

**APPROBATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTIONS**  
**« LE HAVRE (76) - Opérations de Restauration Immobilière – 79 rue Jean-Jacques Rousseau »**  
**avec la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole**

N° Progisem :	Foncier :	OPE2025006
Adresse du site :		79 rue Jean-Jacques Rousseau

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 de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole en date du 21 novembre 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 ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie en date du 6 décembre 2024 ;

- Approuve la convention d'intervention citée en objet avec la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, jointe en annexe à la présente décision. Etant précisé que le projet de convention d'interventions ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées,
- Approuve la caducité du Programme d'Action Foncière en date du 17 février 2020, spécifiquement pour la parcelle cadastrée section DA n° 6 sise au HAVRE, objet de la convention d'interventions, laquelle viendra se substituer au Programme d'action foncière à sa signature,
- Autorise les engagements financiers, pour la mise en œuvre de ladite convention, plafonnés à :
  - Pour le foncier : 218 000 € HT

28 FEV. 2025

Le Directeur Général  
de l'E.P.F. Normandie,  
Signé le 28-02-2025

*Gilles GAL*



Le Secrétaire Général  
pour les Affaires Régionales

*Philippe Leraître*  
Philippe LERAÎTRE



Direction des Interventions  
et du Foncier



**Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026**  
**CONVENTION D'INTERVENTION**  
**entre l'Établissement Public Foncier de Normandie**  
**et**  
**la Communauté Urbaine LE HAVRE SEINE METROPOLE**  
**sur l'opération « Opérations de Restauration Immobilière – 79 rue Jean-Jacques**  
**Rousseau » - LE HAVRE (76)**

	<b>Foncier</b>
<b>N° opération PROGISEM</b>	OPE2025006
<b>Adresse du site</b>	79 rue Jean-Jacques Rousseau section DA n° 6 pour 100 m <sup>2</sup>
<b>Enveloppe financière</b>	218 000 € HT

**ENTRE,**

La **Communauté Urbaine LE HAVRE SEINE METROPOLE** représentée par son Vice-Président, Monsieur Florent SAINT MARTIN,

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 21 novembre 2024,
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie du 6 décembre 2024,
- La décision du Directeur Général du XXXX pour la prise en charge du portage foncier, habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du 25 octobre 2024,
- L'arrêté du Président de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole en date du 17 juillet 2023, contenant délégation de signature par le Président aux Vice-Présidents (Annexe 1).

**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 peut cofinancer et assurer 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 sollicité le concours de l'EPF Normandie pour procéder au traitement des situations d'habitat indigne ou indécent dans des immeubles dégradés faisant l'objet de la 3<sup>ème</sup> tranche de l'opération de restauration immobilière des quartiers centraux du HAVRE, déclarée d'utilité publique aux termes d'un arrêté en date du 23 juillet 2021.

Aux termes d'une délibération en date du 11 mars 2022, le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie a accepté d'acquiescer, à la demande de la Communauté Urbaine LE HAVRE SEINE METROPOLE, les immeubles compris dans la 3<sup>ème</sup> tranche de l'opération de restauration immobilière des quartiers centraux du HAVRE, à savoir les biens cadastrés section DB n° 186, 299 et 156, section

DC n° 331 et 549, section JD n° 28 et 99, section JF n° 75, section DD n° 147 et section DA n° 6.

Dans ce cadre, l'opération, dénommée « LE HAVRE – Opérations de Restauration Immobilière » (921035), a été intégrée au Programme d'Action Foncière signé entre la collectivité et l'EPF de Normandie le 17 février 2020, conformément à la délibération de l'EPF du 11 mars 2022 précitée et à la délibération de La Communauté Urbaine LE HAVRE SEINE METROPOLE du 31 mars 2022.

Par courrier en date du 25 octobre 2024, la Collectivité a sollicité le transfert du bénéfice de la déclaration d'utilité publique de la 3<sup>ème</sup> tranche de l'opération de restauration immobilière des quartiers centraux du HAVRE au profit de l'EPF Normandie.

Le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie du 6 décembre 2024 a accepté le transfert au profit de l'EPF du bénéfice de la DUP ORI de la 3<sup>ème</sup> tranche de l'opération de restauration immobilière des quartiers centraux du HAVRE et l'ajustement de l'enveloppe projet globale.

L'arrêté en date du 23 juillet 2021 déclarant d'utilité publique la 3<sup>ème</sup> tranche de l'opération de restauration immobilière des quartiers centraux du HAVRE a fait l'objet d'un arrêté modificatif en date du 14 janvier 2025 transférant le bénéfice de ladite DUP à l'EPF Normandie.

Compte tenu de l'évolution des modalités de conventionnement de l'EPF Normandie et la fin progressive des Programmes d'Action Foncière (PAF), les nouvelles acquisitions doivent être couvertes par des conventions d'interventions. C'est pourquoi un avenant technique au Programme d'Action Foncière signé entre la Collectivité et l'EPF a été régularisé le 28 janvier 2025, après délibération de la Communauté Urbaine LE HAVRE SEINE METROPOLE en date du 21 novembre 2024 et délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 10 mars 2023. En effet, l'avenant technique prévoit que la Collectivité et l'EPF Normandie s'accordent sur la possibilité de signer une ou des conventions d'interventions pour les nouveaux périmètres à prendre en charge qui ne seraient pas compris dans la liste des actions foncières intégrées au programme d'action foncière en vigueur. Cette possibilité est également ouverte pour des opérations listées audit programme d'action foncière qui nécessiteraient des modifications (modification de périmètre et d'enveloppe d'acquisitions, programmation études/travaux, report d'échéance, etc...). Dans cette hypothèse, la convention d'interventions vient se substituer à ce programme pour la seule opération modifiée.

**En conséquence, le présent contrat constitue un nouveau dispositif contractuel entre les parties, qui vient se substituer, à sa date de signature, au précédent Programme d'Action Foncière en date du 17 février 2020 avec la Collectivité et spécifiquement pour l'immeuble cadastré section DA n° 6 situé au HAVRE, 79 rue Jean-Jacques Rousseau. En conséquence, ledit bien est extrait du Programme d'Action Foncière et rattaché à la présente Convention d'interventions.**

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

## **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente convention de maîtrise foncière a pour objet de déterminer les modalités de l'intervention de l'EPF Normandie pour le compte de la Communauté Urbaine LE HAVRE SEINE METROPOLE 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 une intervention foncière décrite ci-dessous.

A la demande de la Collectivité, l'EPF Normandie procédera à l'acquisition foncière de l'immeuble cadastré section DA numéro 6 pour 100 m<sup>2</sup>, compris dans le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 2, 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 **218 000 € 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...).

Il est par ailleurs rappelé que les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) constituent des opérations d'aménagement foncier qui permettent à la Collectivité de mettre en œuvre des travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles dégradés.

Il s'agit par ailleurs d'un outil coercitif puisque les travaux déclarés d'utilité publique dans le cadre d'une procédure ORI et notifiés aux propriétaires, entraînent pour ceux-ci une obligation de faire sous peine d'expropriation.

Par conséquent, il est ici précisé que l'EPF de Normandie interviendra uniquement en tant qu'acteur de portage foncier, pour procéder à l'acquisition ou à l'expropriation du bien susvisé, après demande de la collectivité, dans les conditions fixées aux articles 2, 3 et 4 de la présente convention.

La collectivité restera quant à elle compétente pour l'intégralité des immeubles visés dans la DUP, y compris ceux qui ne seraient pas concernés par un portage EPF, pour :

- Fixer, pour chaque immeuble, le programme des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette,
- Déterminer le détail des travaux à notifier à chaque propriétaire,
- Assurer le suivi et le contrôle des travaux réalisés par les propriétaires,
- Procéder au relogement des occupants et supporter, le cas échéant, le coût de toute indemnité qui pourrait être due (réduction de loyer, hébergement temporaire, frais de déménagement, de réinstallation, cessation d'activité commerciale, ...)
- Réaliser ou faire réaliser le programme de travaux prévu dans la déclaration d'utilité publique pour les biens acquis par l'EPF Normandie. La Collectivité procédera au rachat des biens avant tout commencement de travaux.

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

Les missions de maîtrise foncière s'exerceront sur le périmètre d'intervention tel que défini à l'annexe 2 de la présente convention, laquelle a pleine valeur contractuelle.

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

L'EPF Normandie intervient pour le compte de la Communauté Urbaine LE HAVRE SEINE METROPOLE 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 périmètre d'intervention susvisé 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 6.

### **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 LE HAVRE à l'acquisition de l'immeuble cadastré, section DA n° 6 pour 100 m<sup>2</sup>.

#### 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) sur l'immeuble compris dans le périmètre d'intervention sus-décrit à l'article 3, qui ferait 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 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 seront effectuées dans le cadre d'une procédure d'expropriation relative à la troisième tranche des travaux de l'opération de restauration immobilière dans les quartiers Centre Ancien au Havre.

Il est ici rappelé que la troisième tranche des travaux de l'opération de restauration immobilière dans les quartiers Centre Ancien au Havre a été déclarée d'utilité publique aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 23 juillet 2021, au bénéfice de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

Aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 21 novembre 2024, la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole a décidé de solliciter auprès de Monsieur le Préfet le transfert du bénéfice de cette déclaration d'utilité publique au profit de l'EPF de Normandie.

L'EPF de Normandie a accepté le transfert du bénéfice de cette déclaration d'utilité publique à son profit par délibération du Conseil d'Administration en date du 6 décembre 2024.

L'arrêté préfectoral du 23 juillet 2021 a été modifié aux termes d'un arrêté modificatif en date du 14 janvier 2025 qui transfère le bénéfice de la déclaration d'utilité publique au profit de l'EPF de Normandie.

La Collectivité s'oblige à réaliser le programme de travaux défini pour l'immeuble objet de la présente convention dans le cadre de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière, après acquisition dudit immeuble par l'EPF de Normandie.

La Collectivité s'oblige à supporter toutes les conséquences matérielles et financières susceptibles de résulter de l'absence éventuelle de réalisation du programme de travaux 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.

**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 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 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 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 5.4. : RACHAT PAR UN TIERS EN SUBSTITUTION

La Collectivité pourra, par délibération de son Conseil Communautaire, 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 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 information de l'EPF Normandie

#### 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.

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 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 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 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 € hors taxes du m<sup>2</sup> bâti.

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 biens objet 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.

Afin de permettre à la Collectivité de provisionner ces dépenses dans son budget, l'EPF Normandie précisera lors de la notification du transfert de gestion du bien à la Collectivité :

- l'estimation prévisionnelle du montant d'assurance au regard du dernier taux connu au titre de son contrat d'assurance appliqué à la surface développée du bien acquis ;
- le montant de la dernière taxe foncière si le document est transmis par l'ancien propriétaire.

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.

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,
- 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,
- 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.

## 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,
- 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,
- 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 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, 5.4 et 11 de la présente convention.
- ***Pour mémoire, la collectivité restera quant à elle compétente pour l'intégralité des immeubles visés dans la DUP, y compris ceux qui ne seraient pas concernés par un portage EPF, pour :***
  - ***Fixer, pour chaque immeuble, le programme des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette,***
  - ***Déterminer le détail des travaux à notifier à chaque propriétaire,***
  - ***Assurer le suivi et le contrôle des travaux réalisés par les propriétaires,***
  - ***Procéder au relogement des occupants et supporter, le cas échéant, le coût de toute indemnité qui pourrait être due (réduction de loyer, hébergement temporaire, frais de déménagement, de réinstallation, cessation d'activité commerciale, ...)***
  - ***Réaliser ou faire réaliser le programme de travaux prévu dans la déclaration d'utilité publique pour les biens acquis par l'EPF Normandie. La Collectivité procédera au rachat des biens avant tout commencement de travaux.***

## **ARTICLE 11 : MODALITES FINANCIERES**

### **ARTICLE 11.1 : DETERMINATION 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 11.2 : ABAISSEMENT DE LA CHARGE FONCIERE

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.

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.

La durée de la convention pourra être prorogée par voie d'avenant sur demande argumentée de la Collectivité et sous réserve de l'acceptation de la demande par le Conseil d'Administration si il s'agit d'un report d'échéance.

#### ARTICLE 13 – CONTROLE

La Collectivité pourra, sur simple demande, solliciter la production de justificatifs relatifs à l'opération auprès de l'EPF Normandie.

## **ARTICLE 14 : 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 14.1 : 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 17.

### **ARTICLE 14.2 : 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 14.3 : 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 15 : 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 16 : 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 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,
- 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 Normandie 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 du logo de l'EPF doit être équivalente à la taille du logo de la commune et/ou de l'opérateur.

## **ARTICLE 17 : 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 XX/XX/XXXX

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

**Le Vice-Président de la Communauté Urbaine  
LE HAVRE SEINE METROPOLE**

**Gilles GAL**

**Florent SAINT MARTIN**

# ANNEXE 1



## ARRETE DU PRESIDENT

**ADMINISTRATION - DELEGATION DE SIGNATURE DU PRESIDENT  
AUX VICE-PRESIDENTS : M. JEAN-BAPTISTE GASTINNE, MME  
CLOTILDE EUDIER, M. ALAIN FLEURET, M. FLORENT SAINT  
MARTIN ET M. JEAN-LOUIS MAURICE.-**

N° ARRT- 20230107

### Le Président de la Communauté Urbaine ;

VU le code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment les articles L. 5211-9 ;  
 VU le code de la commande publique ;  
 VU les statuts de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole ;  
 VU la délibération du Conseil communautaire en date du 15 juillet 2020 procédant à l'élection des vice-présidents ;  
 VU l'arrêté du Président donnant délégation de fonction aux vice-présidents et aux conseillers communautaires délégués de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole ;

### CONSIDERANT :

- que le président peut, sous sa surveillance et sa responsabilité, déléguer par arrêté une partie de ses fonctions à un ou plusieurs vice-présidents ;
- l'élection de M. Jean-Baptiste GASTINNE, Mme Clotilde EUDIER, MM. Alain FLEURET, Florent SAINT MARTIN et Jean-Louis MAURICE, en qualité de Vice-présidents au Conseil communautaire de la Communauté urbaine ;
- la désignation de M. Olivier ROCHE en qualité de Conseiller communautaire délégué « achats » ;

### ARRETE :

**Article 1<sup>er</sup>.**- Délégation de signature est donnée à M. Jean-Baptiste GASTINNE, 1<sup>er</sup> Vice-Président, pour tout acte nécessaire au fonctionnement de la Communauté urbaine pour l'exercice de ses compétences statutaires en matière :

- de développement et d'aménagement économique, social et culturel de l'espace communautaire,
- d'actions de développement économique,
- d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire,



- de gestion des services d'intérêt collectif et notamment en matière d'eau, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de transition énergétique, de réseaux de chaleur ou de froid urbain et de distribution publique d'électricité et de gaz,
- de protection et mise en valeur de l'environnement et de politique du cadre de vie, et notamment de collecte et traitement des déchets et de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations,
- d'aménagement, d'entretien et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs,
- d'aménagement numérique du territoire,
- de santé publique, salubrité et fourrière animale,
- de prévention des risques majeurs,
- de soutien et de promotion du sport,
- de gestion des trafics routiers,
- de services à la population,
- de construction, aménagement, entretien et gestion des équipements,
- d'aménagement et d'entretien des chemins de randonnée d'intérêt communautaire recensés,
- d'animation culturelle du territoire ;
- de pouvoirs de police spéciale en matière de collecte de déchets et d'assainissement,

**Article 2.- Délégation de signature est donnée à Mme Clotilde EUDIER, Vice-Présidente,** pour les actes, courriers et tous documents relatifs à l'aménagement de l'espace public pour l'exercice de la compétence voirie et notamment :

- pour la délivrance des permissions de voirie sur les voies publiques et leurs dépendances,
- pour la gestion de l'éclairage public,
- pour le plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics,
- pour les documents d'urbanisme relatifs à des travaux de voirie dont notamment les Cerfa SPR,
- pour les conventions relatives à l'exercice de cette compétence,

**Article 3.- Délégation de signature est donnée à M. Alain FLEURET, Vice-Président :**

a) pour les finances :

- Tous les actes à caractère budgétaire, comptable et fiscal, tous les actes par lesquels un tiers verse une subvention à la Communauté urbaine, tous les actes relatifs à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements et des contrats de trésorerie.
- Tous les actes de poursuite émis par la trésorerie du Havre municipale à l'encontre des débiteurs de la Communauté urbaine.
- La gestion de la dette et de la trésorerie, et notamment pour :
  - la signature des demandes de tirages et remboursements prévus par contrat de ligne de trésorerie ou emprunt revolving,
  - la signature des dépenses de frais bancaires divers (commissions de non utilisation, frais de gestion...).
- Tous les actes et documents engageant la Communauté urbaine sur des garanties d'emprunt.

b) pour les affaires juridiques et les assurances :

- tous les actes par lesquels la communauté urbaine initie, conduit ou termine un contentieux, en demande comme en défense, devant toutes juridictions, quel qu'en soit le degré, y compris le dépôt de plainte avec, le cas échéant, constitution de partie civile.
- les protocoles transactionnels par lesquels les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître, hors protocoles relatifs aux marchés publics et aux délégations de service public.
- tous les actes liés à la passation et à l'exécution des polices d'assurance.

c) pour les actes liés à la commande publique :

- Tous les actes liés à la passation, à la négociation, à l'attribution, à la signature, à l'exécution et au règlement des marchés publics et de leurs avenants, des accords-cadres et de leurs avenants, ainsi que des marchés subséquents passés sur le fondement de ces accords-cadres et de leurs avenants. Il assure à ce titre la conduite des négociations avec les candidats lorsque la procédure retenue le prévoit.
- Tous les actes liés à la passation, à la négociation, à l'attribution, à la signature, à l'exécution et au règlement des conventions de délégation de service public et de leurs avenants. Il assure à ce titre la conduite des négociations avec les candidats à l'attribution des conventions de délégation de service public.
- Les protocoles transactionnels relatifs aux marchés publics et aux délégations de service public par lesquels les parties terminent une contestation née ou préviennent une contestation à naître.

En cas d'absence ou d'empêchement du Vice-Président « finances, affaires juridiques et marchés », délégation de signature est donnée à M. Olivier ROCHE, Conseiller communautaire délégué, uniquement pour le point c) du présent article.

**Article 4.- Délégation de signature est donnée à M. Florent SAINT MARTIN, Vice-Président, pour tous les actes, courriers et tous documents relatifs :**

- à l'habitat, et notamment :
  - les conventions et les courriers dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH)
  - les déclarations de consignations (PPRT Habitat)
  - les conventions et les courriers aux associations dans le cadre de la mise en œuvre de la compétence « Habitat social »,
  - les dossiers de demandes de subventions relatifs à l'exercice de cette compétence,
  - les documents inhérents au fonctionnement de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH)
- à l'urbanisme,
- au droit de préemption urbain,
- au foncier,
- à la gestion du patrimoine, y compris pour la représentation aux assemblées générales de copropriété,
- à la délivrance des autorisations d'occupation du domaine public et de toute convention de mise à disposition du patrimoine privé (baux commerciaux par exemple),
- à l'enseignement supérieur (hors document concernant la Fondation Nationale des Sciences Politiques),
- à la politique de la ville.

**Article 5.-** Délégation de signature est donnée à M. Jean-Louis MAURICE, Vice-Président, pour tous les actes relatifs à la gestion des ressources humaines.

**Article 6.-** En cas d'absence ou d'empêchement du vice-président concerné, la délégation de signature est confiée à M. Jean-Baptiste GASTINNE.

**Article 7.-** Les délégations définies dans cet arrêté sont accordées sous mon entière responsabilité et sous ma surveillance.

**Article 8.-** Le présent arrêté de délégation de signature abroge le précédent et prend effet dès sa transmission au contrôle de légalité.

**Article 9.-** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible par le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Article 10.-** Mme la Directrice générale des services est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis au représentant de l'Etat de l'arrondissement du Havre, notifié aux intéressés, affiché et publié, et dont une ampliation sera adressée au comptable public.

Au Havre, le 17 JUIL. 2023

ACTE EXECUTOIRE

Publié le 17 JUIL. 2023



# ANNEXE 2

