 1594-OG alinéa f).

Si acquéreur hors collectivité locale et s'il a la qualité d'assujetti

\* Si engagement de revendre (article 1115 du CGI), les DMT0 devront être appliqués au taux de 0,715% au lieu du taux normal de 5,09%.

\* Si engagement de construire (article 1594 0-G du CGI), un droit fixe de 125€ devra s'appliquer.

- **Au regard des droits à déduction de la TVA**

Le coefficient de déduction égal à 0 car l'opération est exonérée de TVA (coefficient de taxation égal à 0). En conséquence, aucune déduction de la TVA d'amont supportée sur les dépenses afférentes aux travaux et/ou sur l'acquisition de l'immeuble n'est possible.

- **Clause Prix**

«La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de xxxxxxxxxx euros ».

- **Clause au regard de la TVA :**

« Le vendeur déclare à ce jour être assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI. Toutefois, le bien vendu étant achevé depuis plus de 5 ans et le vendeur n'ayant pas opté pour l'acquittement volontaire de la TVA prévu à l'article 260-5°bis du CGI, la présente mutation est exonérée de TVA en application de l'article 261-5-2° du CGI. »

- **Clause au regard des DMTO (si collectivité locale, sinon droits dus) :**

« En raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité territoriale), la présente mutation est exonérée de toutes perceptions au profit du trésor en application des dispositions combinées des articles 1042 et 1594-OG alinéa f.

Néanmoins, la contribution de sécurité immobilière demeure à la charge de l'acquéreur ».

## **B - Avec option pour la TVA**

- **Au regard de la TVA**

La mutation est taxable à la TVA en application de l'article 260-5°bis du CGI.

A noter que si l'EPF n'avait pas exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition, la TVA est due sur la marge.

En revanche, lorsque l'EPF avait exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition, la TVA est due sur le prix total.

- **Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**

En raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité locale), la mutation est exonérée de droits de mutation (articles 1042 et 1594-OG alinéa f).

Si acquéreur hors collectivité locale :

\* Si engagement de revendre (article 1115 du CGI), les DMTO devront être appliqués au taux de 0,715% au lieu du taux normal de 5,09%.

\* Si engagement de construire (article 1594 0-G du CGI), un droit fixe de 125€ devra s'appliquer.

- **Au regard des droits à déduction de la TVA**

Le coefficient de déduction égal à 1 car tous les coefficients (taxation, assujettissement et admission sont égaux à 1).

En conséquence, l'intégralité de la TVA d'amont supportée sur les dépenses afférentes aux travaux et/ou sur l'acquisition de l'immeuble est déductible.

- L'EPF n'avait pas exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition : la TVA est due sur la marge.

- **Clause Prix**

«La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal toutes taxes comprises de xxxxxxxxxxxx euros ainsi décomposé :

- Prix HT : xxxxxxxxxxxx euros ;

- TVA exigible sur la marge (prix de vente + frais de portage – prix d'achat) au taux de 20% : xxxxxxxx euros ;

- **Clause au regard de la TVA :**

« Le vendeur déclare être à ce jour assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI et avoir opté pour l'acquittement volontaire de la TVA prévu à l'article 260-5°bis du CGI bien que le bien vendu soit achevé depuis plus de 5 ans.

Par conséquent, la présente mutation se trouve dans le champ d'application de la TVA immobilière.

Dans la mesure où le vendeur déclare n'avoir déduit aucune TVA lors de son acquisition initiale dudit bien, la TVA est due sur la marge en vertu des dispositions de l'article 268 du CGI.

Le vendeur déclare en outre ne pas bénéficier de la dispense prévue à l'article 257 bis du CGI. »

- **Clause au regard des DMT0 :**

« En raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité territoriale), la présente mutation est exonérée de toutes perceptions au profit du trésor en application des dispositions combinées des articles 1042 et 1594-OG alinéa f.

Néanmoins, la contribution de sécurité immobilière demeure à la charge de l'acquéreur ».

- L'EPF avait exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition : La TVA est due sur le prix.

- **Clause Prix**

«La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal toutes taxes comprises de xxxxxxxxxxxx euros ainsi décomposé :

- Prix HT : xxxxxxxxxxxx euros ;

- TVA exigible sur prix de vente au taux de 20% : xxxxxxxx euros ;

- **Clause au regard de la TVA :**

« Le vendeur déclare être à ce jour assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI et avoir opté pour l'acquittement volontaire de la TVA prévu à l'article 260-5°bis du CGI bien que le bien vendu soit achevé

depuis plus de 5 ans.

Par conséquent, la présente mutation se trouve dans le champ d'application de la TVA immobilière.

Le vendeur déclare avoir déduit la TVA lors de son acquisition initiale dudit bien, de sorte que la TVA est due sur le prix de vente total en vertu des dispositions de l'article 266 du CGI.

Le vendeur déclare en outre ne pas bénéficier de la dispense prévue à l'article 257 bis du CGI. »

- **Clause au regard des DMTO :**

« En raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité territoriale), la présente mutation est exonérée de toutes perceptions au profit du trésor en application des dispositions combinées des articles 1042 et 1594-OG alinéa f.

Néanmoins, la contribution de sécurité immobilière demeure à la charge de l'acquéreur ».

## **2- Vente par l'EPF d'un terrain à bâtir (TAB)**

- **Au regard de la TVA**

La mutation est taxable de TVA sur la marge si l'EPFL n'avait pas exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition.

En revanche, lorsque l'EPFL avait exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition, la TVA est due sur le prix.

- **Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**

En raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité locale), la mutation est exonérée de droits de mutation (articles 1042 et 1594-OG alinéa f).

Pour l'acquéreur hors collectivité locale et ayant la qualité d'assujetti:

- La mutation est soumise en principe au taux de 0,715% en cas de TVA sur prix total
- La mutation est soumise aux droits à 5,09% en cas de TVA sur marge sauf :

- \* Si l'acquéreur prend l'engagement de revendre : 0,715%

- \* Si l'acquéreur prend l'engagement de construire : droit fixe de 125 €

- **Au regard des droits à déduction de la TVA**

Le coefficient de déduction égal à 1 car tous les coefficients (taxation, assujettissement et admission sont égaux à 1).

En conséquence, l'intégralité de la TVA d'amont supportée sur les dépenses afférentes aux travaux et/ou sur l'acquisition de l'immeuble est déductible.

- **Au regard des droits à déduction de la collectivité acquéreuse (ou promoteur)**

Cependant, si la collectivité qui acquiert le bien l'utilise pour une opération assujettie, elle pourra récupérer la TVA. Dans le cas contraire (par exemple, activité locale de logement à usage d'habitation), la récupération serait neutralisée par une LASM avec TVA non récupérable (nonobstant les dispositifs spécifiques au logement social).

La TVA qui lui aura été facturée par l'EPFL constituera in fine une charge pour elle.

\* L'EPFL n'avait pas exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition : la TVA est due sur la marge.

- **Clause Prix**

«La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal toutes taxes comprises de xxxxxxxxxxxx euros ainsi décomposé :

- Prix HT : xxxxxxxxxxxx euros ;

- TVA exigible sur la marge (prix de vente +frais de portage – prix d'achat) au taux de 20% : xxxxxxxx euros ;

- **Clause au regard de la TVA :**

« Le vendeur déclare être à ce jour assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI et le bien vendu répond à la définition de terrain à bâtir mentionnée à l'article 257-I, 2,1° du CGI.

Par conséquent, la mutation se trouve dans le champ d'application de la TVA immobilière.

Dans la mesure où le vendeur déclare n'avoir déduit aucune TVA lors de son acquisition initiale dudit bien, la TVA est due sur la marge en vertu des dispositions de l'article 268 du CGI.

Le vendeur déclare en outre ne pas bénéficier de la dispense prévue à l'article 257 bis du CGI ».

- **Clause au regard des DMT0 :**

« En raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité territoriale), la présente mutation est exonérée de toutes perceptions au profit du trésor en application des dispositions combinées des articles 1042 et 1594-OG alinéa f. Néanmoins, le salaire du conservateur demeure à la charge de l'acquéreur ».

\* L'EPF avait exercé son droit à déduction de la TVA lors de sa propre acquisition : la TVA est due sur le prix.

- **Clause Prix**

«La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal toutes taxes comprises de xxxxxxxxxxxx euros ainsi décomposé :

- Prix HT : xxxxxxxxxxxx euros ;

- TVA exigible sur le prix au taux de 20% : xxxxxxxx euros »

- **Clause au regard de la TVA :**

« Le vendeur déclare être à ce jour assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI et le bien vendu répond

à la définition de terrain à bâtir mentionnée à l'article 257-I, 2,1° du CGI.  
Par conséquent, la mutation se trouve dans le champ d'application de la TVA immobilière.

Le vendeur déclare avoir déduit la TVA lors de son acquisition initiale dudit bien, de sorte que la TVA est due sur le prix de vente total en vertu des dispositions de l'article 266 du CGI.

Le vendeur déclare en outre ne pas bénéficier de la dispense prévue à l'article 257 bis du CGI ».

- **Clause au regard des DMTO :**

« En raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité territoriale), la présente mutation est exonérée de toutes perceptions au profit du trésor en application des dispositions combinées des articles 1042 et 1594-OG alinéa f.

Néanmoins, la contribution de sécurité immobilière demeure à la charge de l'acquéreur ».

#### **Hypothèse n°4 : L'EPF vend un terrain non constructible**

La définition objective du terrain à bâtir prescrit de considérer comme tels tous les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application des documents qui caractérisent leur situation au regard des règles d'urbanisme. A contrario, le terrain non constructible (TNC) est un terrain sur lequel aucune construction ne peut être autorisée au regard des règles d'urbanisme.

A cet égard, le terme « construction » tel que visé au 1° du 2 du I de l'article 257 doit être entendu au sens large de « construction incorporée au sol », c'est-à-dire de « bâtiment » tel que défini par le 2 de l'article 12 de la directive TVA. Ceci inclus notamment les routes, voies ferrées, ponts, tunnels, digues, barrages, pylônes, lignes électriques, conduites d'eau ou de gaz, parcs de stationnement, murs de clôture, constructions industrielles diverses, etc.

- **Au regard de la TVA**

La mutation est exonérée de TVA avec possibilité d'option (articles 261, 5-1° et 260, 5° bis) pour la TVA sur le prix total.

- **Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**

En raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité locale), la mutation est exonérée de droits de mutation (articles 1042 et 1594-OG alinéa f).

Si l'acquéreur (hors collectivité locale) prend l'engagement de revendre (article 1115 du CGI), les DMTO devront être appliqués au taux de 0,715% au lieu du taux normal de 5,09%.

- **Au regard des droits à déduction de la TVA**

Le coefficient de déduction égal à 0 car l'opération est exonérée de TVA (coefficient de taxation égal à 0)

En conséquence, aucune déduction de la TVA d'amont supportée sur les dépenses afférentes aux travaux et/ou sur l'acquisition du TAB n'est possible.

Les parties peuvent donc avoir intérêt à ce que l'EPF exerce l'option dès lors que l'acquéreur est en mesure de déduire la TVA qui aura grevé la mutation et d'effacer ainsi toute ou partie des rémanences sur la taxe d'amont.

\* Possibilité d'option pour la TVA sur le prix total

### **Hypothèse n°5 : L'EPF vend lors d'une même opération un terrain à bâtir et un immeuble achevé depuis plus de cinq ans**

- **Au regard de la TVA**

La vente d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est exonérée avec possibilité d'option et celle d'un terrain à bâtir est taxable de plein droit : il convient donc de ventiler le prix de vente.

Ainsi, les parties peuvent avoir intérêt à ce que le cédant exerce l'option pour la taxation à la TVA dès lors que l'acquéreur est en mesure de déduire la TVA qui aura grevé la mutation et d'effacer ainsi toute ou partie des rémanences sur la taxe d'amont.

- **Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**

En raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité locale), la mutation est exonérée de droits de mutation (articles 1042 et 1594-OG alinéa f).

Pour l'acquéreur hors collectivité locale :

S'agissant de la partie « immeuble de plus de 5 ans » et si l'acquéreur est un assujetti :

- Si engagement de revendre (article 1115 du CGI), les DMTO devront être appliqués au taux de 0,715% au lieu du taux normal de 5,09%.
- Si engagement de construire (article 1594 O-G du CGI), un droit fixe de 125€ dev a s'appliquer.

S'agissant de la partie « terrain à bâtir » :

La mutation est soumise en principe au taux de 0,715% en cas de TVA sur prix total.

- La mutation est soumise aux droits à 5,09% en cas de TVA sur marge, sauf :

\* Si l'EPF prend l'engagement de revendre : 0,715%

\* Si l'EPF prend l'engagement de construire : droit fixe de 125 €. Ces engagements sont à prendre par l'acquéreur et l'EPFL est vendeur dans cette hypothèse.

- **Au regard des droits à déduction de la TVA**

En conséquence, lorsque l'EPF va revendre un TAB qu'il a acquis avec TVA ainsi qu'un immeuble ancien avec option pour la TVA, le coefficient de déduction se a égal à 1 pour les deux biens.

Si en revanche, l'EPF n'opte pas pour la taxation à la TVA, le coefficient de déduction sera donc égal à 0 (le coefficient de taxation co respondant à l'immeuble étant égal à 0).

Dans cette hypothèse, la TVA afférente aux dépenses qui ont été exposées en rapport avec cette vente d'immeuble achevé depuis plus de cinq ans ne pourra pas être déduite (par exemple concernant les travaux en amont nécessaires à la revente ou sur des honoraires divers) mais en revanche, la TVA afférente aux dépenses concernant le TAB pourra être intégralement déduite.

Il conviendra dans ces hypothèses de ventiler le prix entre chacun des deux actifs, afin s'il y a lieu, d'y appliquer le régime adéquat et de déterminer pour les biens ou les services qui sont d'utilisation mixte, un coefficient de taxation forfaitaire qui sera compris entre 0 et 1 (II-b).

Les parties peuvent donc avoir intérêt dans l'hypothèse d'une cession exonérée avec possibilité d'option pour la taxation à la TVA à ce que le cédant exerce l'option dès lors que l'acquéreur est en mesure de déduire la TVA qui aura grevé la mutation et d'effacer ainsi toute ou partie des rémanences sur la taxe d'amont.

### **Hypothèse n°6 : L'EPF vend lors d'une même opération un terrain à bâtir qui devient après travaux un terrain non constructible**

- **Au regard de la TVA**

Si Terrain non constructible : exonération de TVA mais taxable sur option ;

Si TAB : taxable de plein droit.

- **Au regard des droits de mutation à titre onéreux (DMTO)**

En raison de la qualité de l'acquéreur (collectivité locale), la mutation est exonérée de droits de mutation (articles 1042 et 1594-OG alinéa f).

Pour l'acquéreur hors collectivité locale :

- Si engagement de revendre (article 1115 du CGI), les DMTO devront être appliqués au taux de 0,715% au lieu du taux normal de 5,09%.

- Si engagement de construire (article 1594 O-G du CGI), un droit fixe de 125€ devra s'appliquer.

- **Au regard des droits à déduction de la TVA**

Lorsque l'EPFL acquiert le TAB en vue de le revendre, l'opération est soumise à plein droit à la TVA. Dès lors, l'EPFL va déduire corrélativement la TVA afférente aux dépenses qui ont été exposées en rapport avec ce TAB (y compris la TVA afférente aux travaux).

Cependant, comme à la revente du terrain, ce dernier est devenu non constructible, si l'EPFL opte pour la taxation de l'opération, la TVA déduite pourra être pérennisée.

En revanche, si l'EPFL n'opte pas pour la taxation de l'opération, l'EPFL devra procéder à une régularisation de la TVA lors de la vente du terrain devenu non constructible

Si l'EPFL opte pour la taxation à la TVA dans toutes les hypothèses, le coefficient de déduction sera égal à 1 et l'intégralité de la TVA d'amont afférente à l'opération pourra être déduite.

## Hypothèse n°7 : L'EPF vend un terrain à l'euro symbolique

Aux termes de l'article 256, I du CGI, sont soumises à la TVA les livraisons de biens et les prestations de services effectuées à titre onéreux par un assujetti agissant en tant que tel.

Or, les opérations effectuées à titre onéreux s'entendent de celles qui comportent la fourniture par l'acquéreur ou le bénéficiaire du service d'une contrepartie, quelle qu'en soit la nature (somme d'argent, bien livré ou service rendu, etc.) ou la valeur.

Ainsi, la taxe s'applique, en principe, à toutes les livraisons de biens et prestations de services effectuées à titre onéreux par un assujetti, quels qu'en soient les buts ou les résultats. Peu importe, à cet égard, que les opérations soient effectuées sans but lucratif ou sans bénéfice.

La notion d'opération effectuée à titre onéreux suppose toutefois l'existence d'un « lien direct » entre le service rendu (ou le bien livré) et la contre-valeur reçue.

L'administration a précisé dans la doctrine administrative 3 A-1112 du 20 octobre 1999 que l'existence d'une relation entre le service rendu et le prix perçu ne fait pas de doute lorsqu'un prix est fixé dans le cadre de relations contractuelles définies par un contrat.

En revanche, cette relation peut exister alors même que le prix ne reflète pas la valeur normale de l'opération : la relation entre le prix et le service peut donc exister en cas d'opération à perte. Toutefois, lorsque le prix est fixé à un niveau très inférieur au prix du marché et dans des conditions telles qu'il traduit en réalité une libéralité, le prestataire ne peut être regardé comme exerçant une activité économique et, par suite, l'opération n'est pas imposable.

De même, une opération effectuée gratuitement est hors du champ d'application de la TVA.

- **Au regard de la TVA**

Compte tenu des principes qui ont été invoqués ci-avant, la cession par l'EPF d'un terrain à l'euro symbolique est hors du champ d'application de la TVA.

- **Au regard des droits à déduction de la TVA**

La cession par l'EPF du terrain étant située hors du champ d'application de la TVA, aucune déduction de la TVA n'est possible sur l'acquisition du terrain et sur les travaux immobiliers y afférents.





Etablissement Public Foncier de Lorraine  
Rue Robert Blum - BP 245 - 54701 PONT-A-MOUSSON Cedex  
Tél. : 03.83.80.40.20 - Fax : 03.83.80.40.21  
Courriel : [contact@epfl.f](mailto:contact@epfl.f)  
Site internet : [www.epfl.f](http://www.epfl.f)