

**APPROBATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTION « ANCIENNE GRAINETERIE » AVEC  
LA COMMUNE DE FLEURY SUR ANDELLE**

N° Progisem :	Foncier :	OPE2024090
	Etude flash:	OPE2024024
	Etudes Techniques :	OPE2024083
Adresse du site :	Rue Pouyer Quartier et Augustin Léonard à Fleury sur Andelle (27)	

Vu le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Normandie, modifié par les décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000, n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014, n° 2015-979 du 31 juillet 2015, n° 2011-1900 du 20 décembre 2011 et n° 2018-777 du 7 septembre 2018, et par l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 ;

Vu la délibération du 25 octobre 2024 n° 39 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie portant délégation au Directeur général de l'approbation des conventions d'intervention et de leurs modifications dans les conditions qu'elle fixe ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante n° 2024-30 de « La Commune de Fleury sur Andelle » en date du 03 septembre 2024 relative à l'approbation de la convention d'intervention

Vu le programme pluriannuel d'intervention 2022/2026 de l'Etablissement Public Foncier de Normandie approuvé par une délibération n° 2 de son conseil d'administration en date du 3 décembre 2021 ;


- Approuve la convention d'intervention citée en objet avec « La Commune de Fleury sur Andelle », jointe en annexe à la présente décision. Etant précisé que le projet de convention d'intervention ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.
- Approuve la caducité de la Convention d'étude flash en date du 24 juin 2024, concomitamment à la signature de la nouvelle convention d'intervention qui vient en substitution,
- Autorise les engagements financiers, pour la mise en œuvre de ladite convention, plafonnés à :
  - Pour le foncier : 105 000 € HT
  - Pour l'étude flash : 20 000 € HT
  - Pour les études techniques : 70 000 € HT dont 40 % à la charge de l'EPF Normandie

18 NOV. 2024

Signé le 14-11-2024

Le Directeur Général  
de l'E.P.F. Normandie,

Gilles GAL

✓ Certified by  youSign

Philippe LERAÏTRE



**Le Secrétaire Général  
pour les Affaires Régionales**





Direction des Interventions  
et du Foncier



**Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026**  
**CONVENTION D'INTERVENTION**  
**entre l'Établissement Public Foncier de Normandie**  
**et**  
**la Ville de FLEURY-SUR-ANDELLE (27)**  
**sur l'opération « Ancienne Graineterie » - Fleury-sur-Andelle (27)**

	<b>Etude</b>	<b>Foncier</b>	<b>Travaux</b>
<b>N° opération PROGISEM</b>	OPE2024024	OPE2024090	OPE2024083
<b>Adresse du site</b>	Rue Pouyer Quartier et Augustin Léonard – Fleury-sur-Andelle (27)		
<b>Enveloppe financière</b>	Flash : 20 000 € HT	105 000 €HT	Et. Tech : 70 000 € HT (prog 10)

**ENTRE,**

La Commune de **FLEURY-SUR-ANDELLE**, représentée par son Maire Monsieur Rémi VIEILLARD  
Désignée ci-après par le terme "la Collectivité".

D'une part,

**ET,**

**L'Établissement Public Foncier de Normandie**, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement Public de la Basse-Seine, modifié par les décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000 et n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014 et n° 2015-979 du 31 juillet 2015, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 et le décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL,

Désigné ci-après par son sigle "EPF Normandie".

D'autre part.

**VU :**

- La délibération de la Collectivité en date du 3 septembre 2024
- La délibération de la Commission Permanente de la Région Normandie du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au titre du partenariat EPF/Région 2022-2026
- la décision du Directeur Général en date du 14 novembre 2024 habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du 25/10/2024 pour la prise en charge de l'étude flash, des études techniques et du foncier

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT****PRÉAMBULE**

L'EPF Normandie a pour vocation de réaliser :

- Des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens du code de l'urbanisme – et notamment par le portage foncier des sites, la reconversion des friches industrielles, la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords, la protection des espaces agricoles, la préservation des espaces naturels remarquables – et à contribuer à l'aménagement du territoire ;
- Ainsi que des études et travaux contribuant aux mêmes objectifs.

L'EPF Normandie exerce ses missions dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI), fixant pour cinq ans le cadre technique, territorial et financier des interventions de l'Établissement. Le PPI 2022-2026 définit cinq orientations prioritaires :

- 1) la continuité dans l'effort de production au service de toutes les collectivités Normandes,
- 2) la sobriété, pour une gestion économe du foncier et du patrimoine,
- 3) la résilience pour préserver toutes les capacités de rebond des territoires,
- 4) l'inclusion, pour favoriser le développement du logement et des équipements publics essentiels,
- 5) la production pour favoriser la réindustrialisation Normande.

De plus, dans le cadre de la convention Région Normandie / EPF Normandie 2022/2026, l'EPF Normandie cofinance et assure la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friches, à la demande et au bénéfice des collectivités locales et de leurs établissements publics.

Dans ce contexte, la Collectivité a souhaité mobiliser l'EPF Normandie pour concourir à la réalisation de son projet de reconversion d'un îlot en centre-bourg. En effet, la Commune, identifiée Petites Villes de demain, travaille actuellement sur deux axes majeurs : la revitalisation des commerces de proximité et la production de logements. Très sollicitée par ailleurs par des commerçants locaux pour ouvrir de nouveaux établissements, la Commune souhaite engager une réflexion sur un îlot situé en cœur de bourg, comprenant une ancienne graineterie et une ancienne pharmacie.

L'ensemble foncier est vacant depuis plusieurs années et la Commune y envisage un projet en démolition-reconstruction, pour réaliser des logements avec un ou des commerces en rez-de-chaussée.

La présente Convention vise donc à définir, pour ce projet, un cadre unique d'intervention de l'EPF Normandie pour le compte de la Collectivité (Études, Foncier, Travaux), qui pourra faire

ultérieurement l'objet d'adaptation par voie d'avenant pour compléter l'accompagnement de l'EPF Normandie si nécessaire.

La présente convention constitue un nouveau dispositif contractuel entre les parties, qui vient se substituer, à sa date de signature, à la précédente convention d'étude flash signée le 24/06/2024, et vient y adjoindre d'autres volets d'intervention. En conséquence, la convention d'étude flash du 24/06/2024 est caduque.

Cela étant exposé, il a été convenu ce qui suit.

## **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente convention d'étude flash, d'études techniques et de maîtrise foncière a pour objet de déterminer les modalités de l'intervention de l'EPF Normandie pour le compte de la Collectivité en vue de la réalisation du projet sus-décrit dans le préambule, et d'en définir les financements associés.

## **ARTICLE 2 : NATURE ET CONSISTANCE DE L'INTERVENTION DE L'EPF NORMANDIE**

Au vu du contexte exposé ci-avant, la Collectivité a sollicité l'EPF Normandie pour mener les interventions décrites ci-dessous.

### **ARTICLE 2.1. ETUDE FLASH**

L'**étude flash** de pré faisabilité urbaine, technique et économique dans le cadre de la reconversion du site pour des activités économiques concerne le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1.1 et comprend trois phases :

- Un diagnostic urbain et réglementaire sommaire,
- Une approche de capacité sur la base de la programmation envisagée par la collectivité,
- Un premier bilan prévisionnel de l'opération et une feuille de route opérationnelle.

L'étude de pré faisabilité ne pourra démarrer qu'une fois l'ensemble des données et documents nécessaires réunis (documents d'urbanisme, études réalisées, plans, enquête, DTA, études pollution, ...).

**Si l'étude nécessite de disposer de documents techniques tels que levé topographique, plan des bâtiments en présence, etc..., ils devront avoir été évalués au préalable. Dans le cas où ces documents n'existent pas et où leur nécessité est avérée, ils devront être réalisés en amont de l'étude de pré-faisabilité par la collectivité.**

### **ARTICLE 2.2. ETUDES TECHNIQUES**

Les **études techniques** concernent le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1.2 et comprennent :

- une étude historique et documentaire sur la pollution potentielle des sols, au regard des activités historiques du site et de l'usage projeté sur le périmètre d'étude élargi (intégrant les parcelles 467 et 474) et les premiers diagnostics sur les emprises maîtrisées par la Commune (ou l'EPF Normandie).

- les études de maîtrise d'œuvre préalables à la démolition des bâtiments y compris les diagnostics techniques (amiante et plomb, PEMD...),
- une étude biodiversité sur le site, afin d'identifier les enjeux de biodiversité existant et à préserver, qui devront être pris en compte dans le cadre des travaux de déconstruction et pour la conception du projet futur ;  
*Les données relatives à l'Habitat et au Biotope recueillies dans le cadre de tels diagnostic feront l'objet d'un recensement, et donneront lieu à la création de métadonnées qui seront mises sous une forme interopérable aux fins de publication sur internet et de partage avec les autres autorités publiques, conformément aux obligations découlant de la Directive européenne du 14 mars 2007, dite Directive INSPIRE, transposée aux articles L. 127-1 et suivants du code de l'environnement.*
- une mission de référé préventif, qui sera sollicitée auprès du Tribunal Administratif, afin qu'un expert soit nommé pour constater les faits qui seront susceptibles de donner lieu à un litige avec les propriétés voisines, dans le cadre des futurs travaux.

Ces prestations permettront d'affiner les estimations financières dans la perspective des travaux, qui pourront faire l'objet d'une programmation ultérieure au titre du partenariat EPF-Région, au regard des critères d'instruction du dispositif en place et des crédits mobilisables. Si la vocation future du site est de type habitat/activité économiques, un bilan prévisionnel du projet devra être établi et l'instruction analysera l'effet levier au regard du déficit prévisionnel.

#### ARTICLE 2.3. INTERVENTIONS FONCIERES :

A la demande de la Collectivité, l'EPF Normandie procédera à l'**acquisition foncière** des parcelles cadastrées section B numéros 473, 476, 1733 et 1734, d'une superficie totale de 667m<sup>2</sup> sises rue Pouyer Quartier et Le Bourg, comprises dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1.3), avec pour objectif de constituer une réserve foncière et d'assurer la maîtrise du bien sur lequel des interventions pourront avoir lieu.

L'enveloppe projet d'acquisition est fixée au montant de 105 000 € HT, correspondant à la valeur foncière et les frais annexes inhérents à la maîtrise du foncier (notamment les frais de notaire, les commissions d'agence à la charge de l'acquéreur, les éventuelles indemnités d'éviction, etc...).

#### ARTICLE 3 : PERIMETRE D'INTERVENTION

Les missions d'étude flash, d'études techniques et de maîtrise foncière s'exerceront sur les périmètres spécifiquement définis pour chacune des interventions tel que présenté sur les 3 plans de l'Annexe 1 de la présente convention, laquelle a pleine valeur contractuelle.

En particulier :

- concernant le périmètre de l'étude flash : le champ de l'étude est élargi suivant le périmètre défini en annexe 1 et d'anticiper ainsi sur une possible extension du projet. L'étude restera ciblée sur l'ilot de l'ancienne graineterie et de l'ancienne pharmacie, avec toutefois un regard porté sur les possibilités envisageables à travers cette extension, dans le but d'une cohérence d'aménagement à plus long terme.

- Concernant le périmètre de portage foncier, il inclut à stade uniquement 4 premières parcelles. Selon les futurs arbitrages sur le projet, une prise en charge complémentaire pourra être étudiée par l'EPF Normandie pour intégrer d'autres parcelles (*par exemple : maîtrise foncière souhaitée sur d'autres parcelles privées et/ou intervention Travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF envisagée sur l'îlot impliquant la nécessité d'acquérir les parcelles propriété de la commune*).

#### **ARTICLE 4 : MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF Normandie intervient pour le compte de la Collectivité et en son nom.

Il peut réaliser des acquisitions par voie amiable, par voie de préemption (en ce compris la préemption sur adjudication), par voie d'expropriation, par l'exercice du droit de priorité ou dans le cadre de la procédure de délaissement, sur sollicitation préalable et motivée de la Collectivité dans le(s) périmètre(s) d'intervention susvisé(s) et dans les conditions ci-après mentionnées.

L'EPF Normandie ne peut pas, sans décision préalable de passer outre de son autorité de tutelle, acquérir à l'amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption, à un montant supérieur à l'évaluation domaniale. Il en va de même, en cas d'acquisition poursuivie par voie d'expropriation, pour la notification des offres amiables, la passation d'un acte de cession amiable avant ou après Déclaration d'utilité publique, ou d'un traité d'adhésion à une ordonnance d'expropriation.

La décision d'acquérir relève *in fine* de l'EPF Normandie qui sera seul juge de l'opportunité ou non d'y procéder.

Lorsque la Collectivité sollicite l'intervention de l'EPF Normandie pour l'acquisition d'un ensemble immobilier ayant accueilli une activité industrielle, susceptible de générer une pollution du site, ce dernier lui communiquera, préalablement à l'acquisition, les informations recueillies sur l'état des biens :

- Auprès du propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;
- Par l'intermédiaire des Services de l'État,
- Par le biais d'un diagnostic technique ou tout autre moyen approprié.

La Collectivité s'oblige, pour sa part, à porter à la connaissance de l'EPF Normandie, toute information utile en sa possession.

La Collectivité s'engage à l'issue du portage à prendre le bien en l'état, quelles que soient les contraintes susceptibles d'affecter encore son utilisation, y compris après la réalisation de travaux de démolition et de remise en état sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie, et à n'exercer aucun recours contre l'EPF de ce chef.

Les mêmes conditions auraient matière à s'appliquer dans le cas d'une revente directe à un tiers acquéreur en substitution selon le cas prévu à l'article 5.

#### ARTICLE 4.1 : ACQUISITION AMIABLE

A la demande de la Collectivité, motivée par écrit, l'EPF Normandie procédera, après négociations de gré à gré, sur la Commune de FLEURY SUR ANDELLE à l'acquisition des immeubles cadastrés section B numéros 473, 476, 1733 et 1734, d'une superficie totale de 667m<sup>2</sup> sises rue Pouyer Quartier et Le Bourg.

Les premières négociations devront se dérouler au cours des 12 premiers mois de la signature de la présente convention et les premières acquisitions amiables être signées au cours des 24 mois suivants ladite signature. Cette durée de 36 mois pourra être modulée en fonction de l'orientation d'aménagement et des contraintes rencontrées, après échanges avec la collectivité partenaire.

D'un commun accord entre les parties, la convention pourra être clôturée en cas d'absence d'avancée significative dans les acquisitions. Cette clôture devra être formalisée par un courrier de l'EPF Normandie en prenant acte, dans les conditions fixées à l'article 13.3. de la présente convention.

#### ARTICLE 4.2 : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION, DE DROIT DE PRIORITE, OU DE DELAISSEMENT

La Collectivité pourra déléguer à l'EPF Normandie, après s'être assurée de son accord, l'exercice du droit de préemption (en ce compris le cas échéant de préemption sur adjudication) ET/OU du droit de priorité sur les parcelles susvisées OU sur les parcelles comprises dans le périmètre d'intervention sus-décrié à l'article 3, qui feront l'objet d'une DIA.

La Collectivité peut également déléguer à l'EPF Normandie son obligation d'acquérir à la suite de la réception d'une mise en demeure adressée dans le cadre de l'exercice d'un droit de délaissement, mis en œuvre notamment en application des dispositions de l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme.

Dans l'hypothèse où la Collectivité signataire n'est pas compétente, elle devra demander à la Collectivité compétente titulaire du droit de préemption OU du droit de priorité OU du droit de délaissement de le déléguer à l'EPF Normandie.

Les acquisitions seront réalisées, hors intervention du juge, dans la limite de la valeur vénale fixée par France Domaine.

#### ARTICLE 4.3 : ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION

Les acquisitions à réaliser au titre de la présente convention peuvent être effectuées dans le cadre d'une procédure d'expropriation. Dans cette hypothèse, une délibération devra être adoptée par l'organe délibérant de la Collectivité afin de solliciter l'ouverture des enquêtes publiques préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.

La déclaration d'utilité publique devra être demandée au bénéfice de l'EPF Normandie afin de l'habiliter à réaliser les acquisitions nécessaires à l'opération d'aménagement menée par la Collectivité, qui est seule susceptible d'assumer les obligations relatives à sa réalisation.

Parallèlement, une délibération devra être adoptée par le conseil d'administration de l'EPF pour accepter d'intervenir dans ce cadre.

L'EPF Normandie fera constituer par le prestataire de son choix les dossiers de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire, en concertation avec la Collectivité.

La Collectivité s'oblige à mettre en œuvre dans le délai de rigueur, le projet d'aménagement pour lequel le concours de l'EPF a été sollicité aux fins d'assurer la maîtrise foncière.

La Collectivité s'oblige à supporter toutes les conséquences matérielles et financières susceptibles de résulter de l'absence éventuelle de concrétisation de ce projet dans les délais requis et de dégager l'EPF Normandie de toute responsabilité à cet égard, y compris en remboursant à l'Établissement les éventuelles indemnités, dommages-intérêts et honoraires qui viendraient à la charge de ce dernier par suite de contentieux sur ce motif.

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF du 24 novembre 2023, la répartition de la prise en charge des frais afférents aux missions incluses dans l'accord cadre relatif aux missions de prestations foncières dont l'EPF est maître d'ouvrage, pour les nouveaux dossiers d'expropriation pris en charge à compter du 1 janvier 2024, est la suivante :

- Les missions d'élaboration d'études d'impact, dossiers Loi sur l'eau, dossiers de mise en compatibilité du POS/PLU avec ou sans étude environnementale, et les honoraires d'un géologue pour la recherche éventuelle des propriétaires et ayants-droits, pourront :
  - soit être réalisées directement par un bureau d'étude ou professionnel compétent en la matière mandaté par la Collectivité et à ses frais,
  - soit être réalisées dans le cadre de l'accord cadre relatif aux missions de prestations foncières dont l'EPF est maître d'ouvrage et refacturées au moment de la revente par l'EPF à la collectivité dans le prix de cession ou par une facturation à part, en cas de revente à un tiers.
- Les autres missions prévues dans l'accord cadre relatif aux missions de prestations foncières resteront prises en charge définitivement par l'EPF sans refacturation à la collectivité. Elles comprennent les missions suivantes :
  - l'élaboration du dossier d'enquête préalable à la DUP,
  - l'élaboration du dossier d'enquête parcellaire et la recherche des propriétaires,
  - la relecture et le renforcement de la justification de l'utilité publique,
  - les réunions supplémentaires,
  - les impressions des dossiers supplémentaires,
  - la gestion de la phase administrative de la procédure d'utilité publique et notifications dans le cadre de la procédure,
  - la négociation avec les propriétaires et/ou leurs ayants-droits.



**ARTICLE 5 : OBLIGATION ET MODALITES DE RACHAT, DELAI DE PORTAGE ET MODALITES DE CESSION****ARTICLE 5.1 : DELAI DE PORTAGE**

La Collectivité s'engage à racheter les biens, ou à désigner un tiers pour leur rachat dans les conditions fixées à l'article 5.4. de la présente convention, dans un délai maximum de cinq années à compter de leur date d'acquisition, ou de la date de paiement ou de consignation des indemnités d'expropriation, au profit de l'EPF Normandie.

Le rachat sera formalisé par acte authentique de vente qui devra intervenir dans les six mois précédant la date conventionnelle de rachat.

Ce principe de portage sur 5 ans est applicable à toutes les nouvelles acquisitions, quels que soient la nature des projets et la stratégie foncière présentées par la collectivité.

Il est toutefois possible pour la Collectivité de solliciter la poursuite du portage pour une durée comprise entre 5 à 10 ans, en demandant un report d'échéance. Les demandes en ce sens sont soumises au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie, dans les conditions fixées à l'article 5.2 de la présente convention.

Ces demandes de report doivent s'inscrire dans la règle d'équilibre selon laquelle le stock porté pour une durée supérieure à 5 ans ne pourra excéder 50 % de l'encours de stock global.

La Collectivité pourra cependant solliciter une dérogation à cette règle d'équilibre en produisant dans la note visée à l'article 5.2. de la présente convention, un argumentaire au vu duquel le Conseil d'Administration de l'EPF se prononcera.

Par exception, un portage entre 10 à 15 ans pourra être réalisé pour les « grandes opérations d'aménagement ».

Les « grandes opérations d'aménagement » s'entendent strictement comme celles comprenant les Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU), celles prévues par un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), les Projets d'Intérêt Général (PIG), les Projets d'Intérêt Majeur (PIM), les opérations couvertes par un contrat ou un traité d'aménagement d'une durée supérieure à 10 ans, et les opérations de recomposition spatiale sur des fonciers notamment exposés aux risques (recul du trait de côte) et sur les fonciers destinés à être désartificialisés avec en perspective l'atteinte des objectifs de la loi Climat et Résilience.

La demande de portage entre 10 et 15 ans pour ces « grandes opérations d'aménagement » est à présenter par la Collectivité. Cette demande est soumise au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie dans les conditions fixées par l'article 5.2 de la présente convention

La règle d'équilibre susvisée n'est pas applicable au stock porté au titre des « grandes opérations d'aménagement ».

Dans l'hypothèse où la Collectivité souhaiterait aménager tout ou partie des biens acquis dans les délais de portage précités (5 ans, entre 5 et 10 ans, et entre 10 et 15 ans), elle devra procéder au rachat par anticipation desdits biens ou de la partie concernée, avant tout commencement de travaux.

Par exception, pour les « grandes opérations d'aménagement » l'EPF Normandie peut autoriser la Collectivité, ou le tiers acquéreur visé à l'article 5.4. de la présente convention, à réaliser, durant la durée de portage, des travaux de voirie concourant à l'opération d'aménagement.

La Collectivité devra en faire préalablement la demande, par écrit motivé, à l'EPF Normandie pour obtenir son accord en sa qualité de propriétaire. Ces travaux répondront aux seuls besoins de la Collectivité. L'EPF Normandie ne pourra en aucun cas être regardé comme intervenant à la réalisation de ces travaux d'aménagement, l'établissement n'en ayant pas la compétence statutaire puisqu'il ne peut que réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis, dans les conditions définies à la présente convention.

La Collectivité s'engage à se rapprocher de l'EPF Normandie au moins 15 jours avant le début de ces travaux, pour définir avec lui les modalités pratiques de leur réalisation sur le site appartenant à l'Etablissement, notamment en termes de mise en sécurité. Les travaux ne pourront pas être entrepris par la Collectivité sans que ces modalités n'aient été acceptées par l'EPF Normandie. En tout état de cause, ces travaux seront réalisés sous la seule responsabilité de la Collectivité qui devra notamment s'assurer de leur exécution selon les règles de l'art.

Les parcelles concernées devront faire l'objet d'un rachat par la Collectivité ou le tiers acquéreur en substitution, préalablement à leur affectation à la voirie.

L'EPF Normandie se réserve également le droit de solliciter le rachat par la Collectivité, ou par ledit tiers acquéreur, de la totalité ou d'une partie de ces biens selon l'état d'avancement et les caractéristiques des travaux de voirie.

En toute hypothèse, la Collectivité peut procéder à tout moment à un rachat global ou partiel des biens acquis par l'EPF Normandie, si elle le souhaite.

#### ARTICLE 5.2 : REPORT D'ECHEANCE

Le délai de rachat de 5 ans maximum, fixé à l'article 5.1 ci-dessus, devra être impérativement respecté.

En cas de difficultés majeures de la Collectivité pour procéder au rachat, d'impératifs calendaires dans le cadre d'une intervention friche, d'un projet d'ampleur aux enjeux urbains multiples, ou d'une « grande opération d'aménagement » telle que définie à l'article 5.1 de la présente convention, la Collectivité devra saisir l'EPF d'une demande de report d'échéance en joignant à sa demande une note précisant les motifs pour lesquels cette demande est présentée, ainsi que le délai supplémentaire souhaité.

Le cas échéant, cette note devra être complétée d'un argumentaire justifiant de la demande de dérogation à la règle d'équilibre visée à l'article 5.1. de la présente convention.

Au vu de cette note, le Conseil d'Administration se prononcera par délibération sur la demande de report. La Collectivité en sera informée par l'EPF.

L'examen de cette demande sera effectué au vu de principes exposés dans une délibération du Conseil d'Administration du 9 juillet 2012, illustrés, par la suite, dans un rapport au Conseil d'Administration

du 1er juin 2017.

Un avenant à la présente convention devra formaliser l'allongement du portage et la nouvelle date d'échéance à laquelle la Collectivité s'engage au rachat.

#### ARTICLE 5.3 : PENALITES

Tout dépassement d'échéance n'ayant pas fait l'objet d'un accord préalable de l'EPF Normandie dans les conditions visées aux articles 5.1 et 5.2. de la présente convention, sera soumis à pénalités au taux de 4 % dès le premier jour de dépassement de l'échéance contractuelle de rachat jusqu'à la date de rachat effectif, sous forme d'une facturation annuelle adressée à la Collectivité ayant souscrit l'engagement de rachat.

Le taux d'actualisation de 1% prévu à l'article 11.3.1 de la présente convention continuera parallèlement à courir jusqu'à la date de rachat effectif du bien, sauf exonération validée par le Conseil d'administration de l'EPF Normandie .

Sur la période de dépassement, le taux total applicable sera donc de 5 % l'an (taux de pénalité de 4% + taux d'actualisation de 1%).

#### ARTICLE 5.4. : RACHAT PAR UN TIERS EN SUBSTITUTION

La Collectivité pourra, par délibération de son Conseil Municipal, demander à l'EPF Normandie que le rachat se réalise, dans les mêmes conditions, au profit soit d'un tiers de droit public, soit d'un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général en vue de la réalisation d'une opération de logements, soit d'un aménageur désigné dans le cadre d'une concession d'aménagement, soit d'un tiers opérateur désigné par la Collectivité à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence préalables, dont les conditions devront être respectées tout au long du processus menant jusqu'à la cession du foncier.

La Collectivité devra porter à la connaissance du tiers acquéreur, quel que soit son mode de désignation, les conditions de la présente convention passée entre elle et l'EPF Normandie au titre de l'action foncière. En toute hypothèse, la Collectivité restera garante à l'égard de l'EPF, du respect des échéances de rachat prévues conventionnellement et plus largement des conditions de l'engagement de rachat qu'elle a souscrit.

Le cas échéant, la Collectivité interviendra à l'acte de rachat par le tiers acquéreur, pour prendre à sa charge les frais, dépenses et travaux accessoires d'aménagement demandés par ce dernier, et que l'EPF ne serait pas en mesure de supporter.

**ARTICLE 6 : GESTION, SECURISATION ET PRESERVATION DES BIENS****ARTICLE 6-1 : TRANSFERT DE GESTION**

La gestion - en ce compris la sécurisation et la préservation des biens, bâtis ou non, libres ou occupés, acquis par l'EPF Normandie, dans le cadre de la présente convention, est transférée à la Collectivité à compter de la notification qui lui en est faite par l'EPF Normandie, par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle est joint le procès-verbal de constat d'état des lieux contradictoire visé à l'article 6.2. de la présente convention.

Cette gestion est transférée :

- Jusqu'à la date du rachat par la Collectivité, ou par le tiers acquéreur visé à l'article 5.4. de la présente convention.

Ou

- Jusqu'à la date de notification de reprise du bien à l'initiative de l'EPF, dans le cas où la Collectivité ne respecterait pas son obligation de rachat à l'échéance prévue. La gestion de l'immeuble sera assurée par l'EPF, à compter de ladite notification.

Durant le transfert de gestion, et hormis en matière d'assurances et d'indemnisation des sinistres, de relations avec la DGFIP pour la gestion des Taxes Foncières, des opérations de reconnaissance des limites et toutes opérations menées par un géomètre, la Collectivité est subrogée dans tous les droits et obligations de l'EPF Normandie, en sa qualité de propriétaire.

La Collectivité sollicitera l'autorisation de l'EPF Normandie préalablement au dépôt de toute demande pour laquelle l'autorisation du propriétaire est requise. Sont visées notamment les demandes de permis de démolir, de construire et d'une manière générale toutes les autorisations d'urbanisme, les autorisations de fouilles et de sondages.

Durant la période de portage où la gestion est transférée, il revient ainsi aux parties de réaliser notamment :

EPF	Collectivité
Prise de l'assurance du propriétaire et gestion des sinistres afférents Relations avec la DGFIP (taxes et impôts) Autorisation donnée à la Collectivité de déposer une autorisation d'urbanisme (division, démolition, DP, PC), ou de réaliser des fouilles archéologiques Reconnaissance des limites de propriété Cosignature des baux avec la Collectivité	Prise de l'assurance en tant qu'occupant Entretien du bâti et des dépendances Sécurisation et préservation Gestion des occupants (COP ou bail) Signature des Conventions d'occupation précaires après accord préalable de l'EPF Normandie visé à l'article 6.3.1.

## ARTICLE 6-2 : GESTION PATRIMONIALE

A compter de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie, la collectivité a la garde et la charge des biens acquis par l'établissement.

Une visite desdits biens devra être organisée dans les 8 jours ouvrés à compter de la signature de l'acte d'acquisition ou de l'entrée en possession du bien intervenant à la suite du paiement ou de la consignation des indemnités en cas d'expropriation, et préalablement audit transfert de gestion, en présence de l'EPF Normandie et de la Collectivité.

Cette visite n'est pas nécessaire si des travaux de déconstruction sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie démarraient concomitamment à l'acquisition (intervention non prise en charge au stade de cette convention). Le cas échéant, une visite du bien sera organisée après réception des travaux de déconstruction dans le cadre de la reprise de la gestion du bien par la Collectivité.

En cas de risques spécifiques, la visite des biens sera organisée dans un délai de 48H ouvrés.

Quelle que soit l'hypothèse, l'état des lieux contradictoire sera dressé et formalisé dans un procès-verbal de constat, établi soit par un huissier de justice soit par un représentant de l'EPF, soit par un prestataire compétent missionné par l'EPF Normandie, et signé par l'ensemble des parties à l'issue de la visite. Ce procès-verbal est joint à la notification du transfert de gestion qui doit intervenir dans les 48H de la visite.

La Collectivité prend les immeubles dans l'état où ils lui sont remis lors de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie, et tel qu'il ressort notamment du procès-verbal susvisé. Elle doit les maintenir en bon état d'entretien et de conservation (clôture, murs, toiture, etc.), de sécurité à l'égard des tiers et de préservation si la propriété possède des éléments inscrits, classés ou remarquables tant bâtis que végétaux ou meubles.

## ARTICLE 6.3 : GESTION DE L'OCCUPATION

La Collectivité assurera la gestion des contrats d'occupation n'ayant pas été résiliés lors de l'acquisition des biens par l'EPF Normandie, ainsi que de ceux souscrits durant le portage des biens dans les conditions ci-après.

La Collectivité rédigera ou fera rédiger les baux et conventions – sauf cas particulier visé à l'article 6.3.4. de la présente convention-, percevra les loyers et redevances des occupations. Elle remettra dans le mois qui suit leur signature, copie de tous les contrats à l'EPF.

### **Article 6.3.1. : Biens acquis occupés**

Pour les biens acquis occupés, la collectivité doit veiller à la bonne exécution des baux et conventions en cours au moment de l'acquisition des immeubles par l'EPF Normandie, et notamment percevoir et recouvrer, par voie judiciaire le cas échéant, les loyers et toutes sommes dues au titre de la location ou de l'occupation prévues dans les baux ou conventions.

Toute modification des conditions d'occupation inscrites dans des baux (commerciaux, ruraux, habitation ou autres) devra être cosignée par l'EPF Normandie et la Collectivité. Par ailleurs, les

conventions d'occupation précaires passées par cette dernière, qui ne devront pas entraîner de perte de la valeur économique du bien, devront être soumises à l'accord préalable de l'EPF Normandie, formalisé par un courrier.

### **Article 6.3.2. Biens acquis libres, par voie d'expropriation**

Pour ce type de biens, soumis en termes d'occupation au régime de la précarité prévu par les codes de l'urbanisme et de l'expropriation du fait de leur acquisition par voie exorbitante, la Collectivité consentira exclusivement des conventions d'occupation précaires ne conférant au preneur aucun droit au renouvellement ni au maintien dans les lieux. Un cahier des charges devra être annexé à ces contrats dans le respect des dispositions des articles L. 411-1 et suivants du code de l'expropriation, lequel devra être préalablement soumis à l'EPF Normandie pour accord. Cet accord sera formalisé par un courrier de l'EPF Normandie adressé à la Collectivité.

### **Article 6.3.3. Biens acquis libres, hors procédure d'expropriation**

La Collectivité pourra passer des contrats d'occupation précaire qui ne pourront en aucun cas excéder la durée du portage. Elle soumettra le projet de contrat à l'EPF avant toute signature dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article 6.3.1. de la présente convention.

### **Article 6.3.4. Biens acquis afin de maintenir ou créer un commerce**

L'EPF Normandie consentira, sur demande de la Collectivité, un bail tripartite (EPF – Collectivité – preneur à bail) au candidat retenu par elle selon la nature de l'occupation souhaité et du profil du candidat. La Collectivité interviendra à la signature du bail, s'engageant ainsi à en assurer l'exécution complète jusqu'à son terme et cela à compter du jour où elle sera devenue propriétaire de l'immeuble en application de la présente convention.

Bien que signé par l'EPF, la gestion du bail s'effectuera par la Collectivité.

Les baux pourront prévoir les travaux nécessaires d'aménagement et de mise aux normes des locaux, qui seront à la charge de la collectivité ou des preneurs à bail. Les conditions dans lesquelles l'EPF accepte la réalisation de travaux seront précisées dans la demande formulée par la collectivité : notamment la nature des travaux, les modalités de financement, etc. Les bénéficiaires du bail devront justifier d'une assurance pour leur activité à compter de la signature du bail. Un état des lieux devra être réalisé avant la prise de possession.

Les baux seront consentis moyennant un loyer à négocier avec le locataire en fonction des autres conditions prévues au contrat. Le loyer sera encaissé directement par la Collectivité pendant la période de portage puis après rachat de l'immeuble. Il s'y ajoutera de manière courante le remboursement de l'impôt foncier et des charges.

En cas de résiliation d'un bail, sans repreneur immédiat, et pour quelque cause que ce soit, les dispositions des articles 6.3.1. à 6.3.3., entreraient à nouveau en vigueur sans délai.

## **ARTICLE 6.4 - USAGES TRANSITOIRES**

Dans le cadre du transfert de gestion du bien durant la période de portage, la Collectivité aura l'usage du bien. Elle pourra notamment développer des usages transitoires, soit à son profit, soit au profit de tiers à la présente convention.

Si elle ne peut donner au bien sa destination finale – avec ou sans travaux – elle peut néanmoins l'utiliser pour un usage transitoire (tel que par exemple pour une zone de stockage, un logement temporaire d'urgence, un commerce éphémère, etc.). Seul un contrat adapté à la nature et à la précarité de l'usage pourra être signé par la Collectivité, après accord préalable de l'EPF Normandie formalisé dans un courrier.

Dans l'hypothèse où la Collectivité envisagerait un usage transitoire sur une friche, cette information devra être délivrée suffisamment en amont pour permettre à l'EPF Normandie de lui transmettre, le cas échéant, les éléments dont il dispose sur le bien, notamment en termes de pollution, afin d'en tenir compte dans la mise en œuvre de l'usage transitoire.

Etant ici précisé, que la Collectivité ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux biens acquis par l'EPF Normandie. En conséquence, le bien dont il est transféré la gestion à la Collectivité ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

#### ARTICLE 6.5 : SECURISATION

##### **Article 6.5.1. Mesures de mise en sécurité des biens et des personnes**

Dans le cadre du transfert de gestion, la Collectivité veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des tiers, mais également la conservation du bien. Pour cela, elle doit, régulièrement, surveiller et veiller au bon état des clôtures, à la fermeture des portes et des fenêtres, à l'étanchéité des couvertures et remédier aux anomalies constatées, sans que cette liste ne soit exhaustive.

En cas de squat – ponctuels, temporaires ou permanents - une procédure devra être entreprise par la Collectivité, sans attendre, afin de faire quitter les occupants des lieux sans qu'ils puissent revenir, en prenant les mesures de murage, tûlages, mise sous alarme, démolition, etc.

Les travaux de murage et de démolition sont soumis à un accord préalable de l'EPF Normandie, qui sera formalisé par un courrier. Il appartient à la Collectivité d'obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaire et d'en adresser une copie à l'EPF.

Dès la fin de la déconstruction, l'information sera transmise à l'EPF par un imprimé CERFA 6704 ou IL qui le transmettra, en tant que propriétaire aux Services du cadastre concerné dans les 90 jours suivant la réalisation du changement de destination. Cette information permettra également de mettre à jour la base de refacturation de l'assurance.

##### **Article 6.5.2. Travaux de pré-verdissement ou de reverdissement**

Dans le cadre du transfert de gestion, la Collectivité peut engager des travaux de déconstruction du bien aux fins de sa sécurisation, auxquels elle pourra intégrer des travaux de pré-verdissement ou reverdissement.

En aucun cas ces aménagements ne pourront être ouverts au public.

## ARTICLE 6.6.: PRESERVATION

### **Article.6.6.1 : Bâti**

Dans le cas où le bien bâti porté serait considéré comme remarquable (biens classé, inscrit ou en cours d'inscription, paysages et biens identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la Collectivité s'engage à conserver et entretenir, à la hauteur de ce qu'il représente, ce patrimoine.

### **Article 6. 6.2 : Biodiversité**

La Collectivité, ayant en charge l'entretien régulier des biens (impliquant par exemple l'entretien des espaces extérieurs et des haies par le fauchage, la taille et la coupe de végétation - sans que cette liste ne soit exhaustive), peut, de son propre chef, réaliser ou faire réaliser les travaux y afférent.

Une attention particulière devra cependant être portée à la préservation de la biodiversité éventuellement présente sur le site (faune/flore remarquable, maintien de corridors écologiques (trame verte, trame bleue, trame brune)).

### **Article.6.6.3 : Déchets**

En cas de dépôt, volontaire ou non, de déchets sur les parcelles propriétés de l'EPF dans le cadre d'un portage au bénéfice de la Collectivité, celle-ci devra mettre en œuvre tous les moyens dont elle dispose, y compris judiciaires, afin de faire cesser le trouble, et que réparation soit apportée, ceci dans le but de lutter contre la prolifération de dépôts sauvages. La Collectivité est tenue, le cas échéant, de faire procéder à l'évacuation des déchets dans les filières appropriées.

En aucun cas l'EPF Normandie ne pourra être regardé, en sa qualité de propriétaire, comme le détenteur et responsable de ces déchets, au sens des dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement.

### **Article 6.6.4. : Pollution**

Dans l'hypothèse où des biens portés, dans le cadre du présent contrat, emporteraient l'obligation pour le propriétaire de réaliser des travaux, et notamment si ces travaux visent à endiguer ou mettre fin à une pollution menaçant la santé publique ou les propriétés riveraines, la Collectivité s'engage :

- à accepter que le coût de réalisation de ces travaux soit répercuté dans le prix de rachat de l'immeuble, comme précisé à l'article 11 ci-après,
- ou bien à racheter par anticipation le bien concerné, pour exonérer l'EPF de la réalisation de ces travaux.

Dans le cas où l'EPF envisagerait à ce titre des travaux, la Collectivité sera avisée par l'EPF du risque de pollution des biens portés, de la nature des travaux à mener et de leur coût prévisionnel. La notification adressée par l'EPF à la Collectivité permettra à cette dernière de se positionner selon les deux options prévues ci-dessus.



## **ARTICLE 7 : ASSURANCES**

### **ARTICLE 7.1. : ASSURANCES DU PROPRIETAIRE (EPF)**

En sa qualité de propriétaire, l'EPF Normandie assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs. Ces contrats qui couvrent l'ensemble du patrimoine de l'EPF garantissent les immeubles contre les événements courants en matière immobilière.

L'assurance de l'EPF est une assurance dite "du propriétaire", elle ne se substitue pas à celle que doit souscrire la collectivité.

Pour information et sous réserve d'évolution, le montant au contrat de l'EPF pour 2024 est de 1,32 € HT euros hors taxes du m<sup>2</sup> bâti. Ce montant est appelé à être annuellement modifié.

La nature de la couverture assurantielle et le montant de la prime est susceptible d'évoluer en fonction des contrats passés par l'EPF et des variations économiques. A chaque changement d'assureur, ou d'évolutions des contrats d'assurances que l'EPF aura souscrits, les nouvelles dispositions s'appliqueront *de facto*. Le cas échéant, l'EPF Normandie s'oblige à en informer la Collectivité. Cette information prendra la forme d'un courrier, adressé par LRAR par l'EPF Normandie à la Collectivité, accompagné du justificatif afférent. Cette information sera délivrée à la Collectivité dans les meilleurs délais, ou lors de l'appel annuel de la prime d'assurance, selon les cas de figure visés à l'article 8 de la présente convention.

L'EPF assurera le paiement de cette assurance auprès de l'assureur avant de se faire rembourser par la collectivité, au prorata du nombre de jours assurés, de la date d'acquisition par l'EPF Normandie à la date de rachat par la Collectivité ou le tiers acquéreur en substitution.

### **ARTICLE 7.2 ASSURANCE POUR LE GESTIONNAIRE (COLLECTIVITE)**

La Collectivité devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance dûment agréées pour ce type d'opérations, toutes les polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques se rapportant à l'ensemble des biens, notamment immobiliers, dont la gestion lui a été transférée dans les conditions définies à l'article 6 de la présente convention.

Elle devra notamment assurer :

- les risques locatifs, d'occupation et d'usage liés à ces biens
- le recours des voisins et des tiers ;
- ses propres biens ;
- ses propres préjudices financiers (pertes d'exploitation, frais supplémentaires d'exploitation);
- sa responsabilité liée à l'exercice de ses activités et à l'exploitation des biens objets de la présente convention.

Aucune clause de renonciation à recours n'est applicable entre l'EPF, la collectivité et ses assureurs.

La Collectivité s'engage à communiquer à l'EPF des attestations émanant de son assureur spécifiant les garanties souscrites en application du présent article sous un délai d'une semaine maximum après l'acquisition du ou des biens objet(s) de la présente convention. Elle s'engage également à remettre, annuellement, au cours du premier de mois de chaque année, l'attestation annuelle d'assurance des biens portés.

La Collectivité est tenue d'informer l'EPF de toute mise en demeure adressée par son assureur à défaut de paiement de cotisation.

#### **ARTICLE 8 : FRAIS DE GESTION ET D'ENTRETIEN A LA CHARGE DE LA COLLECTIVITE**

Pour les dépenses relatives aux assurances et aux taxes foncières bâties et non bâties, l'EPF assurera le paiement de cette assurance auprès de l'assureur avant de se faire rembourser, annuellement, des sommes avancées auprès des collectivités bénéficiaires du portage.

Pour les taxes diverses (d'habitation, rivière, encombrants, ordures ménagères, etc.), la Collectivité remboursera les dépenses engagées par l'EPF pouvant être dues au titre des biens portés. Le règlement se fera dans les 30 jours suivant l'appel de fonds, sur production de justificatifs, que l'appel soit fait pendant la période de portage ou après le rachat.

Tout règlement sera effectué par virement au compte de l'Agent Comptable de l'EPF Normandie.

Tous les abonnements de fluides ou autres rattachés à l'immeuble devront, dès l'acquisition du bien, être libellés, adressés et gérés par la collectivité.

#### **ARTICLE 9 VISITES DES BIENS EN COURS DE PORTAGE**

Les visites ci-après exposées sont réalisées sans préjudice de la visite visée à l'article 6.2. de la présente convention.

##### **ARTICLE 9.1. : VISITE ANNUELLE DANS LE CADRE DU CONTRAT GLOBAL D'ASSURANCES**

Dans le cadre du contrat global qu'il a souscrit auprès de son assureur, l'EPF s'est engagé à faire procéder à une visite annuelle des biens bâtis en cours de portage. Une première visite a lieu dans les six mois qui suivent leur entrée dans le patrimoine de l'Établissement, sauf si les travaux de déconstruction sont engagés dans ce délai.

L'EPF a confié à un prestataire la charge d'effectuer ces visites.

Ce prestataire a pour mission d'effectuer un compte-rendu de sa visite et de vérifier tout particulièrement qu'aucun élément de l'état du bien n'ait pour conséquence de mettre en jeu la sécurité des personnes et des biens des tiers. Lors de la visite, un avis peut également être donné sur la structure du bien et sur les mesures de sécurité.

Dans le cadre du transfert de gestion, la Collectivité s'engage à accompagner ce prestataire lors de sa visite aux biens bâtis, objets de la présente convention. La visite se faisant tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, la collectivité prendra les mesures nécessaires afin que son représentant soit en possession des clefs permettant l'ouverture de tous les bâtiments – y compris ceux occupés en tant qu'habitation, magasin, industrie, etc. - à l'exception de ceux totalement murés. En cas d'impossibilité d'accéder à l'immeuble du fait de la Collectivité, conduisant l'EPF à devoir commander une nouvelle visite au prestataire, l'EPF se réserve la possibilité de facturer cette seconde visite à la collectivité au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF avec son prestataire.

##### **ARTICLE 9.2. : VISITES HORS CONTRAT GLOBAL D'ASSURANCES**

Dans le cadre de la gestion par la Collectivité du patrimoine porté, l'EPF Normandie peut être amené à effectuer des visites complémentaires de ses biens, tant par un prestataire missionné ou en interne. Pour cela, il peut solliciter la Collectivité afin qu'elle lui ouvre ou fasse ouvrir le bien concerné. Cette mention doit clairement apparaître dans les conventions ou baux, ou tout autre contrat d'occupation ou d'usage, que la Collectivité pourrait mettre en place au cours de la période de portage.

La Collectivité s'oblige à mettre fin, sans délai, aux problèmes signalés par le représentant de l'EPF, y compris à assurer la libération immédiate des lieux si l'occupation consentie devient incompatible avec l'état des bâtiments en assurant, à ses frais le relogement des occupants.

Dans le cas où la Collectivité souhaiterait procéder à la démolition du bien, elle doit en demander l'accord préalable à l'EPF Normandie, puis lui transmettre une copie du permis de démolir. Dès la fin de la démolition, la collectivité en informe l'EPF Normandie. En cas de non-information de l'EPF Normandie d'une démolition et d'une visite du prestataire de service mandaté par l'EPF Normandie, cette visite sera facturée à la Collectivité au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF avec son prestataire.

Dans l'hypothèse où une procédure d'urgence de mise en danger (anciennement procédure de péril imminent) devait être mise en œuvre, sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en raison de l'état des biens dont la gestion a été transférée à la Collectivité, l'EPF Normandie sera en droit d'exiger de celle-ci, le cas échéant, le remboursement de l'ensemble des sommes qu'il serait amené à dépenser pour la réalisation des travaux prescrits par l'autorité compétente dans le cadre de ladite procédure.

#### **ARTICLE 10 : ENGAGEMENTS DES PARTIES**

D'une manière générale, les modalités de travail de l'EPF Normandie intègrent les moyens de communication par visioconférence dès que l'objet de la réunion le permet. La Collectivité accepte donc cette organisation de travail.

#### **ARTICLE .10.1 : ENGAGEMENTS DE L'EPF NORMANDIE**

- Mener les procédures d'acquisitions appropriées à la maîtrise des parcelles, dans le cadre d'un portage foncier (amiable, préemption, expropriation, droit de priorité, délaissement) dans les conditions fixées à l'article 4 de la présente convention,
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des prestations définies dans le préambule et à l'article 2 ci-dessus,
- Demander l'avis des services de la collectivité sur le contenu du Dossier de Consultation des Prestataires/Entreprises de la présente intervention,
- Limiter les engagements aux financements mis en place dans le cadre de la présente convention ou de ses avenants,
- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet,
- Tenir régulièrement informée la Collectivité de l'état d'avancement de la convention,
- Transmettre à la Collectivité les livrables des documents établis par les prestataires mandatés par l'EPF Normandie.

- Céder à l'issue du portage, les biens acquis à sa demande dans le cadre de la présente convention, à la Collectivité ou à un opérateur désigné par elle dans les conditions prévues à l'article 5.4. de la présente convention.
- Facturer annuellement, telle que prévue au sein de la présente convention, les frais et taxes à la charge de la Collectivité, en produisant les justificatifs correspondants.

## ARTICLE 10.2 . : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

### **Article 10.2.1 : Engagement d'ordre général**

- Avertir dans les meilleurs délais l'EPF Normandie des difficultés locales particulières liées au projet,
- Fournir toute information et tout document utile en sa possession à la date d'entrée en vigueur de la présente convention,
- Permettre le libre accès au site concerné à toute personne représentant l'EPF Normandie ainsi qu'à toute personne que celui-ci aura mandatée, pendant la durée de la présente convention, en obtenant l'autorisation écrite des propriétaires si propriétaires privés, y compris pour mener des sondages si l'intervention de l'EPF Normandie le nécessite, et en appuyant si nécessaire les demandes formulées en ce sens par l'établissement auprès du propriétaire privé,
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, DUP, etc.),
- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet,
- Conduire les démarches relatives à la modification ou à la révision des documents de planification et /ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet

### **Article 10.2.2 : Engagements particuliers pour les études urbaines**

- Co-présider le groupe de pilotage avec l'EPF Normandie par la participation du ou des élus en charge du dossier en y associant l'EPF en temps réel,
- Se prononcer explicitement (validation ou refus) dans un délai maximal de deux mois sur les propositions qui seront présentées aux différents stades de l'étude.

### **Article 10.2.3. Engagements particuliers pour le foncier :**

- Assurer la garde et la charge des biens acquis par l'établissement, à compter de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie.
- Informer l'EPF de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée du transfert de gestion des immeubles,
- Mener un projet d'aménagement, répondant aux objectifs généraux de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,
- Se porter acquéreur du foncier au terme du portage ou désigner un tiers acquéreur pour se porter acquéreur du foncier en substitution, au prix de rachat et dans les conditions fixées par les articles 4, 5 et 11 de la présente convention.

**Article 10.2.4. : Engagements particuliers pour les études techniques**

- la Collectivité organisera les moyens d'accès au site et à l'intérieur des bâtiments et se chargera de leur re-fermeture après intervention des prestataires mandatés par l'EPF Normandie . Ainsi, si cela est nécessaire, la Collectivité s'engage à réaliser les travaux nécessaires de défrichage ou d'ouverture d'accès, pour permettre l'accès au site afin que les interventions soient réalisées dans de bonnes conditions pour les prestataires de l'EPF Normandie.
- Concernant les enjeux liés à la protection de la biodiversité, la Collectivité s'engage à communiquer à l'EPF Normandie les éventuelles informations dont elle dispose sur les spécificités du secteur (retours d'expériences sur le secteur, observations de terrain particulières, ...). Ces éléments pourront ainsi être pris en compte dans l'étude prévue dans le cadre de cette convention, dont les conclusions seront transmises à la Collectivité, qui se chargera de les transmettre à son tour aux intervenants ultérieurs du projet.
- Dans le cas où des réseaux publics aériens ou souterrains devraient être maintenus en service dans les zones concernées par l'intervention, la collectivité devra, avant démarrage du chantier, prendre en charge avec les concessionnaires concernés, les travaux de dévoiement et de protection de ces réseaux, indispensables à la mise en sécurité de la zone d'intervention des entreprises.
- La collectivité devra pouvoir disposer d'informations précises sur les limites de propriété du bien concerné par les travaux (nécessité de disposer d'un plan de bornage en cas de contexte urbain avec gestion de mitoyennetés)
- La collectivité appuiera l'E.P.F. Normandie dans les démarches à réaliser auprès des riverains (visites éventuelles), si elles sont nécessaires dans le cadre des études techniques.

**ARTICLE 11 : MODALITES FINANCIERES****ARTICLE 11.1 : ETUDE FLASH**

Le coût total de la démarche d'étude-flash est financé à 100% par l'EPF Normandie, dans un plafond maximal de **20 000 € HT**.

**ARTICLE 11.2 : ETUDES TECHNIQUES****Article 11.2.1 : Enveloppe allouée à l'opération pour les études techniques**

L'enveloppe maximale allouée pour les études techniques s'élève à **70 000 € HT**, financée selon la répartition suivante :

- 40 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
- 40 % du montant HT à la charge de l'E.P.F. Normandie,
- 20 % du montant HT à la charge de la Collectivité auquel s'ajoute la TVA correspondante.

A noter que cette enveloppe financière a été dimensionnée sur la base des connaissances du site lors de sa prise en charge et des études envisagées (cf. article 2). Si les enjeux du site mettaient en évidence la nécessité de poursuivre les études au-delà de l'enveloppe financière allouée, un complément d'enveloppe devra alors être soumis aux instances délibérantes de chaque partenaire, et impliquera un avenant à la convention.

### **Article 11.2.2 : Facturation par l'EPF Normandie à la Collectivité**

Après achèvement des travaux l'EPF Normandie facturera à la Collectivité, sa participation augmentée de la TVA s'y afférant. Les justificatifs des dépenses seront visés par l'agent comptable de l'EPF Normandie.

Afin d'éviter les croisements de règlements, l'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres et les subventions qu'il aura reçues de la Région Normandie au profit de la collectivité pour cette opération.

### **Article 11.2.3 : Versements par la Collectivité**

La Collectivité versera, comme suit, à l'EPF Normandie :

#### 11.2.3.1 - Acompte :

Sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses acquittées, certifié exact par l'Agent Comptable de l'EPF Normandie, au moins égale à 35% du montant prévisionnel programmé, la Collectivité versera un acompte d'un montant de **5 880€** correspondant à 35% de la participation HT de la Collectivité (4 900 €) et à la TVA correspondante (980 €) au bénéfice de l'EPF Normandie.

#### 11.2.3.2- Versement final :

A la fin de l'intervention étude, la Collectivité et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation des sommes visées ci-dessus dont il résulte une somme maximale de **10 920 €** correspondant au solde de la participation HT de la Collectivité (9 100€) et à la TVA correspondante (1 820 €) à verser par La Collectivité au bénéfice de l'EPF Normandie.

Le règlement de la Collectivité sera effectué par le trésorier principal, comptable assignataire des paiements au compte de l'E.P.F. Normandie dont un R.I.B. sera transmis.

Afin d'éviter les croisements de règlements, l'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres et les subventions qu'il aura reçues ou qui resteront à recevoir de la Région Normandie au profit de la collectivité pour cette opération.

## ARTICLE 11.3 : FONCIER

### **Article 11.3.1 : Détermination du prix de rachat**

#### **Le prix de rachat**

Le prix de rachat correspond à l'ensemble des dépenses réalisées par l'EPF Normandie au titre du portage foncier.

Ces dépenses sont composées notamment :

- du prix et des indemnités de toutes natures payés aux propriétaires initiaux et aux ayants droits,
- des frais divers d'acte et de procédure, des commissions d'agence et d'intermédiaires, du coût des travaux de géomètre, si nécessaire, de type bornage, division cadastrale, ..., etc.

- le cas échéant, du coût des travaux d'entretien, de conservation ou de mise en sécurité, que l'EPF serait venu assurer en lieu et place de la collectivité et qui ne serait pas financé dans le cadre de la convention EPF-Région 2022-2026 (cas particuliers),
- du coût des travaux imposés à l'EPF par une pollution des biens portés, menaçant la santé publique ou les propriétés riveraines, qui ne serait pas financé dans le cadre de la convention EPF-REGION
- le cas échéant, du montant des travaux exécutés dans le cadre d'une procédure d'urgence de mise en danger (anciennement péril imminent)

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de rachat.

Le prix de rachat demeure valable au plus tard jusqu'à la date d'échéance de rachat conventionnelle du bien.

### **Actualisation**

Le taux annuel d'actualisation a été fixé par le Conseil d'Administration de l'EPF le 28 juin 2016 à 0 % si la durée de portage est de 5 ans au plus.

Pour les durées de portage supérieures à 5 ans, il sera appliqué un taux d'actualisation annuel de 1 %, calculé au *pro rata temporis* sous forme d'intérêts, à partir de la sixième année de portage, du prix total de rachat du foncier jusqu'à la date prévisionnelle de rachat par la Collectivité ou le tiers acquéreur en substitution, formalisé par acte authentique de vente.

L'assiette du taux d'actualisation de 1% comprend exclusivement :

- le prix et les indemnités de toutes natures payés aux propriétaires et aux ayants droits,
- les frais divers d'acte, de procédure, les commissions d'agence et d'intermédiaires, les travaux de géomètre et de sécurisation éventuels.

En cas de changement futur du taux d'actualisation décidé par le Conseil d'Administration de l'EPF, le nouveau taux s'appliquera aux biens en stock et aux biens à acquérir dès le 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année suivant la décision de changement de taux.

Une évolution du taux d'actualisation, applicable dans les conditions ainsi définies, pourrait être envisagée notamment si l'EPF était amené à devoir emprunter sur le marché financier pour financer son activité. La mesure aurait matière à s'appliquer dès le premier euro emprunté par l'EPF.

La modification des conditions d'actualisation s'appliquera au vu de la délibération exécutoire du Conseil d'administration.

Enfin, il est précisé que l'EPF est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI. Aussi, selon la nature de l'immeuble objet de la présente convention, et la qualité du vendeur de ce bien, l'acquisition qui sera réalisée par l'EPF sera susceptible d'entrer dans le champ d'application de la TVA. De même, le rachat qui aura lieu à l'issue de la période de réserve foncière sera assujetti à TVA.

### **Article 11.3.2 : Abaissement de la charge foncière**

L'EPF Normandie peut prévoir, en partenariat avec la Région Normandie et la commune, un abaissement de la charge foncière en faveur du logement locatif social et/ou d'accession à la propriété, qui sera déduite du prix de rachat des biens auxquels elle a été affectée.

L'abaissement de la charge foncière sera calculé selon les modalités précisées dans la convention de partenariat liant l'EPF Normandie et la Région Normandie.

En contrepartie de l'abaissement de la charge foncière consenti, le programme - tel que décrit dans la demande de prise en charge du projet par l'abaissement de la charge foncière - devra être respecté.

Une sollicitation spécifique devra être formulée par la Collectivité et le bailleur sur ce sujet, fera l'objet d'une instruction et, en cas de validation du dossier, une convention sera signée par les parties concernées afin de préciser les modalités de financement du dispositif d'abaissement de la charge foncière accordé pour le projet sus-décrit.

L'EPF Normandie, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente.

### **ARTICLE 12 : DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'EPF Normandie et la Collectivité.

Elle est conclue pour une durée de **huit années** à compter de cette signature., étant précisé que l'intervention travaux devra être achevée avant le 01/07/2029, compte-tenu du délai d'éligibilité des dépenses pour la Région<sup>1</sup>.

Cet achèvement de la convention suppose au préalable :

- Le rachat des biens par la Collectivité ou un tiers acquéreur en substitution, ainsi que le paiement afférent audit rachat.
- l'apurement des comptes entre tous les cofinanceurs pour les études techniques.

La durée de la convention pourra être prorogée par voie d'avenant sur demande argumentée de la Collectivité et sous réserve :

- d'acceptation de la demande par le Conseil d'Administration si il s'agit d'un report d'échéance
- et/ou d'acceptation d'un avenant de prolongation de l'éligibilité des dépenses par la Région.

### **ARTICLE 13 : MODALITES DE RESILIATION DE LA CONVENTION**

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Elles peuvent toutefois, avant le terme de la convention fixé à l'article 12, résilier la convention soit de façon unilatérale, soit d'un commun accord.

#### **ARTICLE 13.1 : RESILIATION UNILATERALE**

La convention peut être résiliée à l'initiative de l'une des parties à la condition que l'EPF Normandie

---

<sup>1</sup> Délai d'éligibilité des dépenses pour la Région : délai de 4 ans et 6 mois à compter de la date de délibération de la Région attribuant sa subvention, délai auquel sont ajoutés 6 mois afin procéder aux appels de fonds auprès des partenaires. Le dépassement de cette date entraîne la forclusion, c'est-à-dire la déchéance du droit de demander le versement du solde de la subvention Région et donc son annulation, et la possibilité pour la Région de demander le reversement des fonds déjà versés.



n'ait engagé aucune dépense sur l'opération. Dans ce cas, la partie demanderesse notifie au(x) co-contractant(s) la demande de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception.

La constatation de la résiliation est formalisée par un courrier de l'EPF Normandie adressée à la Collectivité dans un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée susvisée par le(s) cocontractant(s).

Tout litige né d'une demande de résiliation unilatérale de la convention est soumis à l'article 16.

#### ARTICLE 13.2 : RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

La convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties. Dans cette hypothèse, les signataires de la convention procèdent à un constat contradictoire des interventions réalisées. Ce constat est annexé au courrier de l'EPF Normandie formalisant la résiliation, adressé à la Collectivité.

La résiliation ne pourra être formalisée qu'une fois que l'ensemble des biens en cours de portage par l'EPF Normandie auront été rachetés par la Collectivité ou le tiers acquéreur en substitution et que l'apurement des comptes entre tous les cofinanceurs sera constaté.

#### ARTICLE 13.3 : CLOTURE D'OFFICE D'UNE OPERATION

Dans les 36 mois suivant la signature de la présente convention, si aucune action n'a été engagée par les parties, ou s'il n'y a pas d'avancées significatives conformément aux stipulations de l'article 4.1. de la présente convention, l'opération objet de la présente convention sera clôturée sans aucune formalité autre que l'envoi d'un courrier par l'EPF Normandie à la Collectivité prenant acte de la situation. Cette clôture rendra la convention nulle et de nul effet.

#### Article 13.4 : DEMANDES D'ACQUISITION SANS SUITE

En cas d'abandon de l'opération du fait de la Collectivité, ou bien celui de l'échec d'une acquisition d'un bien compris dans le périmètre de l'intervention prise en charge par l'EPF à la demande de la Collectivité, cette dernière s'engage à rembourser à l'EPF Normandie la totalité des frais engagés par ce dernier pour parvenir à l'acquisition ou aux acquisitions considérées.

Cet engagement porte sur toutes les dépenses réalisées par l'EPF pour parvenir à ces acquisitions : frais préalables liés à la recherche d'informations tels que diagnostics techniques ou environnementaux, frais de cartographie, renseignements hypothécaires, travaux de géomètre, frais d'avocats, d'huissiers ou de procédure, indemnités, dommages-intérêts ou frais de toutes natures résultant des décisions judiciaires liées ou découlant des procédures mises en œuvre pour parvenir à la maîtrise foncière des biens en cause, sans que cette liste ne soit exhaustive.

Le remboursement de ces frais extérieurs sera réclamé par l'EPF, sur la base de justificatifs et de factures acquittées.

#### ARTICLE 14 : BILAN DE LA MISE EN OEUVRE DE LA CONVENTION

Sur demande de l'EPF, la collectivité pourra être amené à échanger et à transmettre l'ensemble des éléments nécessaires afin d'établir un bilan de la mise en œuvre de la présente convention par l'EPF. Le respect des engagements pris conditionnera de nouvelles prises en charge et la poursuite des interventions menées par l'EPF pour le compte de la Collectivité.

**ARTICLE 15 : COMMUNICATION ET INFORMATION**

- La collectivité locale intéressée s'engage à faire connaître les dispositifs mis en œuvre dans le cadre de la présente convention et leurs modalités de cofinancement par tous moyens appropriés,
- Les participations de la Région et de l'EPF Normandie devront figurer sous forme de logo et seront portées sur tout support de communication (panneaux de chantier, communiqués de presse, etc.) lié à l'opération.

L'EPF et la Collectivité s'engagent à mentionner leur partenariat dans toutes les actions de communication portant sur le projet objet de la convention.

Toute action d'information et de communication physique ou numérique, menée par la Collectivité et/ou l'opérateur désigné par elle dans le cadre du projet décrit dans la présente convention doit faire mention du soutien apporté par l'EPF en :

- Apposant le logo de l'EPF, de la Région et des éventuels autres cofinanceurs,
- Inscrivant la mention « **Foncier porté et requalifié, études réalisées, ... par l'Etablissement Public Foncier de Normandie avec son soutien financier** »,
- Mentionnant les montants financiers pris en charge par l'EPF Normandie,
- Conviant les représentants de l'EPF, de la Région et des éventuels autres cofinanceurs aux manifestations publiques organisées dans le cadre de la réalisation du projet (pose de première pierre, inauguration, visites ministérielles...).

Les logos et les mentions décrites ci-dessus doivent toujours être visibles par le public et placés bien en évidence. Leur emplacement et taille sont adaptés à la taille du matériel ou du document utilisé. La taille des logos de l'EPF, de la Région et des éventuels autres cofinanceurs, doivent être équivalentes à la taille du logo de la commune et/ou de l'opérateur.

**ARTICLE 16 : LITIGE ET CONTENTIEUX**

En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à une phase préliminaire de conciliation. A défaut de solution amiable, les parties conviennent de saisir le tribunal administratif de Rouen.

Fait à Rouen, le

**Le Maire de la commune  
de Fleury-sur-Andelle**

**Le Directeur Général  
de l'EPF de Normandie**

**Rémi VIEILLARD**

# Annexe 1

## Annexe 1.1 : PERMETTRE ETUDE FLASH



Annexe 1.2 : PERIMETRE ETUDES TECHNIQUES

Recyclage foncier Ancienne graineterie

CC Lyons Andelle  
Fleury-sur-Andelle

Surface : 970 m<sup>2</sup> environ  
Emprise bâtie : 658 m<sup>2</sup> environ  
Section : B



Sources : Origine cadastre 2024 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 12/04/2024

- Emprise concernée par la friche
- Parcelles
- Sections cadastrales
- Bâti



Annexe 1.3 : PERIMETRE PORTAGE FONCIER

