

1.2.6 – Acquisitions sous couvert de déclaration d'utilité publique

Si certaines acquisitions programmées au titre de la présente convention devaient être effectuées dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, une délibération devrait être adoptée par le conseil municipal afin de solliciter l'ouverture des enquêtes publiques et confier cette mission à l'EPF. La déclaration d'utilité publique devra être demandée au profit de la Collectivité et de l'EPF, seule la Collectivité étant susceptible d'assumer les obligations relatives à la réalisation du projet d'aménagement en cause.

Parallèlement, une délibération devra être adoptée par le conseil d'administration de l'EPF pour accepter d'intervenir dans ce cadre.

La Collectivité s'oblige dans ces circonstances à mettre en œuvre dans le délai de rigueur, le projet d'aménagement pour lequel le concours de l'EPF a été sollicité aux fins d'assurer la maîtrise foncière.

Il est particulièrement rappelé :

"Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique." (Article L 421-1 du code de l'expropriation)

"L'estimation de la valeur de vente des immeubles dont la rétrocession est demandée est faite en suivant les mêmes règles que pour l'expropriation" (Article L 421-2).

"A peine de déchéance, le contrat de rachat est signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, soit à l'amiable, soit par décision de justice (Article L 421-3).

"Les dispositions de l'article L. 421-1 ne sont pas applicables aux immeubles qui ont été acquis à la demande du propriétaire en vertu des articles L. 242-1 à L. 242-7 et qui restent disponibles après exécution des travaux." (Article L 421-4).

"Lorsque les immeubles expropriés sont des terrains agricoles au moment de leur expropriation et que les expropriants décident de procéder à leur location, ils les offrent, en priorité, aux anciens exploitants ou à leurs ayants droit à titre universel s'ils ont participé effectivement à l'exploitation des biens en cause durant les deux années qui ont précédé l'expropriation, à condition que les intéressés justifient préalablement être en situation régulière, compte tenu de la location envisagée, au regard des articles L. 331-1 à L. 331-11 du code rural et de la pêche maritime." (Article L 424-1).

"Lorsque les immeubles expropriés sont des terrains agricoles au moment de leur expropriation et que ces terrains sont cédés, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit à titre universel disposent d'une priorité pour leur acquisition. A peine de déchéance, le contrat de rachat est signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, soit à l'amiable, soit par décision de justice." (Article L 424-2)

"Les dispositions des articles L 424-1 et L 424-2 ne sont pas applicables aux terrains qui ont été acquis à la demande du propriétaire en vertu des articles L 242-1 à L 242-7 et qui restent disponibles après exécution des travaux." (Article L 424-3).

La Collectivité déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions et des obligations qui en résultent à l'égard de l'ensemble des anciens propriétaires, exploitants et ayants-droit.

En application des dispositions de l'article L 411.1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un cahier des charges serait annexé à tout acte de cession par l'EPF, dont l'objet est de fixer les conditions d'utilisation des biens expropriés.

La Collectivité s'oblige également à supporter toutes les conséquences matérielles et financières susceptibles de résulter de l'absence éventuelle de concrétisation de ce projet dans les délais requis et de dégager l'EPF de toute responsabilité à cet égard, y compris en remboursant à l'Établissement les éventuelles indemnités, dommages-intérêts et honoraires qui viendraient à la charge de ce dernier par suite de contentieux sur ce motif.

1.3 - Durée de portage

1.3.1 - Principe

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.

Les nouvelles acquisitions sont classées automatiquement dans la catégorie de portage à 5 ans, quels que soient la nature des projets et la stratégie foncière présentées par la collectivité.

Le changement de catégorie de portage à 10 ans, puis éventuellement à 15 ans, est ensuite soumis au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie, lors de l'examen de la demande de report de l'intervention foncière. Le changement de catégorie de portage est conditionné aux préalables prévus aux paragraphes 1.3.2 et 1.4.1.

1.3.2 – Modalités d'application

La collectivité devra saisir l'EPF d'une demande de changement de catégorie de portage, en joignant à sa demande une note précisant les motifs pour lesquels cette demande est présentée, ainsi que le délai supplémentaire souhaité, permettant de préserver l'équilibre financier du programme d'action foncière. Le comité d'engagement examinera les conditions de cette demande et rendra un avis sur la possibilité et l'intérêt de prolonger le portage en fonction des principes suivants, exposés dans une délibération du Conseil d'Administration du 9 juillet 2012, illustrés, par la suite, dans un rapport au Conseil d'Administration du 1^{er} juin 2017, par les situations concrètes suivantes, citées à titre d'exemples :

- ✓ Elément, évènement extérieur à la volonté de la commune ou de l'opérateur :
 - Découverte d'une marnière,
 - Réalisation de fouilles archéologiques plus lourdes que prévu initialement,
 - Elaboration d'un plan de prévention des risques bloquant l'urbanisation du secteur, le temps de sa complète définition,
- ✓ Reconstitution d'un tènement retardé par des difficultés de négociation ou des procédures :
 - Finalisation d'une procédure d'expropriation menée par l'EPF,
 - Poursuite des acquisitions nécessaires pour un aménagement global,
- ✓ Plus-value apportée par une période de réserve foncière supplémentaire :
 - Remise en question du projet initial avec intervention de l'EPF pour la réalisation d'une étude de définition d'un nouveau projet,
 - Prolongation du délai de quelques mois pour permettre l'inscription de la dépense au prochain conseil municipal,
 - Réalisation des travaux de démolition ou de dépollution au titre du Fonds Friches régional,
 - Finalisation d'un appel à projet auprès d'opérateurs,
 - Rééchelonnement global de cessions en fonction du déroulement opérationnel des projets dans le cadre d'un programme d'action foncière, dans un équilibre financier acceptable pour l'EPF.

L'avis du Comité d'engagement est porté à la connaissance du Conseil d'Administration qui rend la décision finale portée à la connaissance de la collectivité.

Quel que soit le cas de figure considéré, le Conseil d'Administration du 1^{er} juin 2017 a conditionné une décision favorable de l'EPF à une mise en sécurité effective du site concerné, par la collectivité partenaire, selon les prescriptions qui lui auront été communiquées par l'Etablissement, de manière à ce que la responsabilité de l'EPF en sa qualité de propriétaire, ne soit pas mise en jeu par une négligence ou un défaut d'entretien susceptible d'engendrer un risque pour les tiers ou la collectivité. Il est rappelé à cet égard que les visites annuelles réalisées sur les biens bâtis par un prestataire qualifié, mandaté par l'EPF, afin de vérifier les conditions dans lesquelles sont gérés les immeubles, donnent lieu à

l'établissement d'un compte-rendu de visite, systématiquement transmis à la collectivité avec si nécessaire des préconisations de remise en ordre.

1.4 - Action foncière de moyen et long terme

1.4.1 – Changement de catégorie de portage des 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.

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).

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.

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,
 1. du rachat par la collectivité, par son aménageur, titulaire d'une concession 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,
 2. ou de la signature du bail emphytéotique ou bail à construction prévus à l'article 4.4 ci-après,
 3. 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 de conservation (clôture, murs et toiture) et de sécurité à l'égard des tiers.

Elle veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la conservation des biens. Pour cela, elle doit notamment surveiller et veiller au bon état des clôtures, à la fermeture des portes et des fenêtres, à l'étanchéité des couvertures. De plus, elle assurera l'entretien régulier des terrains et des haies par le fauchage, la taille et la coupe de toute la végétation. 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 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 :