

- ⤴ 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. Un cahier des charges devra être annexé à ces contrats dans le respect des dispositions réglementaires, lequel devra être préalablement soumis à l'EPF Normandie pour accord.

**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.

### **3.5 – Frais annexes remboursés annuellement**

La collectivité remboursera, dans les 30 jours suivant l'appel de fonds, 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 de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats qui couvrent l'ensemble du patrimoine de l'EPF garantissent les immeubles contre les événements courants en matière immobilière.

Les garanties du marché en cours au 07 avril 2020 sont modulées de la manière suivante :

- \* Sur les biens voués à être conservés, garanties multirisques à concurrence du montant des dommages.
- \* Sur les biens de toutes natures, matériel d'équipement des immeubles, mobilier et marchandises ou machines, contenus dans les bâtiments, à concurrence du montant des

dommages.

\* Sur les biens voués à la démolition, et identifiés comme tels par l'EPF auprès de l'assureur, les garanties sont limitées aux assurances de responsabilité sur les recours des voisins, des locataires et des tiers.

Le montant au contrat de l'EPF pour 2020 est de 1.07 euro hors taxes du m2.

L'EPF assurera le paiement de cette assurance auprès de l'assureur avant de se faire rembourser, annuellement, des sommes avancées auprès des collectivités bénéficiaires du portage.

#### Montant des franchises :

- dommages directs : 50 000 €
- dégâts des eaux, bris de glace, dommages électriques : 10 000 €
- tempête, ouragans, cyclones : 10% minimum ou 50 000 € avec un maximum de 500 000 €
- pour les bâtiments soumis à l'Avis de la commission de sécurité, les différents contrôles auxquels ils sont soumis doivent être vierges d'observation,
- les locaux doivent être conservés en bon état d'entretien.

L'assurance de l'EPF est une assurance dite "du propriétaire", elle ne se substitue pas à celle que doit souscrire la collectivité.

### **3.6.2 - Pour le locataire**

La collectivité devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance dûment agréées pour ce type d'opérations, toutes les polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques se rapportant à l'ensemble des biens, notamment immobiliers, mis à disposition.

Elle devra assurer :

- Les risques locatifs liés à la mise à disposition des biens objets de la présente convention ;
- Le recours des voisins et des tiers ;
- Ses propres biens ;
- Ses propres préjudices financiers (pertes d'exploitation, frais supplémentaires d'exploitation) ;
- Sa responsabilité liée à l'exercice de ses activités et à l'exploitation des biens objets de la présente convention.

Aucune clause de renonciation à recours n'est applicable entre l'EPF, la collectivité et ses assureurs.

La collectivité s'engage à communiquer à l'EPF des attestations émanant de son assureur spécifiant les garanties souscrites en application du présent article sous un délai d'une semaine avant l'acquisition du ou des biens objet(s) de la présente convention. Elle s'engage également à remettre, annuellement, au cours du premier de mois de chaque année, l'attestation annuelle d'assurance des biens portés.

La collectivité est tenue d'informer l'EPF de toute mise en demeure adressée par son assureur à défaut de paiement de cotisation.

### **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. Lors de cette visite, un avis peut également être donné sur la structure du bien et sur les mesures internes de sécurité.

La collectivité s'engage à accompagner ce prestataire lors de sa visite aux biens bâtis, objets du présent contrat. La visite se faisant tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, la collectivité pendra les mesures nécessaires afin que son représentant soit en possession des clefs permettant l'ouverture de tous les bâtiments – y compris ceux occupés en tant qu'habitation, magasin, industrie,... - à l'exception de ceux totalement murés. En cas d'impossibilité d'accéder à l'immeuble du fait de la collectivité, conduisant l'EPF à devoir commander une nouvelle visite au prestataire, l'EPF se réserve la possibilité de facturer cette seconde visite à la collectivité au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF avec son prestataire.

Dans le cadre de la gestion du patrimoine porté, l'EPF-Normandie peut être amené à effectuer des visites complémentaires de ses biens. Pour cela, il peut solliciter la collectivité afin qu'elle lui ouvre ou fasse ouvrir le bien concerné.

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 immédiate des lieux si l'occupation consentie devient incompatible avec l'état des bâtiments.

Dans le cas où la collectivité procéderait à la démolition du bien, elle doit en demander l'accord à l'EPF-Normandie, puis lui transmettre une copie du permis de démolir. Dès la fin de la démolition, la collectivité en informe l'EPF. En cas de non information de l'EPF d'une démolition et d'une visite du prestataire de service mandaté par l'EPF, cette visite serait facturée à la collectivité au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF avec son prestataire.

### **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 :

1. le prix d'acquisition des biens et les indemnités de toutes natures versées aux ayant-droits,
2. les frais de notaire,
3. les frais divers de procédure, les commissions d'agence et d'intermédiaires, les travaux de géomètre, frais de cadastre, frais de publicité, etc...,
4. les travaux imposés à l'EPF par une pollution des biens portés menaçant la santé publique ou les propriétés riveraines.

Il est rappelé que 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 dans le cadre de la gestion de la réserve foncière (indemnités d'éviction, indemnisation de préjudice subi par un tiers, frais de procédure, travaux éventuels ...) s'ajouteront au coût brut du bien.

#### **4.2.2 - Frais d'ingénierie**

Par délibération du 28 juin 2016, le Conseil d'Administration a décidé d'abandonner tous frais d'ingénierie sur les interventions foncières en cours ou à venir.

### 4.2.3 - Actualisation annuelle

- Pour les biens dont la catégorie de portage est de "0 à 5 ans"

Le taux annuel d'actualisation a été fixé par le Conseil d'Administration de l'EPF le 28 juin 2016 à 0 % si la durée de portage est de 5 ans au plus, et quelle que soit la date de prise en charge de l'opération.

- Pour les biens dont la catégorie de portage est de "5 à 10 ans" et "10 à 15 ans"

Le taux annuel d'actualisation a été fixé par le Conseil d'Administration de l'EPF le 28 juin 2016 à 1 % à partir de la sixième année de réserve foncière, et quelle que soit la date de prise en charge de l'opération.

L'actualisation du coût brut se réalise alors au taux annuel de 1 % (sous forme d'intérêts composés) et quelle que soit la catégorie de portage dont fait l'objet le bien vendu (« 5 à 10 ans » ou « 10 à 15 ans »).

L'actualisation est calculée au jour le jour, à partir de la date d'acquisition du bien par l'EPF (ou de la date de paiement de l'indemnité, en cas de transfert de propriété par ordonnance d'expropriation et de fixation de prix par voie judiciaire) jusqu'à une date prévisionnelle de cession. La date effective de signature de la vente doit cependant intervenir dans les six mois de cette date prévisionnelle de cession, et au plus tard à la date d'échéance de rachat conventionnelle du bien.

Ces taux d'actualisation de 0 % et 1 %, fixés par le Conseil d'Administration de l'EPF le 28 juin 2016, s'appliquent pour les interventions foncières dont des biens sont déjà en stock.

- Relèvement du taux d'actualisation

En cas de changement futur du taux d'actualisation décidé par le Conseil d'Administration de l'EPF, le nouveau taux s'appliquera aux biens en stock et aux biens à acquérir dès le 1er janvier de la deuxième année suivant la décision de changement de taux.

Une évolution du taux d'actualisation, applicable dans les conditions ainsi définies, pourrait être envisagée si l'EPF était amené à devoir emprunter sur le marché financier pour financer son activité. La mesure aurait matière à s'appliquer dès le premier euro emprunté par l'EPF.

La modification des conditions d'actualisation donnerait alors lieu à la signature d'un avenant au contrat en cours avec l'EPF.

### 4.2.4 - TVA

Il est précisé que l'EPF est assujéti 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 assujétiées 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.

Il en serait notamment ainsi en cas de non-respect des délais applicables à l'issue d'une procédure contraignante de maîtrise des biens (article 1.2.5), et de manière plus générale, de toute dépense générée par une procédure contraignante de maîtrise des biens.

### 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.