



PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE

Ville de

ENTRE

La Ville de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, représentée par son Maire, Monsieur xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dûment habilité aux effets des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du

La Ville de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx est désignée ci-après par le vocable "la Collectivité".

ET

L'Établissement Public Foncier de Normandie, représenté par son Directeur Général, Monsieur Lucien BOLLOTTE, habilité aux fins des présentes en application de l'article 14 du décret du vingt-six avril mil neuf cent soixante-huit et plus spécialement par délibération du Conseil d'Administration en date xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

L'Établissement Public Foncier de Normandie est désigné ci-après par le vocable "L'EPF Normandie".

La Ville de xxxxxxxxxxxxxxxx et l'EPF Normandie sont liés par un programme d'action foncière dont l'objet est de permettre la constitution de réserves foncières, nécessaires au développement de la Commune. Celles-ci ont été identifiées à partir des orientations d'aménagement issues du plan local d'urbanisme. L'annexe 1 aux présentes en décrit les enjeux et le programme foncier qui en découle est décliné dans les fiches individuelles d'intervention qui le composent.

Les présentes constituent un nouveau dispositif contractuel entre les parties, ayant pour objets de redéfinir les périmètres opérationnels, de faire évoluer les autorisations de programme de chaque intervention foncière et de fixer le plafond maximum d'encours.

Le présent contrat vient se substituer, à sa date de signature, au précédent contrat en date du xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Ceci étant exposé, il est passé au contrat de programme comprenant, en deux parties distinctes, des clauses générales et des clauses particulières.

CLAUSES GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - ACQUISITIONS

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

Dans le cadre du Programme d'Action Foncière, l'Etablissement 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.

1.1.1 - Dépassement de plafond du fait d'une mise en demeure réglementaire des propriétaires

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

1.1.2 - Autres cas de dépassement de plafond

Hormis le cas évoqué à l'article précédent, toute modification du montant conventionnel du plafond d'encours ne peut résulter que d'un avenant au contrat.

Dans le cas où la collectivité n'aurait pu anticiper la nécessité de certaines acquisitions, génératrices d'une augmentation du plafond, le Directeur Général de l'EPF a délégation pour prendre en charge l'acquisition de biens immobiliers d'une valeur foncière au plus égale à 30% du plafond, avec un maximum de 1 M€, en précisant qu'il ne sera pas tenu compte de cette limite haute, si toutefois l'acquisition reste en deçà de 15 % du plafond du contrat.

Le dépassement du plafond serait alors consenti, à la condition que la collectivité s'engage, par délibération, à racheter par anticipation, dans le délai d'un an à compter de la date d'acquisition, des biens permettant de ramener à son niveau contractuel, le montant du plafond d'encours. Si cette condition n'était pas remplie dans le délai fixé, le montant du plafond d'encours serait de fait fixé au niveau nécessaire pour intégrer les acquisitions réalisées.

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.

1.2.1 Programme prioritaire

Le programme foncier prioritaire 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 d'éventuellement retenir 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. Le Conseil d'Administration se prononce sur les demandes qui lui sont présentées et les conditions de portage.

1.2.2 Demandes ponctuelles

Par ailleurs, de nouvelles demandes ponctuelles peuvent éventuellement être prises en charge en cours d'année, faisant l'objet :

- d'une demande de la collectivité, au moyen d'une décision de son organe interne,
- de l'accord de l'EPF, par décision du Conseil d'Administration ou du Directeur Général, dans le cadre de la délégation qui lui a été confiée par le Conseil d'Administration.

Cette décision emporte acceptation de l'acquisition et du portage dans le cadre du présent contrat, sans avenant préalable au contrat si les conditions relatives au plafond, posées à l'article 1-1, le permettent.

1.2.3 - L'EPF Normandie 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 : à 5 ans, entre 5 et 10 ans, entre 10 et 15 ans.

La durée de portage est calculée à compter de la date effective d'acquisition d'un bien par l'EPF Normandie.

La catégorie de portage est déterminée en fonction de la nature des projets et de la stratégie foncière présentées par la collectivité.

La catégorie de portage est soumise au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie, lors de l'examen initial de l'intervention foncière. Une catégorie de portage envisageable est ainsi retenue, dont la mise en application effective, pour les durées à moyen et long terme, reste conditionnée aux préalables prévus au paragraphe 1.4.1.

1.4 - Action foncière de moyen et long terme

1.4.1 - Attribution d'une durée de portage aux biens acquis par l'EPF

Pour les portages à 10 ans et à 15 ans, la collectivité devra présenter la stratégie foncière retenue pour les opérations concernées, en réalisant, si nécessaire, des études urbaines préalables visant, sur le périmètre de chaque opération à :

- définir un schéma d'aménagement phasé,
- établir un référentiel foncier ayant notamment pour objectif de préciser la mutabilité des biens,
- définir une stratégie foncière, à partir des schémas suivants :
 - Fixer une première phase de veille foncière, appuyée sur l'utilisation d'un droit de préemption (DPU ou ZAD) et dont une délégation est confiée à l'EPF. Dans cette phase, il s'agit de saisir les opportunités de biens mis en vente, afin d'engager une maîtrise foncière.
 - D'une seconde phase de maîtrise foncière pré opérationnelle, se concrétisant par une démarche active de négociations et d'acquisitions sur les secteurs prioritaires du projet.
 - Et enfin dans une dernière étape de mettre éventuellement en place une procédure contraignante d'appropriation pour constituer des îlots opérationnels d'aménagement.

L'EPF pourra accompagner la collectivité dans l'élaboration du volet foncier de son projet.

Dans l'attente de la réalisation effective des études urbaines, les biens devant faire l'objet d'une acquisition anticipée par l'EPF, seront intégrés dans la catégorie des portages de 5 ans.

A l'issue des études urbaines, un plan parcellaire d'intervention foncière sera établi permettant de visualiser les sous-ensembles d'intervention de l'EPF (vision géographique du projet, à l'échelle de la parcelle) ainsi que les dates de mise en œuvre opérationnelle de chaque phase du projet (vision temporelle et opérationnelle du projet).

De la date optimale de cession des biens sera déduite une catégorie de portage (à 5 ans, entre 5 et 10 ans, entre 10 et 15 ans) à inscrire, d'un commun accord, par voie d'avenant dans le programme d'action foncière. La durée conventionnelle de portage sera déduite de la date prévisionnelle de cession et de la date effective d'acquisition.

Les durées de portage des biens acquis pendant la première période de cinq ans pourront être allongées de 10 ans maximum.

Le plan parcellaire d'intervention foncière est daté lors de son élaboration et fait l'objet d'une mise en révision systématique au terme d'une durée de cinq ans.

En l'absence de révision constatée la sixième année, le plan parcellaire d'intervention foncière initial devient caduc : les biens déjà acquis sont portés pour les durées inscrites initialement, les biens restant à acquérir sont portés à 5 ans.

Pour rester valide et pertinent, le plan parcellaire d'intervention foncière est soumis à l'article 1.4.2.

Si toutefois la mise en œuvre des études précitées ne paraît pas d'un commun accord, justifiée, au vu du projet ou si la collectivité est déjà suffisamment avancée dans la définition de son projet, l'E.P.F. se verra fournir par la collectivité un plan parcellaire d'intervention foncière simplifié qui sera daté dès la signature du programme d'action foncière et fera l'objet d'une mise en révision systématique au terme d'une durée de cinq ans. Pendant ces cinq années, la collectivité respectera l'obligation fixée au 1.4.2.

Les clauses particulières listent les plans parcellaires d'intervention foncière mis au point en application du présent article. Sur ces plans figurent leur date d'élaboration et la durée de portage retenue pour les biens qu'ils identifient.

1.4.2 - Bilan de l'action foncière à moyen et long terme

Afin que le plan parcellaire d'intervention foncière évoqué au 1.4.1 prenne effet, la Collectivité transmettra à l'EPF :

- Les déclarations d'intention d'aliéner relatives aux biens compris dans les secteurs d'intervention de l'EPF,
- Les décisions prises sur ces D.I.A., lorsqu'elles ne seront pas suivies d'une acquisition par l'EPF (les acquisitions réalisées en direct par la collectivité ou ses autres partenaires),
- Les motivations des renonciations éventuelles à l'exercice du droit de préemption.

A partir de ces données, l'EPF réalisera tous les cinq ans, un bilan des réalisations sur la zone considérée.

Ce bilan conduira si nécessaire, à adapter la stratégie foncière définie à l'issue de la phase d'études visée à l'article précédent, en fonction de la réalité constatée et des objectifs qui apparaissent judicieux aux deux parties.

Un avenant éventuel intégrera le nouveau plan parcellaire d'intervention foncière fixant les durées de portage modifiées, si nécessaire, en fonction du bilan effectué.

A défaut d'avenant, les biens acquis ultérieurement à la durée de vie du plan parcellaire d'intervention foncière évoqué à l'article précédent seront intégrés dans la catégorie des portages à cinq ans.

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 l'entrée en jouissance du bien par l'EPF Normandie, notifiée à la collectivité par l'EPF, 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. Dans le cas où l'EPF accepte de prendre en charge les travaux à réaliser, 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.

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 :

- soit à accepter que le coût de réalisation de ces travaux soit répercuté dans le prix de cession des immeubles, comme précisé à l'article 4.2 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 engendré par la réserve foncière, 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.

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. En cas de location partielle, cette redevance sera calculée sur la partie du prix d'acquisition correspondant à la surface louée.

La redevance sera facturée annuellement à terme échu, payable le 31 décembre.

La redevance, lorsqu'elle est calculée à hauteur de 3/100 du prix d'acquisition de l'immeuble, sera automatiquement révisée le 1^{er} janvier de chaque année par application du taux d'actualisation affecté aux portages de 15 ans. Aucune indexation ne sera appliquée en revanche lorsque, du fait des dispositions ci-dessus, une redevance de 1/1000 sera facturée à la collectivité.

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 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 Monsieur 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 au titre du contrat de programme 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. Cependant, il est précisé, au titre des conditions particulières 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.

Sont exclus de ce contrat :

- les bâtiments voués à la démolition,
- 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.

En outre, l'attention de la Collectivité est tout particulièrement attirée sur les risques aggravants générant des surprimes ou des exclusions, elle s'engage en conséquence à déclarer à l'EPF :

- toutes les activités professionnelles dont la surface cumulée excède 25 % de la surface totale de l'immeuble déclarée au titre du contrat, ce qui entraîne une surprime
 - les sites constituant les exclusions principales :

1. tout bâtiment comportant une discothèque, dancing, boîte de nuit, cabaret, piano-bar, sex-shop, bar de licence V.

2. tout bâtiment squatté (partiellement ou totalement)

▪les immeubles devant faire l'objet d'une étude particulière en raison de :

1. La présence de plus de 500 litres de liquides inflammables
2. La présence de plus de 5 m² de matières alvéolaires
- 3.L'existence de tout bâtiment à usage de stockage de marchandises.

A défaut de déclaration à l'EPF Normandie, la collectivité assumera l'ensemble des conséquences dommageables.

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.

La collectivité pourra par ailleurs choisir de compléter à son profit et si elle le souhaite, les garanties souscrites conformément au 3.6.1., ceci dans le cadre d'un contrat en compte commun avec l'EPF. Ce dispositif sera éventuellement acté aux conditions particulières du présent contrat.

3.6.3 – Visite des biens bâtis en cours de portage

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 visite a lieu également, pour ces mêmes biens bâtis, dans les six mois qui suivent leur entrée dans le patrimoine de l'Établissement.

L'EPF a confié la charge de ces visites à un prestataire qui 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.

La collectivité s'engage à permettre à ce prestataire un accès aux éventuels biens bâtis, objets du présent contrat. Elle s'oblige également à mettre fin , dans le délai requis , aux problèmes signalés par ce mandataire de l'EPF.

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 - CESSIION 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 ayants-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
- les travaux imposés à l'EPF par une pollution des biens portés menaçant la santé publique ou les propriétés riveraines.

Ce coût brut 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 de 1 % applicable à compter du 1^{er} janvier 2007, quelle que soit la catégorie de portage dont fait l'objet le bien vendu.

Pour les biens acquis antérieurement au 1^{er} janvier 2007, les modalités d'actualisation fixées par les conventions dans le cadre desquelles ont été acquis ces biens, demeureront applicables aux calculs de prix effectués jusqu'à la date du 31 décembre 2006, le taux de 1 % s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2007.

Toutefois, pour ces biens déjà en stock au 1^{er} janvier 2007, et à titre transitoire jusqu'au 31 décembre 2011, la collectivité pourra, si les anciennes règles lui sont plus favorables, demander à ce que le calcul de prix de cession soit effectué selon les règles antérieures au 1^{er} janvier 2007, jusqu'à la date prévisionnelle de cession et sans application du taux de 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 serait mis en œuvre par simple notification des nouvelles conditions d'actualisation, réalisée par l'EPF.

Toutefois pour les biens déjà en stock à la date de notification des nouvelles conditions d'actualisation, celles-ci ne pourraient être appliquées à la hausse, qu'après cinq années de portage du bien.

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 des immeubles objets de la présente convention, et la qualité des vendeurs de ces biens, certaines des mutations qui seront réalisées au profit ou par l'EPF seront susceptibles d'entrer dans le champ d'application de la TVA.

4.3 - Frais postérieurs à la cession

Après cession des biens à son profit ou au profit d'un tiers, la Collectivité restera toutefois tenue de rembourser à l'EPF, à première demande, toute dépense supportée par ce dernier, postérieurement à la cession, et résultant directement de la maîtrise foncière des biens vendus et n'ayant pu être intégrée à leur prix de cession (par exemple : frais annexes à l'acquisition facturés tardivement, frais de contentieux poursuivis au delà de la revente).

La demande de remboursement adressée par l'EPF sera établie sur la base du montant de la dépense majoré des frais d'ingénierie de l'EPF.

4.4 - Engagements de rachat 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.

De plus, 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.

A tout moment, la collectivité peut procéder à des rachats par anticipation si elle le souhaite. Si la collectivité rachète une année donnée pour une valeur supérieure au 1/10 en coût brut du plafond global autorisé précédemment défini, 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, acquis dans le cadre du présent contrat, 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.

4.5 - 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.

4.6 - 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.

4.7 - 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, sera substitué au taux d'actualisation contractuel.

Les modalités en sont les suivantes :

- ce nouveau taux s'appliquera jusqu'à concurrence du taux conventionnel 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, sera recouvrée chaque année auprès de la collectivité sous forme de décomptes semestriels.

4.8 - Suspension des interventions de l'EPF Normandie

L'EPF Normandie pourra, sans préjudice des dispositions des articles 2 et 4.7, suspendre 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.

4.9 - Sites pollués

Lorsque la collectivité aura sollicité l'intervention de l'EPF pour l'acquisition d'ensembles immobiliers ayant accueilli une activité industrielle, susceptible de générer une pollution, l'EPF lui communiquera préalablement à l'acquisition, les informations recueillies sur l'état du site auprès de son propriétaire (article 8-1 de la loi n°76-663 du 19/07/1976), par l'intermédiaire des services de l'Etat, 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 toute information utile en sa possession.

Si nécessaire et d'un commun accord, des investigations complémentaires, dont le coût sera répercuté dans le prix de cession du bien, pourront être réalisées afin de vérifier la faisabilité d'un projet d'aménagement ou chiffrer le coût des travaux préalables à une réutilisation du site.

La collectivité s'engage à l'issue du portage à prendre le bien en l'état, quel que soit le niveau de pollution susceptible de l'affecter, y compris après la réalisation de travaux de démolition et de dépollution sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, et à n'exercer aucun recours contre l'EPF Normandie de ce chef.

ARTICLE 5 - DEMANDES D'ACQUISITION SANS SUITE

Que le cas de figure soit celui de l'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.

Si l'abandon de l'acquisition ou l'échec de l'acquisition résulte d'un événement indépendant de la volonté de la Collectivité, seul le remboursement de ces frais extérieurs sera réclamé par l'EPF, sur la base de justificatifs et de factures acquittées.

En revanche, si cet abandon résulte d'un choix d'opportunité de la Collectivité, cette dernière s'engage, outre ces frais extérieurs, à indemniser l'EPF Normandie de ses frais de fonctionnement selon le barème suivant, appliqué par tranches 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, dans leur dernier article intitulé "Dérogations aux clauses des conditions générales", 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.

CLAUSES PARTICULIERES

ARTICLE 1 – ACQUISITIONS

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

Le plafond d'encours du programme d'action foncière de la Ville de xxxxxxxxxxxxxxxx est fixé à **xxxxxxxxx M€**.

1.2 - Stock porté par l'EPF

A la date d'élaboration du présent contrat, le _____, l'EPF ne porte plus aucune réserve foncière, pour le compte de la Ville de xxxxxxxxxxxxxxxx.

1.3 - Programme foncier

Les interventions foncières conduites au titre de l'article 1.2 des clauses générales, à la demande de la Ville, pour de nouvelles acquisitions, sont identifiées et listées à la page xxx du document constituant l'annexe 1 aux présentes conditions particulières.

Les fiches qui suivent, précisent pour chaque intervention foncière :

- ✗ le périmètre d'intervention et/ou la liste des biens à acquérir,
- ✗ les objectifs poursuivis par la Ville avec une indication de réalisation opérationnelle,
- ✗ le ou les outils fonciers à mettre en œuvre,
- ✗ des indications d'échéancier en acquisition et en cession,
- ✗ une durée de portage indicative, soumise aux dispositions des articles 1.3 et 1.4 des clauses générales.

Pour tout bien acquis dans le cadre du programme d'action foncière, postérieurement à la date d'élaboration du présent contrat, soit le xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, les durées de portage contractuelles seront celles qui seront notifiées par l'EPF à la Ville lors de l'entrée en jouissance du bien, selon le modèle du document ci-annexé (annexe 2).

Cette notification sera le document d'application des clauses contractuelles du programme d'action foncière arrêtant les principes selon lesquels est fixée la durée de portage des biens acquis par l'EPF (articles 1.3 et 1.4 des clauses générales).

Cette notification rendra le délai de portage opposable de plein droit à la Collectivité.

ARTICLE 2 - CESSIION DES BIENS

2.1 - Obligation annuelle de rachat

Compte-tenu du montant du plafond d'encours défini à l'article 1.1 des clauses particulières du présent contrat, le montant annuel des rachats prévu à l'article 4.4 des clauses générales est fixé à **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx €**.

La Collectivité reste toutefois libre, entre temps et au delà de ce montant, du rachat des réserves foncières qui pourrait être nécessaires à la réalisation de ses projets d'aménagement

ARTICLE 4 – DEROGATIONS AUX CLAUSES GENERALES

Le présent programme d'action foncière est entièrement soumis aux clauses générales qui figurent en première partie du contrat.

A Rouen, le

Le Directeur Général
de l'EPF Normandie,

Le Maire de

Lucien BOLLOTTE