

**APPROBATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTION « WELDOM ET SILO » AUX MONTS  
D'AUNAY (14)**

N° Progisem :	Foncier :	914370
	Etude urbaine :	-
	Travaux :	OPE2017081
Adresse du site :	1 rue du Marché, 4 rue des Tilleuls et rue des Aulnes	

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 du 12 juillet 2024 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie ayant accepté l'intervention pour les travaux ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune des Monts d'Aunay en date du 16 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 des Monts d'Aunay, 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 de réserve foncière en date du 19/06/2018 et de la convention d'études techniques en date du 18/02/2019, 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 : 398 900 € HT
  - Pour les études techniques : 60 000 € HT dont 45 % à la charge de l'EPF Normandie

07. JAN. 2025

Philippe LERAÏTRE



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

Signé le 06-01-2025

**Le Secrétaire Général  
pour les Affaires Régionales**

Gilles GAL



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 des Monts d'Aunay**  
**sur l'opération « WELDOM ET SILO » - LES MONTS D'AUNAY (14)**

	Foncier	Travaux (ét. tech/Travaux)
N° opération PROGISEM	914370 – LES MONTS D'AUNAY « WELDOM et Silo »	OPE2017081 travaux
Adresse du site	1 rue du marché, 4 rue des tilleuls, et rue des aulnes.	
Enveloppe financière	398.900,00 €	Et. Tech : 60 000 € HT Travaux : 350 000 € HT

**ENTRE,**

La **Ville des Monts d'Aunay** représentée par son Maire, Madame Christine SALMON,  
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 18 décembre 2018 et du 16 septembre 2024
- La délibération de la Commission Permanente de la Région Normandie du 16 octobre 2017 au titre du partenariat EPF/Région 2017-2021 (enveloppe études techniques) et du 1<sup>er</sup> juillet 2024 au titre du partenariat EPF/Région 2022-2026 (enveloppe travaux)
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie ayant accepté l'intervention pour les Travaux par délibération en date du 12 juillet 2024
- La décision du Directeur Général pour les études techniques et le portage foncier, habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du 6 janvier 2025

**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 de l'ancien site « WELDOM et SILO », situé à LES MONTS D'AUNAY (14770), 4 rue des tilleuls, rue des aulnes et rue du marché, afin de permettre la construction d'un programme de logements.

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 Collectivité et l'EPF Normandie ont initié la maîtrise foncière de cet îlot en amont de cette convention d'intervention. En effet, une convention de réserve foncière avait été signée en date du 19 juin 2018 entre la Collectivité et l'EPF Normandie.

Dans ce cadre, l'EPF Normandie a procédé à l'acquisition des parcelles :

- cadastrées Section AB numéros 158 et 162 suivant acte reçu par Maître Louis COQUELIN, notaire associé à OUISTREHAM, en date du 2 avril 2021 ;
- cadastrée Section AB numéro 163 suivant acte reçu par Maître Stéphane LANFRANC DE PANTHOU, notaire associé aux MONTS D'AUNAY, le 19 décembre 2023.

Par ailleurs, une convention d'études techniques préalables aux travaux avait été signée en date du 18/02/2019 entre la Collectivité et l'EPF Normandie.

La présente convention constitue un nouveau dispositif contractuel entre les parties, qui vient se substituer, à sa date de signature, aux 2 précédentes conventions signées entre la Collectivité et l'EPF Normandie sur cette opération. En conséquence, la convention d'études techniques du 18/02/2019 et la convention de réserve en date du 19 juin 2018 sont désormais caduques.

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

#### **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente convention d'études, de travaux 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. INTERVENTIONS FONCIERES :**

L'EPF Normandie a procédé, dès avant les présentes, à l'**acquisition foncière** des parcelles cadastrées section AB numéros 158, 162 et 163, comprises dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1, avec pour objectif de constituer une réserve foncière et d'assurer la maîtrise des biens sur lequel des interventions pourront avoir lieu. Les acquisitions ont été réalisées par l'EPF Normandie par actes en date des 2 avril 2021 (AB 158 ET 162) et 19 décembre 2023 (AB 163) sous couvert d'une contractualisation précédente entre la Collectivité et l'EPF Normandie.

L'enveloppe projet d'acquisition est fixée au montant de **398.900 €**, 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 2.2. ETUDES TECHNIQUES :

Les études techniques concernent le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1 et comprennent :

- les études de maîtrise d'œuvre préalables à la démolition y compris les diagnostics techniques (amiante et plomb, PEMD...),
- un diagnostic lié à la pollution potentielle des sols, au regard des activités historiques du site et de l'usage projeté.
- 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 2.2. TRAVAUX :

Les travaux consistent à procéder à la déconstruction et au désamiantage des bâtiments présents dans le périmètre défini à l'article 3 et cartographié en Annexe 1.

- Le désamiantage et la déconstruction des bâtiments. Les fondations ne présentant pas de lien structurel avec l'avoisinant seront enlevés jusqu'à une profondeur de 1 mètre par rapport au terrain naturel ou au plancher le plus bas dans le cas de pièces en sous-sol. Si des infrastructures contribuent à la stabilité des avoisinants elles seront laissées en place.

Les réseaux connus sur la base des données disponibles ou découverts au cours des travaux de déconstruction des infrastructures seront retirés jusqu'à une profondeur de 1 mètre par rapport au terrain naturel ou au plancher le plus bas dans le cas de pièces en sous-sol. Il ne pourra être écarté à l'issue de l'intervention, la présence de réseaux résiduels au-dessus de 1 m de profondeur au droit des zones non bâties.

Les études préalables à la déconstruction n'ont pas mis en évidence de besoin de confortement des mitoyens. Le cas échéant, si un besoin s'avérait nécessaire en cours de chantier, le principe de confortement sera provisoire et l'incidence financière sera à mettre en perspective de l'enveloppe disponible.

- Concernant les opérations de traitement des zones sources de pollution des sols, conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués : à ce stade, des études de pollutions des sols ont été réalisées et nécessitent des investigations complémentaires et un plan de gestion pour le dimensionnement des zones sources concentrées à purger. Les conclusions de ces études seront partagées avec la Collectivité et mises en perspective avec le budget alloué aux travaux.

Les parcelles AB62 et AB158 ont accueilli des activités soumises à la réglementation ICPE sous le régime de la déclaration. Aucune cession d'activité n'a été retrouvée dans les études historiques. Seul l'ancien exploitant de cette activité est en mesure d'effectuer cette

démarche. Il est à noter qu'une ATTES-ALUR pour changement d'usage devra être établie par le porteur de projet pour le dépôt du permis de construire.

- Les déblais issus des démolitions seront évacués hors site. Le terrain sera nivelé sommairement avec les terres du site en fin de travaux pour la mise en sécurité des fouilles afin d'assurer une pente douce des talus. En cas de purge de terres polluées, selon les besoins, un remblaiement par du concassé pourra être envisagé. Il convient de noter que le terrain sera fourni sans engagement sur les côtes finales précises du site et sur la portance du terrain.
- Les clôtures prévues en fin de chantier seront de type provisoire (héras ou bac acier)

### **ARTICLE 3 : PERIMETRE D'INTERVENTION**

Les missions d'études techniques préalables aux travaux et de maîtrise foncière s'exerceront sur le périmètre d'intervention tel que défini à l'Annexe 1 de la présente convention, laquelle a pleine valeur contractuelle.

### **ARTICLE 4 : OBLIGATION ET MODALITES DE RACHAT, DELAI DE PORTAGE ET MODALITES DE CESSON**

#### **ARTICLE 4.1 : 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 4.4 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, à savoir à compter du 2 avril 2026 pour les parcelles cadastrées Section AB numéros 158 et 162, et à compter du 19 décembre 2028 pour la parcelle cadastrée Section AB numéro 163.

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 un 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 4.2 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 4.2. 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 4.2 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 4.4. 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 4.2 : REPORT D'ECHEANCE

Le délai de rachat de 5 ans maximum, fixé à l'article 4.1 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 4.1 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 4.1. 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 4.3 : 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 4.1 et 4.2. 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 10.3.1 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 5 % l'an (taux de pénalité de 4% + taux d'actualisation de 1%).

#### ARTICLE 4.4. : RACHAT PAR UN TIERS EN SUBSTITUTION

La Collectivité pourra, par délibération de son Conseil, 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, ce 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 5 : GESTION, SECURISATION ET PRESERVATION DES BIENS**

### **ARTICLE 5-1 : 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 5.2 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 4.4. 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 de l'EPF Normandie

#### ARTICLE 5-2 : 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.

La Collectivité a pris les immeubles dans l'état où ils lui ont été remis lors de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie, à l'issue des acquisitions en date des 2 avril 2021 et 19 décembre susrelatées. Elle doit depuis, les maintenir en bon état d'entretien et de conservation (clôture, murs, toiture, etc.), de sécurité à l'égard des tiers.

#### ARTICLE 5.3 : 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 5.3.4 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 5.3.1 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 5.3.2 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 5.3.3 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 5.3.1 de la présente convention.

**Article 5.3.4 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 5.3.1 à 5.3.3, entreraient à nouveau en vigueur sans délai.

## ARTICLE 5.4 - 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 5.5 : SECURISATION

### **Article 5.5.1 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 destination. Cette information permettra également de mettre à jour la base de refacturation de l'assurance.

#### **Article 5.5.2 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 5.6 : PRESERVATION**

#### **Article 5.6.1 : Bâti**

Dans le cas où le bien bâti porté serait considéré comme remarquable (biens classés, inscrits 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 5.6.2 : 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 afférents.

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 5.6.3 : 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 5.6.4 : 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 10 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 6 : ASSURANCES**

##### **ARTICLE 6.1. : 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 € 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 6.2 ASSURANCE POUR LE GESTIONNAIRE (COLLECTIVITE)**

La Collectivité devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance dûment agréés 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 7 : 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 8 : VISITES DES BIENS EN COURS DE PORTAGE

##### ARTICLE 8.1 : 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.

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 8.2. : 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 9 : 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 9.1 : ENGAGEMENTS DE L'EPF NORMANDIE



- 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,
- les obligations de l'EPF Normandie seront limitées aux garanties prises au titre des marchés publics
- 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 4.4. de la présente convention.

## ARTICLE 9.2 : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

### **Article 9.2.1 : 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 (propriété de l'EPF Normandie qui en a confié la gestion à la Collectivité) à toute personne représentant l'EPF Normandie ainsi qu'à toute personne que celui-ci aura mandatée, pendant la durée de la présente convention,
- 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 9.2.3. 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 4.4. et 10 de la présente convention.

**Article 9.2.4. : Engagements particuliers pour les études techniques préalables aux travaux**

- 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 les études prévues dans le cadre de cette convention.
- La collectivité appuiera l'E.P.F. auprès de l'ancien exploitant vis-à-vis de ses obligations réglementaires de cessation d'activités du fait du classement ICPE de ses anciennes activités exercées sur le site.
- Dans le cas où des réseaux publics aériens ou souterrains devraient être maintenus en service dans les zones concernées par l'intervention, la collectivité et son aménageur devront, 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 ou des travaux.

**ARTICLE 10 : MODALITES FINANCIERES****ARTICLE 10.1 : ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX****Article 10.1.1 : Enveloppe allouée à l'opération pour les études techniques et les travaux**

L'enveloppe maximale allouée pour les études techniques s'élève à **60 000 € HT**, financée selon la répartition suivante :

- 35 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
- 45 % 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.

L'enveloppe maximale allouée pour les travaux de déconstruction s'élève à **350 000 € HT**. Le projet envisagé sur ce site est à vocation résidentielle, avec la réalisation d'un programme de logements sociaux porté par le bailleur INOLYA. Un bilan prévisionnel d'opération a été établi, sur la base des données disponibles et d'hypothèses retenues (cf. Annexe 2). Le déficit prévisionnel calculé implique que l'ensemble de l'enveloppe Travaux est 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 et/ou les travaux 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.

Le bilan prévisionnel de l'opération sera actualisé au cours de l'exécution réelle du projet, et ce jusqu'au solde de l'intervention relevant du dispositif EPF-Région. Dans le cas où le déficit de l'opération, hors intervention du fonds friches EPF-Région, serait inférieur – au moment du solde - au montant prévisionnel pris en compte lors de la prise en charge, la subvention allouée sera recalculée à la baisse dans la limite du déficit effectivement constaté et fera l'objet d'un avenant à la convention. Dans le cas où, au moment du solde de l'intervention EPF-Région, le déficit de l'opération serait supérieur au montant prévisionnel pris en compte lors de la prise en charge, le montant de la subvention du fonds friches EPF-Région ne pourra en aucun cas être révisé à la hausse, à l'exception des travaux de recyclage cofinancés.

#### **Article 10.1.2 : 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.

Les règlements de la Collectivité seront effectués au compte de l'EPF Normandie qui fournira un R.I.B.

#### **Article 10.1.3 : Versements par la Collectivité**

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

##### 10.1.3.1 - Acomptes études :

Un premier acompte a été versé d'un montant de **1 800 €** HT correspondant à 15% du montant HT prévisionnel de sa participation. La TVA non perçue au moment de la demande sera facturée au solde de l'opération.

Sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses acquittées, certifié exact par l'Agent Comptable de l'EPF Normandie, au moins égale à 60% du montant prévisionnel programmé, la Collectivité versera un acompte d'un montant de **6 480€** correspondant à 45% de la participation HT de la Collectivité (5 400 €) et à la TVA correspondante (1 080 €) à verser par La Collectivité au bénéfice de l'EPF Normandie.

##### 10.1.3.2 – Acompte travaux :

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 **29 400 €** correspondant à 35% de la participation HT de la Collectivité (24 500 €) et à la TVA correspondante (4 900€) au bénéfice de l'EPF Normandie.

#### 10.1.3.2- Versement final :

A la fin de l'intervention études/travaux, la Collectivité et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation des sommes visées ci-dessus dont il résulte une somme maximale de **60 720 €** correspondant au solde de la participation HT de la Collectivité (50 300€) et à la TVA correspondante (10 420 €) 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 10.2 : FONCIER

#### **Article 10.2.1 : 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
- 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 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 assujettie à TVA.

#### **Article 10.2.2 : 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 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, 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 11 : DUREE DE LA CONVENTION**

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

Cette convention s'achèvera le **19 juin 2029**, compte-tenu des dates butoirs à respecter pour chaque volet d'intervention :

- Le portage foncier dont la dernière échéance est fixée au 19 décembre 2028, auquel est ajouté un délai de 6 mois pour procéder à la clôture financière de l'opération foncière, soit une date butoir au **19 juin 2029** ; étant précisé que les échéances de portage citées à l'article 4 doivent impérativement être respectées ;
- le délai d'éligibilité des dépenses pour la Région qui est de 4 ans et 6 mois à compter de la date de délibération de la Région attribuant sa subvention pour les Travaux, délai auquel sont ajoutés 6 mois afin de procéder aux appels de fonds auprès des partenaires, soit une date butoir au **01/07/2029** selon *CP région du 01/07/2024*. 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.

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 12 : 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 11, résilier la convention soit de façon unilatérale, soit d'un commun accord.

### **ARTICLE 12.1 : RESILIATION UNILATERALE**

La convention peut être résiliée à l'initiative de l'une des parties à la condition que l'EPF Normandie 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 15.

### **ARTICLE 12.2 : 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.

## **ARTICLE 13 : 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 14 : 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. Leurs 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 15 : 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 13/12/2023

Le Maire de  
la Ville des Monts d'Aunay

Christine SALMON

Page 22 sur 24



Le Directeur Général  
de l'EPF de Normandie

Gilles GAL

Paraphes

Collectivité

CS

# ANNEXE 1



CS



## ANNEXE 2

### Bilan prévisionnel d'opération (octobre 2024)

Hypothèses :

- 35 logements PLS
- 18 logements PLA-I
- Bilan du bailleur intégrant les coûts des travaux de déconstruction/dépollution

### Bilan INOLYA

Dépenses	€	%	Plan financement	€		Excédent/ Déficit	€
Charge foncière	1 796 550 €	18,9%					
Coût du foncier	406 872 €	4,3%	Fonds propres (mini 10%)	1 459 500 €	15%	Cash Flow cumulé s/40 ans	-562 525 €
Éléments de CF	1 389 678 €	14,6%					
Travaux /bâtiment	6 223 853 €	65,5%	Emprunt	7 962 419 €	84%		
Honoraires	1 010 479 €	10,6%					
Revalorisations	476 537 €	5%	Subventions	85 500 €	1%		
<b>TOTAL</b>	<b>9 507 419 €</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>9 507 419 €</b>	<b>100%</b>		

**Déficit d'opération -562 525 €**