



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS 2012-2016

PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE

VILLE DE ROUEN

ENTRE

La Ville de ROUEN, représentée par son Maire, Monsieur Yvon ROBERT dûment habilité aux effets des présentes par une délibération du Conseil municipal en date du

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

ET

L'Etablissement 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 Bureau du Conseil d'Administration en date du 17 octobre 2013.

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

La Ville de ROUEN et l'EPF Normandie sont liés par un programme d'action foncière, signé le 21 mai 2012 dont l'objet est d'assurer, en temps utile, la maîtrise foncière des sites, objets d'un projet d'aménagement de la collectivité.

Les présentes constituent un nouveau dispositif contractuel entre les parties, qui vient se substituer, à sa date de signature, au précédent contrat en date du 21 mai 2012.

Il vise à la mise en œuvre d'un programme foncier actualisé, détaillé par fiches individuelles d'intervention et constituant l'annexe 1 aux présentes.

L'ensemble s'organise dans un montant de plafond d'engagements du contrat relevé à hauteur de 18 M€.

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'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.

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 (à l'exclusion d'interventions non programmées en délégation ponctuelle du droit de préemption urbain, donnant lieu immédiatement à l'exercice du droit de préemption dans le cadre d'une déclaration d'intention d'aliéner) 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.

Dans le souci qu'a l'EPF de favoriser un développement équilibré des territoires et du soutien apporté à ses partenaires, la collectivité devra produire une note globale de présentation du programme foncier, objet du présent contrat, mettant également en évidence l'insertion de chaque projet dans les documents d'orientation et de programmation ainsi que la compatibilité et/ou la conformité de l'opération avec les documents d'urbanisme.

L'EPF se réserve d'apprécier la capacité financière de la collectivité à porter un projet afin d'éviter que celle-ci ne s'engage dans une opération qui fragiliserait sa situation et compromettrait la sortie dudit projet.

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 (à l'exclusion d'interventions non programmées en délégation ponctuelle du droit de préemption urbain, donnant lieu immédiatement à l'exercice du droit de préemption dans le cadre d'une déclaration d'intention d'aliéner) 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 Bureau 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. - Nouvelles interventions prises en charge au titre du Programme Pluriannuel d'Interventions 2012-2016 de l'EPF

Le Programme Pluriannuel d'Interventions 2012-2016 de l'EPF, a été voté par le Conseil d'Administration le 20 décembre 2011. Il fixe pour cinq ans le cadre technique, territorial et financier des interventions de l'Établissement. Plus particulièrement, il définit les critères d'éligibilité et d'incitation applicables à l'action foncière.

Des critères d'éligibilité des interventions foncières ont été définis qui conditionnent l'intervention de l'EPF. Ces critères sont les suivants :

- si les biens à acquérir représentent plus de 5 hectares d'espaces agricoles, la collectivité doit s'engager à réaliser préalablement un diagnostic des exploitations concernées,
- dans le cas d'un projet d'habitat, la collectivité doit s'engager :
 - d'une part, à ce que la programmation corresponde à une densité supérieure ou égale à la densité environnante avec les objectifs planchers suivants : au moins 10 logements à l'hectare en zone rurale, 20 logements à l'hectare dans les secteurs à intensité urbaine moyenne et 30 logements à l'hectare en secteur à forte densité urbaine,
 - d'autre part, et dans les zones urbaines tendues, sauf exception dûment justifiée par des orientations précises fixées par un PLH ou encore par un contexte local spécifique (existence dans la commune ou le quartier d'une offre de logement social très importante), à fixer une programmation comportant au moins 20 % de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI), et qui devra inclure au moins 20 % de PLAI.

Le classement du territoire concerné, relativement à ces deux indicateurs, ressort de la cartographie annexée à la présente convention.

- Pour les projets de zones d'activité, la collectivité devra respecter la cohérence de la stratégie intercommunale, et définir en commun avec l'EPF les critères de développement durable et de qualité environnementale du projet. Il est précisé que l'EPF privilégiera les interventions portées par les EPCI et les projets ayant fait l'objet de démarches concertées et approuvées par les acteurs locaux afin d'éviter la dispersion des zones d'activités.

Ces engagements seront précisés pour chaque intervention foncière concernée dans les clauses particulières du présent contrat.

Une évaluation, après concrétisation du projet, sera réalisée par l'EPF, avec le concours de la collectivité. Le respect des engagements pris conditionnera les nouvelles prises en charge et la poursuite des interventions menées par l'EPF pour le compte de la collectivité.

1.2.4 - Modalités d'acquisition

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 détentricice 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'EPF 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 renoncations 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 IV.
 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. 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.

La collectivité s'oblige à mettre fin , dans le délai requis , aux problèmes signalés par ce mandataire de l'EPF, y compris à assurer la libération des lieux si l'occupation consentie devient incompatible avec l'état des bâtiments.

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. Toutefois, plusieurs modes de calcul du prix de cession cohabitent dont il est fait la distinction ci-après.

4.2 - Calcul du prix de cession

4.2.1 - Coût brut

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

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

4.2.2 - Frais d'ingénierie

- Pour les interventions foncières prises en charge dans le cadre des précédents PPI

Le coût brut visé ci-dessus, est augmenté des frais d'ingénierie de l'EPF Normandie s'élevant à 3,5 % de l'ensemble des dépenses.

- Pour les interventions foncières prises en charge dans le cadre du PPI 2012-2016

Aucun frais d'ingénierie n'est plus appliqué au prix de cession de biens acquis dans le cadre de ces interventions, qui sont clairement identifiées dans les fiches constituant le programme foncier, figurant l'annexe 1 au présent contrat.

4.2.3 - Actualisation annuelle

- Pour les interventions foncières prises en charge dans le cadre des précédents PPI

L'actualisation du coût brut, augmenté des frais d'ingénierie, se réalise au taux annuel de 1 % (sous forme d'intérêts composés) 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 sur une période courant jusqu'à la date du 31 décembre 2006, le taux de 1 % s'appliquant à compter du 1^{er} janvier 2007.

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 suivant cette date prévisionnelle.

• Pour les interventions foncières prises en charge dans le cadre du PPI 2012-2016

L'actualisation du coût brut se réalise au taux annuel de 2 % (toujours sous forme d'intérêts composés) et quelle que soit la catégorie de portage dont fait l'objet le bien vendu.

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

Un taux d'actualisation bonifié de 1 % (au lieu de 2 %) pourra être appliqué, sur proposition du Comité d'engagement de l'EPF et sur décision du Directeur Général, s'il apparaît lors de la cession, que les caractéristiques du projet conduisent à le ranger dans la catégorie des opérations exemplaires répondant aux critères suivants :

- ✓ projet qui assure la préservation des structures agricoles initiales,
- ✓ projet aux caractéristiques environnementales supérieures aux exigences de la réglementation (normes de construction des bâtiments),
- ✓ opérations d'habitat
 - dont la densité est supérieure au double des valeurs planchers sus-décrites, accessibles aux modes doux et desservies à moins de 300 mètres par un transport collectif,
 - ou comprenant plus de 30% de logements locatifs sociaux et / ou plus de 30 % de PLAI,
 - ou en zones tendues, opérations d'habitat mixtes expérimentales de LLS comportant une part de PSLA, si dans le PLH, la carence de l'offre d'accession sociale est identifiée.
- ✓ Zone d'activité lorsque les objectifs négociés dans le contrat d'objectifs sont atteints.

Cette décision se traduira dans l'acte de vente par une obligation à la charge de la collectivité de rembourser le montant de la bonification accordée, dans l'hypothèse où les engagements pris ne seraient pas tenus dans un délai de trois ans, à compter de la date de la cession par l'EPF.

• Relèvement du taux d'actualisation

Si les conditions économiques changeaient durablement, l'EPF Normandie pourrait être amené à relever le 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.

4.2.4 - TVA

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. De même, la ou les cessions qui auront lieu à l'issue de la période de réserve foncière, seront assujetties à 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 d'un contentieux poursuivi par l'EPF au delà de la revente). La demande de remboursement adressée par l'EPF sera établie sur la base du montant de la dépense .

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

En cas de dépassement de l'échéance de rachat d'un bien, n'ayant pas fait l'objet d'un accord préalable de l'EPF, le prix de cession sera calculé avec un taux d'actualisation de 5 %, à partir du premier jour de dépassement de l'échéance contractuelle.

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'État, 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 ROUEN est fixé à **18 M€**.

1.2 - Stock porté par l'EPF

A la date d'élaboration du présent contrat, le 13 décembre 2013 l'EPF porte un stock de réserves foncières, acquises à la demande de la collectivité et transféré dans le présent contrat.

1.2. 1 – Durée de portage – Échéance de rachat

Ces réserves foncières se composent des biens figurant sur les états ci-après (9 feuillets) où figure pour chacun des lots et des parcelles, la date d'échéance de rachat maximale, en fonction de la durée de portage convenue au titre du programme d'action foncière du 21 mai 2012.

Liste des lots portés

Code contrat : 100940 Initulé contrat : PAF DE ROUEN

Code partenaire : 76540 Nom partenaire : ROUEN

Code opération : 900110 Nom opération : ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE

Code copropriété	Numéro de lot	Numéro sommier	Date acquisition	Date entrée	Date échéance avant report	Date échéance	Ref. parcelle de rattach.	Nom commune	Construction de rattach.	Lien bail	Code contrat antérieur
45	3	4465	27/06/2008	27/06/2008		27/06/2013	KW 157	ROUEN	1627	☐	100744
	5	4750	08/04/2010	08/04/2010		08/04/2015	KW 157	ROUEN	1627	☐	100580
	6	5154	27/01/2012	27/01/2012		27/01/2017	KW 157	ROUEN	1627	☐	100744
	10	5329	21/12/2012	21/12/2012		21/12/2017	KW 157	ROUEN	1627	☐	100744
	11	5329	21/12/2012	21/12/2012		21/12/2017	KW 157	ROUEN	1627	☐	
	12	5329	21/12/2012	21/12/2012		21/12/2017	KW 157	ROUEN	1627	☐	
	13	4750	08/04/2010	08/04/2010		08/04/2015	KW 157	ROUEN	1627	☐	100744
	14	5250	12/03/2012	12/03/2012		12/03/2017	KW 157	ROUEN	1627	☐	
	15	4750	08/04/2010	08/04/2010		08/04/2015	KW 157	ROUEN	1627	☐	100744
	32	4465	27/06/2008	27/06/2008		27/06/2013	KW 157	ROUEN	1627	☐	100580
										☐	100744
79	11	5413	21/08/2013	21/08/2013		21/08/2018	KW 167	ROUEN	2488	☐	
	21	5413	21/08/2013	21/08/2013		21/08/2018	KW 167	ROUEN	2488	☐	

Liste des parcelles portées

Code contrat :	100940	Intitulé contrat :	PAF DE ROUEN
Code partenaire :	76540	Nom partenaire :	ROUEN

Code opération : 900082 Norm opération : ROUEN : SECTEUR OUEST-QUARTIER PASTEUR

Code parcelle	Numéro sommier	Date entrée	Date éché. avant report	Date échéance	Surface (ha-a-ca)	Statut propriété	Type entrée	Lien bail	Code contrat antérieur	Nom commune	Lieu-dit
76540 KY 224	4294	24/04/2007		24/04/2017	1a 05ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	30 rue Duguay Trouin
76540 KY 137	4624	15/05/2009		15/05/2014	4a 75ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	22 rue Duguay Trouin
76540 KY 130	5400	25/07/2013		25/07/2018	53ca	Pleine propriété	A	☐		ROUEN	25 rue de Lecat
76540 KY 133	5400	25/07/2013		25/07/2018	1a 05ca	Pleine propriété	A	☐		ROUEN	21 rue de Lecat
76540 KY 181	5406	01/08/2013		01/08/2018	72ca	Pleine propriété	A	☐		ROUEN	24 et 30 rue Duguay Trouin
76540 KY 225	5406	01/08/2013		01/08/2018	1a 03ca	Pleine propriété	A	☐		ROUEN	30 rue Duguay Trouin

Surface totale opération : 9a 13ca

Liste des parcelles portées

Code contrat : 100940 Intitulé contrat : PAF DE ROUEN

Code partenaire : 76540 Nom partenaire : ROUEN

Code opération : 900093

Nom opération : ROUEN : CROIX D'YONVILLE - CONSTANTINE

Code parcelle	Numéro sommier	Date entrée	Date éché. avant report	Date échéance	Surface (ha-a-ca)	Statut propriété	Type entrée	Lien bail	Code contrat antérieur	Nom commune	Lieu-dit
76540 KW 52	4196	01/08/2006		01/08/2016	48ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	168 RUE CONSTANTINE
76540 KW 54	4266	10/01/2007		10/01/2017	50ca	Indivision	A	☐	100744	ROUEN	164 RUE DE CONSTANTINE
76540 KW 90	4584	24/02/2009		24/02/2014	2a 32ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	10 rue Manchon Frères
76540 KX 56	4634	30/06/2009		30/06/2014	5a 76ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	8 rue de Lisbonne
76540 KW 295	5007	14/03/2011		14/03/2016	7a 71ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	25, rue Saint Filleul
76540 KW 89	5064	09/09/2011		09/09/2016	4a 52ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	6, rue Manchon Frères
76540 KW 312		09/12/2010		10/01/2017	99ca	Pleine propriété	R	☐	100744	ROUEN	166 RUE DE CONSTANTINE
76540 KW 313		09/12/2010		10/01/2017	42ca	Pleine propriété	R	☐	100744	ROUEN	166 RUE DE CONSTANTINE

Surface totale opération : 22a 70ca

Liste des parcelles portées

Code contrat : 100940 Intitulé contrat : PAF DE ROUEN

Code partenaire : 76540 Nom partenaire : ROUEN

Code opération : 900105 Nom opération : ROUEN : GRAMMONT SABLIERE

Code parcelle	Numéro sommier	Date entrée	Date éché. avant report	Date échéance	Surface (ha-a-ca)	Statut propriété	Type entrée	Lien bail	Code contrat antérieur	Nom commune	Lieu-dit
76540 MT 97	4375	05/12/2007		05/12/2017	4a 66ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	9, Impasse de la Poudrière
76540 MT 103	4375	05/12/2007		05/12/2017	77ca	Indivision	A	☐	100744	ROUEN	9 impasse de la poudrière
76540 MT 98	4654	11/08/2009		11/08/2014	1a 67ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	9 CHEMIN DE LA POUDRIERE
76540 MT 102	4654	11/08/2009		11/08/2014	59ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	9 IMPASSE DE LA POUDRIER
76540 MT 30	5023	18/05/2011		18/05/2016	2a 12ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	31 rue Henri Plantagenêt

Surface totale opération : 9a 81ca

Liste des parcelles portées

Code contrat : 100940 Intitulé contrat : PAF DE ROUEN

Code partenaire : 76540 Nom partenaire : ROUEN

Nom opération : ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE

Code opération : 900110

Code parcelle	Numéro sommier	Date entrée	Date éché. avant report	Date échéance	Surface (ha-a-ca)	Statut propriété	Type entrée	Lien bail	Code contrat antérieur	Nom commune	Lieu-dit
76540 KW 158	3651	16/03/2002		16/03/2017	30a 07ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	63 avenue du Mont Riboudet
76540 KW 162	3802	24/04/2003		24/04/2013	6a 28ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	22 passage de la Luciline
76540 KW 206	3910	06/02/2004		06/02/2019	18ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	81A avenue du Mont Riboudet
76540 KW 213	3910	06/02/2004		06/02/2019	26ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	81A avenue du Mont Riboudet
76540 KW 30	4152	28/02/2006		28/02/2016	3a 71ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	20 rue Jean Ango
76540 KW 209	4210	21/09/2006		21/09/2016	35ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	81 bis avenue mont riboudet
76540 KW 219	4210	21/09/2006		21/09/2016	28ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	81 bis avenue du mont riboudet
76540 KW 203	4248	21/12/2006		21/12/2016	2ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	83 AVENUE DU MONT RIBOUDET
76540 KW 215	4248	21/12/2006		21/12/2016	28ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	81 AVENUE DU MONT RIBOUDET
76540 KW 159	4366	12/11/2007		12/11/2017	71a 05ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	4 boulevard Ferdinand de Lesseps
76540 KW 151	4543	01/12/2008		01/12/2013	2a 68ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	57 avenue du Mont Riboudet
76540 KW 152	4543	01/12/2008		01/12/2013	3a 00ca	Indivision	A	☐	100744	ROUEN	avenue du Mont Riboudet
76540 KW 148	4631	18/06/2009		18/06/2014	53a 60ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	bd Ferdinand de Lesseps
76540 KW 149	4631	18/06/2009		18/06/2014	15a 63ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	57 avenue du mont riboudet
76540 KW 35	4650	04/08/2009		04/08/2014	1a 26ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	20 Rue Jean Ango
76540 KW 36	4650	04/08/2009		04/08/2014	3a 20ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	28 rue Jean Ango
76540 KW 33	4976	05/03/2011		05/03/2016	61ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	47, Avenue du Mont Riboudet
76540 KW 221	5119	23/12/2011		23/12/2016	94ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	81 bis avenue du Mont Riboudet
76540 KW 34	5347	28/02/2013		28/02/2018	3a 11ca	Pleine propriété	A	☐		ROUEN	47 avenue du Mont Riboudet
76540 KW 147	5351	16/03/2013		16/03/2018	26a 83ca	Pleine propriété	A	☐		ROUEN	2 BD FERDINAND DE LESSEPS
76540 KW 171	5405	06/08/2013		06/08/2018	1a 95ca	Pleine propriété	A	☐		ROUEN	44 passage de la Luciline
76540 KW 165	5413	21/08/2013		21/08/2018	20ca	Pleine propriété	A	☐		ROUEN	40 passage de la Luciline
76540 KW 168	5413	21/08/2013		21/08/2018	99ca	Pleine propriété	A	☐		ROUEN	40 passage de la Luciline
76540 KW 340		11/03/2013		12/10/2015	23a 52ca	Pleine propriété	R	☐		ROUEN	
76540 KW 341		11/03/2013		18/05/2017	6a 24ca	Pleine propriété	R	☐		ROUEN	

Liste des parcelles portées

Code contrat : 100940 Intitulé contrat : PAF DE ROUEN

Code partenaire : 76540 Nom partenaire : ROUEN

Nom opération : ZAC LUCILINE RIVES DE SEINE

Code opération : 900110

Code parcelle	Numéro sommier	Date entrée	Date éché. avant report	Date échéance	Surface (ha-a-ca)	Statut propriété	Type entrée	Lien bail	Code contrat antérieur	Nom commune	Lieu-dit
76540 KW 343		11/03/2013		14/09/2014	5a 20ca	Pleine propriété	R	☐		ROUEN	75 avenue du Mont Riboudet
76540 KW 344		11/03/2013		14/09/2014	10ca	Pleine propriété	R	☐		ROUEN	75 avenue du Mont Riboudet
76540 KW 346		11/03/2013		12/10/2017	27a 80ca	Pleine propriété	R	☐		ROUEN	10 BD Ferdinand de Lesseps
76540 KW 348		11/03/2013		12/10/2017	43ca	Pleine propriété	R	☐		ROUEN	10 BD Ferdinand de Lesseps

Surface totale opération : 2ha 89a 77ca

Liste des parcelles portées

Code contrat : 100940 Intitulé contrat : PAF DE ROUEN

Code partenaire : 76540 Nom partenaire : ROUEN

Code opération : 900112 Nom opération : ROUEN : RIVE DE SEINE/GARE ST SEVER

Code parcelle	Numéro sommier	Date entrée	Date éché. avant report	Date échéance	Surface (ha-a-ca)	Statut propriété	Type entrée	Lien bail	Code contrat antérieur	Nom commune	Lieu-dit
76540 MR 226	4440	06/05/2008		06/05/2013	10a 09ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	51, rue Desseaux
76540 MR 182	4456	09/06/2008		09/06/2013	69ca	Indivision	A	☐	100744	ROUEN	55 rue Desseaux
76540 MR 190	4456	09/06/2008		09/06/2013	41ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	55 rue Desseaux
76540 MR 164	4468	09/06/2008		09/06/2013	1a 70ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	70 rue de LESSARD
76540 MR 159	4495	11/09/2008		11/09/2013	2a 25ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	30, rue Malouet
76540 MR 183	4603	01/04/2009		01/04/2014	2a 43ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	55 rue Desseaux
76540 MR 165	5118	12/12/2011		12/12/2016	5a 32ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	68 rue de Lessard
76540 MR 184	5383	01/06/2013		01/06/2018	44ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	55 rue Desseaux

Surface totale opération : 23a 33ca

Liste des parcelles portées

Code contrat :	100940	Intitulé contrat :	PAF DE ROUEN
Code partenaire :	76540	Nom partenaire :	ROUEN

Code opération :		900110		Nom opération : ROUEN : ILOT EUROPE							
Code parcelle	Numéro sommier	Date entrée	Date éché. avant report	Date échéance	Surface (ha-a-ca)	Statut propriété	Type entrée	Lien bail	Code contrat antérieur	Nom commune	Lieu-dit
76540 NB 52	3978	04/10/2004		04/10/2014	2a 54ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	16 Avenue de Caen
76540 NB 55	4260	27/12/2006		27/12/2016	2a 23ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	22 avenue de Caen
76540 NB 104	4343	27/09/2007		27/09/2017	2a 73ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	24 avenue de Caen
76540 NB 54	4848	07/10/2010		07/10/2015	1a 42ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	18 b avenue de Caen
76540 NB 53	4982	28/03/2011		28/03/2016	96ca	Pleine propriété	A	☐	100744	ROUEN	18 ter avenue de Caen

Surface totale opération : 9a 88ca

Surface totale contrat : 3ha 75a 00ca

Les modifications apportées par le présent contrat aux durées de portage précédemment convenues sont les suivantes :

Opération 900 110 - ZAC Luciline Rive de Seine

Acquisition 4465 du 27/06/2008 portant sur les lots 3 et 32 de la copropriété édifée sur la parcelle KW 157. Le délai de portage est porté de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 27/06/2013 au 27/06/2018.

Acquisition 3802 du 24/04/2003 portant sur la parcelle KW 162 de 6a 28ca. Le délai de portage est porté de 10 à 15 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 24/04/2013 au 24/04/2018.

Acquisition 4543 du 01/12/2008 portant sur les parcelles KW 151 et 152 de 5a 68ca. Le délai de portage est porté de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 01/12/2013 au 01/12/2018.

Acquisition 4631 du 18/06/2009 portant sur les parcelles KW 148 et 149 de 69a 23ca. Le délai de portage est porté de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 18/06/2014 au 18/06/2019.

Acquisition 4650 du 04/08/2009 portant sur les parcelles KX 35 et 36 de 4a 46ca. Le délai de portage est porté de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 04/08/2014 au 04/08/2019.

Parcelle KW 341 de 6a 24ca, issue de la réunion des parcelles KW 253, 254, 260, 262, 321, 323, 325 et 328. Le délai de portage est porté de 10 à 15 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 12/10/2015 au 12/10/2020.

Parcelle KW 341 de 6a 24ca, issue de la réunion des parcelles KW 253, 254, 260, 262, 321, 323, 325 et 328. Le délai de portage est porté de 10 à 15 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 12/10/2015 au 12/10/2020.

Parcelle KW 344, issue de la parcelle KW 309. Le délai de portage est porté de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat passe du 14/09/2014 au 14/09/2019.

Parcelle KW 343, issue également de la parcelle KW 309. Le délai de portage est porté de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat passe du 14/09/2014 au 14/09/2019.

Acquisition 4976 du 05/03/2011 portant sur la parcelle KX 33 de 61ca. Le délai de portage est porté de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 05/03/2016 au 05/03/2021.

Acquisition 4152 du 28/02/2006 portant sur la parcelles KX 30 de 3a 71ca. Le délai de portage est porté de 10 à 15 ans et la date d'échéance de rachat est reportée au 28/02/2021.

Opération 900 098 - Abords du pont Flaubert

Acquisition 4399 du 04/02/2008 portant sur la parcelle KX 9 de 56ca. Le délai de portage passe de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat du 04/02/2013 au 04/02/2018.

Opération 900 112 - Rives de Seine/Gare Saint Sever

Acquisition 4440 du 06/05/2008 portant sur la parcelle MR 226 de 10a 09ca. Le délai de portage passe de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 06/05/2013 au 06/05/2018.

Acquisition 4456 du 09/06/2008 portant sur les parcelles MR 182 et 190 de 1a 10ca. Le délai de portage passe de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 09/06/2013 au 09/06/2018.

Acquisition 4468 du 09/06/2008 portant sur la parcelle MR 164 de 1a 70ca. Le délai de portage passe de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 09/06/2013 au 09/06/2018.

Acquisition 4495 du 11/09/2008 portant sur la parcelle MR 159 de 2a 25ca. Le délai de portage passe de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 11/09/2013 au 11/09/2018.

Acquisition 4603 du 01/04/2009 portant sur la parcelle MR 183 de 2a 43ca. Le délai de portage passe de 5 à 10 ans et la date d'échéance de rachat passe donc du 01/04/2014 au 01/04/2019.

1.2.3 - Plans parcellaires

En application de l'article 1.3 des clauses générales, des plans parcellaires ont été élaborés afin d'acter une durée de portage à long terme pour les immeubles suivants :

ZAC Luciline Rive de Seine

- x Lots 3 et 32 de la copropriété édifiée sur la parcelle KW 157. Durée de portage de 10 ans se terminant le 27/06/2018.
- x Parcelle KW 158 pour une contenance de 30a 07ca. Délai de portage de 15 ans se terminant le 16/03/2017.
- x Parcelle KW 162 pour une contenance de 6a 28ca. Délai de portage de 15 ans se terminant le 24/04/2018.
- x Parcelle KW 206 pour une contenance de 18ca. Délai de portage de 15 ans se terminant le 06/02/2019.
- x Parcelle KW 213 pour une contenance de 26ca. Délai de portage de 15 ans se terminant le 06/02/2019.
- x Parcelle KW 30 pour une contenance de 3a 71ca. Délai de portage de 15 ans se terminant le 28/02/2021.
- x Parcelle KW 209 pour une contenance de 35ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 21/09/2016.
- x Parcelle KW 219 pour une contenance de 26ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 21/09/2016.
- x Parcelle KW 203 pour une contenance de 02ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 21/12/2016.
- x Parcelle KW 215 pour une contenance de 28ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 21/09/2016.
- x Parcelle KW 159 pour une contenance de 71a 05ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 12/11/2017.
- x Parcelles KW 151 et 152 pour une contenance de 5a 68ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 01/12/2018.
- x Parcelles KW 148 et 149 pour une contenance de 69a 23ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 18/06/2019.
- x Parcelles KX 35 et 36 pour une contenance de 4a 46ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 04/08/2019.
- x Parcelle KX 33 pour une contenance de 61ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 05/03/2021.
- x Parcelle KW 341 pour une contenance de 6a 24ca. Délai de portage de 15 ans se terminant le 12/10/2020.
- x Parcelle KW 343 pour une contenance de 5a 20ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 14/09/2019.
- x Parcelle KW 344 pour une contenance de 10a. Délai de portage de 10 ans se terminant le 14/09/2019.

Secteur Ouest - Quartier Pasteur

- x Parcelle KY 224 pour une contenance de 1a 05ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 24/04/2017.

Croix d'Yonville - Constantine

- x Parcelle KW 52 pour une contenance de 48ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 01/08/2016.
- x Parcelles KW 312, 313 et 54 sises 166 rue de Constantine. Délai de portage de 10 ans se terminant le 10/01/2017.

Abords du pont Flaubert

- x Parcelles KX 22 et 31 sises 47 rue du Mont Riboudet. Délai de portage de 15 ans se terminant le 11/10/2019.
- x Parcelle KX 9 sise 29A Avenue du Mont Riboudet. Délai de portage de 10 ans se terminant le 04/02/2018.

Grammont Sablière

- x Parcelles MT 97 et 103 sises 9 Impasse de la Poudrière. Délai de portage de 10 ans se terminant le 05/12/2017.

Rives de Seine/Gare Saint Sever

- x Parcelle MR 226 pour une contenance de 10a 09ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 06/05/2018.
- x Parcelles MR 182 et 190 pour une contenance de 1a 10ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 09/06/2018.
- x Parcelle MR 164 pour une contenance de 1a 70ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 09/06/2018.
- x Parcelle MR 159 pour une contenance de 2a 25ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 11/09/2018.
- x Parcelle MR 183 pour une contenance de 2a 43ca. Délai de portage de 10 ans se terminant le 01/04/2019.

Îlot Europe

- x Parcelle NB 52 sise 16 avenue de Caen. Délai de portage de 10 ans se terminant le 04/10/2014.
- x Parcelle NB 55 sise 22 avenue de Caen. Délai de portage de 10 ans se terminant le 27/12/2016.
- x Parcelle NB 104 sise 24 avenue de Caen. Délai de portage de 10 ans se terminant le 27/09/2017.

Les plans parcellaires concernant ces biens sont annexés aux présentes.

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 16 du document constituant l'annexe 1 aux présentes conditions particulières.

Les fiches qui suivent, précisent pour chaque intervention foncière :

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

Sections KW et KX



Parcelles KW n°30, 158, 162, 206, 213, 341:
Durée de portage: 15 ans
Parcelles KW n°148, 149, 151, 152, 157 (lots 3 et 32), 159, 203, 209, 215, 219, 343 et 344
et Parcelles KX n°33, 35 et 36
Durée de portage: 10 ans

Origine cadastre 2013 - © Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 01/10/2013

- Emprise concernée par l'opération
- Parcelles concernées par les durées de portage
- ⊞ Autres parcelles en stock EPF
- Lots en stock EPF

- ▤ Sections cadastrales
- Parcelles
- ▤ Bâti
- ▤ Hydrographie



Sections KX, KY et LB



Origine cadastre 2013 - © Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 01/10/2013

- Emprise concernée par l'opération
- Parcelles en stock EPF
- Sections cadastrales

- Parcelles
- Bâti
- Hydrographie

0 50 100 m



Sections AM, NK, KV, KW, KY



Parcelles KW n°52, 54, 312 et 313:
Durée de portage: 10 ans

Origine cadastre 2013 - © Droits de l'Etat réservés

Catographie: N.D. (EPF Normandie) - le 01/10/2013

- Emprise concernée par l'opération
- Parcelles concernées par la durée de portage
- Parcelles en stock EPF
- Limites communales

- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti
- Hydrographie



Section KT



Origine cadastre 2012 - © Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 01/10/2013

- Emprise concernée par l'opération
- Parcelles concernées par la durée de portage
- Autres parcelles en stock EPF
- Sections cadastrales

- Parcelles
- Bâti
- Hydrographie

ection MT



Parcelles MT n° 97 et 103:
durée de portage: 10 ans

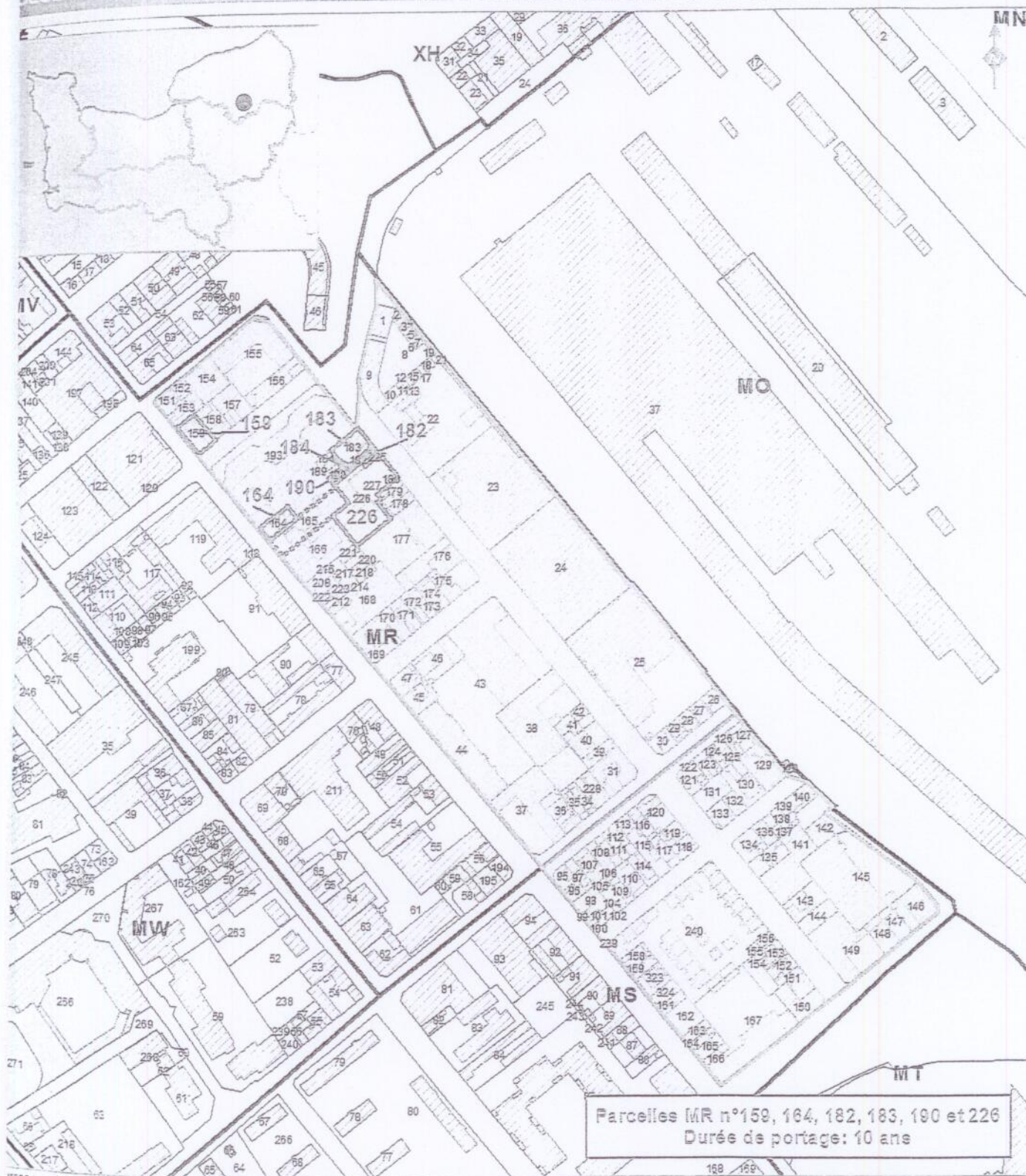
Origine cadastre 2013 - 2 Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 01/10/2013

- Emprise concernée par l'opération
- Parcelles concernées par la durée de portage
- ⊛ Autres parcelles en stock EPF

- ▤ Sections cadastrales
- Parcelles
- ▤ Bâti

Sections MR et MS



Parcelles MR n°159, 164, 182, 183, 190 et 226
Durée de portage: 10 ans

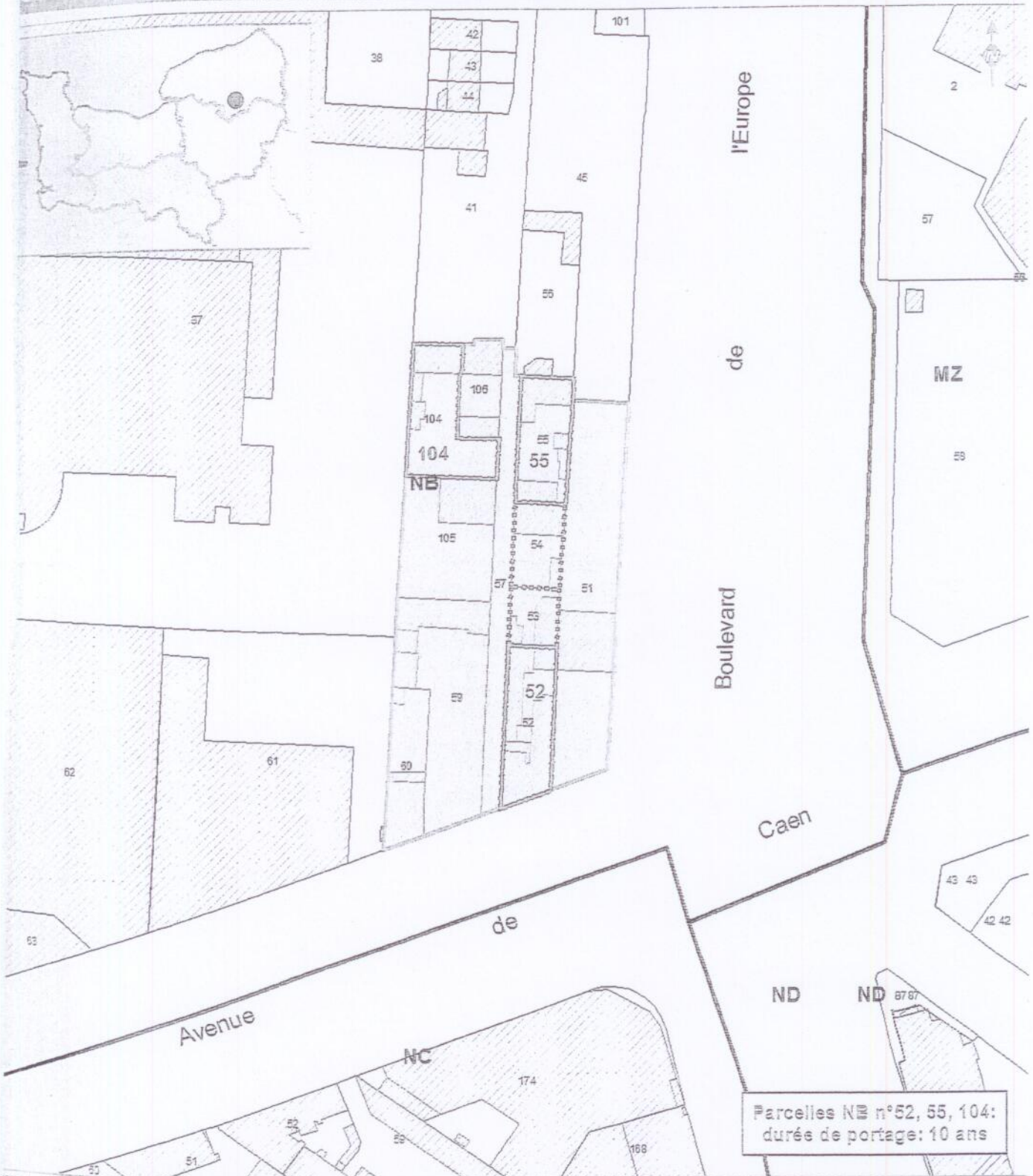
Sources : Origine cadastre 2013 - © Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 01/10/2013

- Emprise concernée par l'opération
- Parcelles concernées par la durée de portage
- Autres parcelles en stock EPF
- Sections cadastrales

- Parcelles
- Bâti
- Hydrographie

Section NB



Données : Origine cadastre 2013 - 2 Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 01/10/2013

- Emprise concernée par l'opération
- Autres parcelles en stock EPF
- Parcelles concernées par la durée de portage

- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

Pour tout bien acquis dans le cadre du programme d'action foncière, postérieurement à la date d'élaboration du présent contrat, soit le 13 décembre 2013, 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 - GESTION DES BIENS

2.1 - Biens dont la gestion est transférée à la Collectivité

La liste des biens déjà détenus par l'EPF à la date du 13 décembre 2013, figurant à l'article 1.2.1 des présentes clauses particulières, constitue l'état des biens dont la gestion est transférée ce jour à la Ville de ROUEN, en application des dispositions de l'article 3.2 des clauses générales.

ARTICLE 3 - CESSION DES BIENS

3.1 - Obligation annuelle de rachat

Compte-tenu du montant du plafond d'encours défini à l'article 1 des clauses particulières du présent contrat, le montant annuel des rachats prévu à l'article 4.4 des clauses générales est fixé à **1,8 M€**.

Par dérogation expresse à l'article 4.4 des clauses générales, l'obligation annuelle est maintenue à hauteur de 1,6 M€ en 2013 et ne sera portée à 1,8 M€ qu'à compter du 1^{er} janvier 2014.

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

ARTICLE 4 - DÉROGATIONS AUX CLAUSES GÉNÉRALES

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

En application de l'article 6 des clauses générales, il est stipulé qu'une dérogation est apportée aux clauses générales par les présentes clauses particulières.

Article 3.1 des clauses particulières – Obligation annuelle de rachat – Dérogation à l'article 4.4 des clauses générales pour 2013.

A Rouen, le

Le Directeur Général
de l'EPF Normandie,

Le Maire de ROUEN,

Lucien BOLLOTTE

Yvon ROBERT