

CLAUSES GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - ACQUISITIONS

1.1 - Cadre de l'intervention de l'EPF Normandie

Dans le cadre du Programme d'Action Foncière, l'Établissement Public Foncier de Normandie procède aux acquisitions, pour le compte et à la demande de la collectivité signataire du contrat, dans la limite d'un plafond d'encours, fixé conventionnellement, et dont le montant figure dans les clauses particulières du contrat. Ce plafond comprend la valeur d'acquisition des biens et l'ensemble des dépenses accessoires aux acquisitions, soit le coût brut d'acquisition tel qu'il est défini à l'article 4-2.

S'il venait à être atteint, du fait des acquisitions prévues dans le programme foncier prioritaire défini au PAF, le montant du plafond d'encours serait automatiquement relevé au niveau nécessaire pour intégrer, sans avenant préalable, les acquisitions réalisées dans le cadre d'une mise en demeure réglementaire des propriétaires. Cette disposition visent les opérations foncières pour lesquelles l'EPF a préalablement accepté d'intervenir au moyen d'un outil foncier susceptible de conduire à cette procédure (DUP, droit de délaissement).

1.2 - Programme foncier

Les actions foncières intégrées au PAF sont listées contractuellement dans les clauses particulières. Il s'agit du programme prioritaire mené pour la collectivité par rapport à de nouvelles demandes ponctuelles.

Le programme foncier est actualisé par voie d'avenant au contrat. Les nouvelles demandes d'intervention foncière sont exprimées par la collectivité au moyen d'une décision de son organe interne, habilité à cet effet. Pour permettre à l'EPF Normandie la prise en compte d'une intervention dans son programme d'activité annuel, la demande de la collectivité doit lui être soumise au plus tard le 10 octobre de l'année précédente.

L'EPF Normandie, après avis favorable de son Conseil d'Administration, procède à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, nécessaires au projet d'aménagement porté à sa connaissance par la collectivité,

- au moyen de négociations de gré à gré,
- par exercice d'un droit de préemption, par délégation des droits y afférent, par la collectivité signataire du contrat, ou par une autre collectivité détentrice de ces droits,
- par voie d'expropriation pour le compte de la collectivité.

Les acquisitions sont réalisées, hors intervention du juge, dans la limite de la valeur vénale fixée par le Service des Domaines.

1.3 - Durée de portage

Le Programme d'Action Foncière prévoit trois catégories de portage : 5, 10 et 15 années.

La durée de portage est calculée à compter de la date d'acquisition des biens par l'EPF Normandie.

La catégorie de portage est déterminée en fonction de la nature des projets et de la stratégie foncière présentés par la collectivité. Proposée par la collectivité, elle est soumise au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie, lors de l'examen initial de l'intervention foncière.

Pour les durées de portage longues (10-15 ans), les opérations qui sont prioritairement acceptées par l'EPF sont celles pour lesquelles le programme d'action foncière comporte un plan parcellaire qui détermine préalablement à leur acquisition, les biens susceptibles de bénéficier d'un portage à 10 ou 15 ans, de manière différenciée à ceux dont le portage est de 5 ans.

Afin d'élaborer ces plans, la collectivité fournit à l'EPF et actualise tous les trois ans, un bilan des réalisations sur la zone considérée, comprenant notamment :

- les déclarations d'intention d'aliéner reçues en Mairie,
- les acquisitions réalisées en direct par la collectivité ou ses partenaires extérieurs,
- la motivation des renonciations éventuelles à l'exercice du droit de préemption.

Dans le cas cependant, où la collectivité n'est pas en mesure d'élaborer ces plans parcellaires ou de fournir les données relatives à l'action foncière conduite dans le périmètre, dont il est fait mention ci-dessus, l'EPF se réserve la faculté (sans engagement de sa part) d'étudier au cas par cas les demandes de portage à 10 ou 15 ans, en fonction des justifications apportées par la collectivité.

1.4 - Bilan de l'action foncière de long terme

L'action foncière de long terme, si la collectivité a bien été en mesure d'élaborer les plans parcellaires visés à l'article 1.3 précédent, comprend des acquisitions conformes à ces plans.

Les plans parcellaires correspondants sont datés lors de leur élaboration et, après huit ans de vie, font l'objet d'un bilan réalisé en commun par l'EPF et la collectivité. A l'issue de ce bilan, la politique foncière de long terme est adaptée à la réalité constatée et aux objectifs qui paraissent judicieux aux deux parties. Un avenant éventuel établit de nouveaux plans parcellaires avec leur date d'élaboration pour assurer la poursuite de l'action engagée ou revalide pour une nouvelle période de huit ans tout ou partie des plans parcellaires antérieurs.

A défaut d'avenant, les plans parcellaires existants perdent leur effet après une durée de vie de huit ans. Ils perdent aussi leur effet dans le cas où la collectivité n'a pas fourni les données visées à l'article 1.3 relatives à l'exercice du droit de préemption.

La perte d'effet des plans parcellaires s'effectue sans préjudice du maintien de l'application du dernier alinéa de l'article 1.3 des clauses générales.

ARTICLE 2 - DURÉE DU CONTRAT

Le contrat de programme a une durée illimitée, il pourra cependant y être mis fin, de plein droit, à la demande de l'une des deux parties.

La décision de mettre fin au contrat devra être notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception. Elle prend effet immédiatement pour toute nouvelle acquisition. Par ailleurs, les parties s'obligent à la conclusion d'un accord pour assurer la liquidation des engagements en cours. En l'attente de cet accord, les obligations de rachat prévues au contrat sont maintenues.

ARTICLE 3 - GESTION

3.1 - Principes généraux

La gestion des immeubles acquis par l'EPF Normandie, libres ou occupés, dans le cadre du contrat de programme d'action foncière, est transférée à la collectivité, dans les conditions précisées dans les articles suivants.

Les immeubles objets d'un bail emphytéotique ou à construction sont, quant à eux, gérés exclusivement par l'EPF Normandie, tant qu'il en demeure propriétaire.

3.2 - Durée

La gestion des biens est conférée à la collectivité :

- à compter de la date de signature du contrat de programme, pour les immeubles déjà propriété de l'EPF Normandie et figurant sur la liste intégrée aux conditions particulières,
- à compter de la réception par la collectivité de la notification de la remise du bien faite par l'EPF Normandie, pour les immeubles acquis postérieurement à la date de signature du contrat de programme,
- jusqu'à la date
 - du rachat par la collectivité, par son aménageur, titulaire d'une convention publique d'aménagement, ou bien par un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général, en vue de la réalisation d'une opération de logements entrant dans les objectifs d'une politique locale de l'habitat,
 - ou de la signature du bail emphytéotique ou bail à construction prévus à l'article 4.4 ci-après,
 - ou de la notification de reprise d'un bien à l'initiative de l'EPF, dans le cas où la collectivité ne respecterait pas ses engagements, notamment le rachat d'un bien à l'échéance prévue. Dans cette hypothèse, la gestion de l'immeuble sera assurée par l'EPF, à compter de la notification effectuée par ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception.

3.3 - Charges et conditions d'utilisation des immeubles

Hormis en matière d'assurances et d'indemnisation des sinistres, la collectivité est subrogée dans tous les droits et obligations de l'EPF Normandie, en sa qualité de propriétaire.

Elle prend les immeubles dans l'état où ils lui sont remis par l'EPF Normandie et doit les maintenir en bon état d'entretien et de sécurité.

Elle veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la conservation des biens. Elle peut, de son propre chef, réaliser ou faire réaliser les travaux y afférent. Les travaux de murage et de démolition sont soumis à l'accord préalable de l'EPF Normandie.

La collectivité peut toutefois demander à l'EPF Normandie de prendre en charge les travaux à réaliser sur les immeubles. La commande se fait dans le respect du Code des Marchés Publics, à partir d'un descriptif ayant reçu l'agrément de la collectivité. L'EPF Normandie procède à la réception des travaux en présence d'un représentant de la collectivité. Le coût des travaux est dans ce cas répercuté sur le prix de cession de l'immeuble, suivant les modalités définies à l'article 4.2 ci-après.

La Collectivité s'engage également à informer l'EPF de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention des immeubles.

Elle 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, les autorisations de fouilles et de sondages.

3.4 - Occupations

3.4.1- 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, notamment percevoir et recouvrer, par voie judiciaire le cas échéant, les loyers et toute somme due au titre de la location.

Toute modification des conditions d'occupation doit être soumise à l'accord préalable de l'EPF Normandie, et ne doit pas entraîner de perte de la valeur économique du bien.

3.4.2 - Pour les biens **acquis libres, par le biais de prérogative de puissance publique**, et de ce fait soumis au régime de la précarité prévu par les codes de l'urbanisme et de l'expropriation, la collectivité consentira exclusivement des concessions temporaires ne conférant au preneur aucun droit au renouvellement ni au maintien dans les lieux.

3.4.3 - Pour les biens **acquis, libres, dans le cadre de négociations de gré à gré**, la collectivité pourra maintenir les biens dans un régime de précarité, selon les dispositions visées ci-dessus, ou consentir des occupations relevant du régime de droit commun. Dans ce dernier cas elle soumettra un projet de bail à l'EPF avant toute signature. Ce bail ne devra pas entraîner de perte de la valeur économique du bien.

La collectivité rédigera les conventions et percevra les loyers et redevances des occupations. Elle remettra dans le mois qui suit leur signature, copie de tous les contrats à l'EPF. La nature des contrats produits permettra d'établir le montant de la redevance annuelle selon les règles fixées à l'article 3.5.

3.5 - Redevance

La redevance annuelle est de 1/1000 du prix d'acquisition de l'immeuble (prix mentionné dans l'acte), avec un plancher de 76 € (sauf cas particulier qui justifierait une modulation de ce montant), et sous réserve de l'observation du régime de précarité.

A défaut de justification de la précarité des occupations, au terme d'une durée de portage de 3 années, la redevance sera portée à 3/100 du prix d'acquisition de l'immeuble. Cette disposition s'applique également aux biens acquis occupés, dans les mêmes conditions de délai.

La redevance sera facturée semestriellement à terme échu, payable les 30 juin et 31 décembre.

Elle sera automatiquement révisée le 1^{er} janvier de chaque année par application d'un coefficient calculé en fonction de la variation moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

La redevance sera calculée au prorata temporis pour chacun des biens, suivant la date effective de remise de celui-ci à la collectivité.

La collectivité remboursera, une fois par an, sur production de justificatifs, le montant des impôts fonciers et des primes d'assurance supportés par l'EPF de Normandie.

Elle acquittera par ailleurs, et sur justificatifs, sa quote-part des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles : frais de copropriété, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, fourniture d'eau, ...

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

3.6 - Assurance des biens

3.6.1 - Pour le propriétaire

En sa qualité de propriétaire, l'EPF Normandie assure les biens acquis dans le cadre du contrat de programme auprès de la Compagnie AXA La Vatine Assurances, Mont-Saint-Aignan.

Le contrat souscrit pour l'ensemble du patrimoine de l'EPF, couvre les immeubles contre les événements courants en matière immobilière. Cependant, il est précisé, au titre des conditions particulières de ce contrat que les biens bâtis sont :

- Garantis en valeur de reconstruction (vétusté déduite), s'il s'agit :
 - De bâtiments à usage d'habitation régulièrement entretenus, dont plus de 50% des logements sont occupés par des personnes titulaires d'un bail ou d'un titre régulier.
 - De bâtiments à usage industriel ou commercial abritant de façon permanente une entreprise, une association ou une collectivité locale pourvue d'un bail ou d'un titre régulier d'occupation,
 - De bâtiments à usage d'habitation ou à usage industriel ou commercial dont les structures (murs et charpente) doivent être intégrés, à l'issue de la période de portage, à un projet immobilier déjà défini par des plans au moment du sinistre.

- Garantis en valeur vénale pour les bâtiments autres que ceux définis ci-dessus. Dans ce dernier cas, la valeur du bien immobilier sinistré est égale au coût d'acquisition déduction faite de la valeur de terrain nu. Cette valeur sera augmentée des frais de déblais engagés, correspondant à dire d'expert à la partie d'immeuble sinistrée. Toutefois, l'indemnité versée ne pourra excéder la valeur de réparation ou de reconstruction, déduction faite de la vétusté.

En outre, l'attention de la collectivité est tout particulièrement attirée sur les risques exclus du contrat d'assurance en vigueur :

- **Les bâtiments voués à la démolition,**
- **Ceux qui sont partiellement ou totalement squattés ou qui l'ont été dans les douze mois précédant le sinistre, sauf si toutes les dispositions ont été prises pour en interdire l'accès,**
- **Les bâtiments construits sur un terrain n'appartenant ni à l'EPF, ni à une collectivité partenaire, excepté ceux faisant l'objet d'un bail à construction ou d'un bail emphytéotique.**

L'EPF informera la collectivité de toute modification des garanties souscrites en matière de dommages aux biens.

3.6.2 - Pour le locataire

La collectivité devra se garantir contre les risques locatifs et produire annuellement à l'EPF Normandie l'attestation correspondante.

3.7 - Inexécution des obligations de la Collectivité

Les frais qui pourraient être mis à la charge de l'EPF Normandie du fait de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des engagements pris par la collectivité (indemnités d'éviction, indemnisation de préjudice subi par un tiers, frais de procédure, travaux éventuels ...) s'ajouteront au coût brut qui constitue la base du prix de revente du bien.

ARTICLE 4 - CESSION DES BIENS

4.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux biens à acquérir dans le cadre du contrat de programme, ainsi qu'aux biens précédemment acquis qui y sont intégrés conventionnellement.

4.2 - Calcul du prix de cession

Le prix de cession des immeubles est calculé à partir du coût brut d'acquisition qui comprend :

- la valeur d'acquisition des biens et les indemnités de toutes natures versées aux ayant-droits,
- les frais de notaire,
- les frais divers (cadastre, publicité...),
- les travaux d'entretien et de conservation qui pourront être effectués à la demande de la collectivité durant la durée de portage.

Ce coût est augmenté des frais d'ingénierie de l'EPF Normandie s'élevant à 3,5 % de l'ensemble des dépenses, et d'une actualisation annuelle :

- pour les réserves à 5 ans : 2%
- pour les réserves à 10 ans : 1,5%
- pour les réserves à 15 ans : 1%

L'actualisation est calculée au jour le jour, à partir de la première date anniversaire de l'acquisition jusqu'à une date prévisionnelle de cession. La date effective de signature de la vente doit cependant intervenir dans les trois mois de cette date prévisionnelle.

Si les conditions économiques changeaient durablement, l'EPF Normandie pourrait être amené à relever les taux d'actualisation. Ce relèvement ne serait pris en compte qu'après la cinquième année d'application du contrat, et serait mis en œuvre par simple notification des nouvelles conditions d'actualisation, réalisée par l'EPF.

Enfin, il est précisé que des conditions d'actualisation bonifiées pourront être consenties, sur décision du Conseil d'Administration de l'EPF :

- aux opérations concourant à la mise en œuvre d'un projet d'agglomération ou s'inscrivant dans un projet de territoire (opérations décrites dans un projet d'agglomération approuvé, un contrat d'agglomération, une charte approuvée, un contrat de pays, ou encore un schéma de cohérence territorial approuvé)
- aux opérations participant au développement d'une offre d'habitat diversifiée et bien située (opérations inscrites dans une politique locale de l'habitat, visant la mixité urbaine et la diversification de l'offre de logements, opérations de renouvellement urbain à dominante d'habitat s'inscrivant dans une approche globale comportant une restructuration du bâti et de son environnement (ORU, GPV, OPAH, ...) en grand quartier d'habitat social ou en quartier ancien.

Ces opérations bénéficieront d'un taux d'actualisation ramené à 1,5% par an pour les portages de 5 ans et à 1% par an pour les portages de 5 à 10 ans.

4.3 - Engagements de la collectivité

La collectivité s'engage à procéder chaque année auprès de l'EPF Normandie au rachat des immeubles parvenus au terme de la durée de portage.

Le montant annuel des rachats devra être au moins équivalent à 1/10 en coût brut du plafond global autorisé pour le Programme d'Action Foncière.

Si la collectivité rachète pour une valeur supérieure à celle précédemment définie, le montant de l'excédent sera reporté sur le ou les exercices suivants.

A la demande de la collectivité, les biens pourront être cédés à son aménageur, titulaire d'une convention publique d'aménagement, ou bien à un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général en vue de la réalisation d'une opération de logements entrant dans les objectifs d'une politique locale de l'habitat. La collectivité reste toutefois responsable des engagements qu'elle a souscrits et devra effectuer les rachats en cas de défaillance des tiers qu'elle aura désignés, visés ci-dessus.

Préalablement à tout aménagement destiné à donner à un immeuble son affectation définitive, avant l'expiration de la durée de portage, la collectivité s'engage à procéder, par anticipation, au rachat des biens en cause ou des emprises concernées. Cette règle ne s'applique pas aux biens objet d'un bail emphytéotique ou d'un bail à construction.

4.4 - Bail emphytéotique ou bail à construction

Dans certains cas particuliers, l'EPF Normandie pourra consentir un bail à construction ou un bail emphytéotique sur un immeuble dont il se sera rendu propriétaire dans le cadre du contrat de programme.

Les conditions du bail seront arrêtées sur la base des propositions formulées par la collectivité, et qui devront comprendre en particulier :

- la désignation du preneur à bail,
- un rapport détaillé sur le projet d'utilisation des terrains,
- le type de bail envisagé, sa durée, le montant et les modalités du versement de la redevance, loyers ou versement en capital, le sort du terrain et des constructions en fin de bail et éventuellement les conditions de cession de ces dernières.

La collectivité et l'EPF Normandie conviennent expressément de se concerter pour élaborer et arrêter en commun les clauses et conditions à insérer dans le projet de bail qui sera proposé au preneur.

La collectivité interviendra en tant que cosignataire du contrat de 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 du terrain en application de l'article 4 de la présente convention.

4.5 - Changement de catégorie de portage

Le passage d'un bien d'une catégorie de portage à une autre ne peut intervenir, si des modifications sensibles dans les conditions initialement prévues pour la réalisation d'une opération d'aménagement sont intervenues, qu'après accord de l'EPF formalisé par un avenant au contrat de programme.

En cas de prorogation du délai de portage, le taux d'actualisation appliqué, à l'issue de la durée de portage initialement prévue, sera celui de la catégorie où l'immeuble aura été reclassé.

En cas d'anticipation, le taux d'actualisation de la catégorie retenue in fine s'appliquera sur la totalité de la durée de portage.

4.6 - Dépassement de délai

Tout dépassement d'échéance, n'ayant pas fait l'objet d'un accord préalable de l'EPF, sera soumis aux modalités particulières suivantes :

le taux simple de l'intérêt légal, majoré de 3 points, sera substitué au taux d'actualisation contractuel.

Les modalités en sont les suivantes :

- ⇒ ce nouveau taux s'appliquera jusqu'à concurrence du taux conventionnel (2, 1.5 ou 1%) dans le calcul du prix de cession,
- ⇒ La différence entre le taux d'actualisation prévu aux termes du contrat et le taux d'intérêt légal majoré de 3 points, sera recouvrée chaque année auprès de la collectivité sous forme de décomptes semestriels.

4.7 - Suspension des interventions de l'EPF Normandie

L'EPF Normandie suspendra toute acquisition dès lors qu'une des obligations précédemment énoncées n'aura pas été satisfaite, et cela jusqu'au complet rétablissement des engagements pris ou de l'échéancier prévu.

ARTICLE 5 - ABANDON D'OPÉRATION

En cas de décision d'abandon d'une opération et conformément aux termes de la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie du 28 juin 1984, la collectivité s'engage à rembourser à l'EPF Normandie la totalité des frais engagés par ce dernier pour l'acquisition envisagée.

Si la décision d'abandon résulte d'un événement indépendant de la volonté de la collectivité, seuls les déboursés extérieurs (frais préalables aux acquisitions liés à la recherche d'informations, tels que frais de cartographie, de renseignements hypothécaires, de géomètre, de diagnostics techniques des immeubles, ...) seront réclamés.

En revanche, si cette décision résulte d'un choix d'opportunité de la collectivité, cette dernière sera, en outre, tenue d'indemniser l'EPF Normandie forfaitairement de ses dépenses de fonctionnement selon le barème suivant appliqué par tranche de prix de l'immeuble dont l'acquisition était projetée (valeur de référence : estimation domaniale du bien) :

- jusqu'à 120 000 €1,50 %
- de 120 000 € à 220 000 €1,00 %
- au-delà de 220 000 €0,75 %

ARTICLE 6

Le contrat de programme comprend des clauses générales correspondant aux articles 1 à 5 précédents, et des clauses particulières spécifiques au contrat.

Les clauses particulières du contrat de programme ne peuvent déroger aux clauses générales, sauf, et seulement si, les documents particuliers comportent, le cas échéant, l'indication des articles des documents généraux auxquels ils dérogent.

A défaut, toute clause particulière contraire aux clauses générales serait réputée nulle et non avenue.