

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 concession 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.

La Collectivité devra porter à la connaissance du ou des opérateurs qu'elle aura retenus pour l'aménagement, ce quel que soit leur mode de désignation, les conditions de la convention passée entre elle et l'EPF au titre de l'action foncière. Toutefois, la collectivité restera garante à l'égard de l'EPF, du respect des échéances de rachat prévues conventionnellement et plus largement des conditions de l'engagement de rachat qu'elle a souscrit.

Le cas échéant, la Collectivité interviendra à l'acte de rachat par le tiers qu'elle aura désigné, pour prendre à sa charge les frais et travaux accessoires d'aménagement demandés par ce dernier, et que l'EPF ne serait pas en mesure de supporter.

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.

Pour les biens acquis dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, qui viendraient à être restitués à l'EPF Normandie, en cas de défaillance du tiers désigné par la collectivité pour réaliser le projet, cette dernière s'oblige à engager toute démarche pour rechercher, en concertation avec l'EPF, un autre opérateur, voire un projet de substitution.

#### **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 nouveau contrat ou bien une décision du Directeur Général ou une délibération du Conseil d'Administration de l'EPF, valant 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 remise en état sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, et à n'exercer aucun recours contre l'EPF de ce chef. Les mêmes conditions auraient matière à s'appliquer dans le cas d'une revente directe à un tiers selon le cas prévu à l'article 4.4.

### **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 maintenu à **18 M€**.

#### **1.2 - Stock porté par l'EPF**

A la date d'élaboration du présent contrat, le 8 juin 2021, l'EPF porte un stock de réserves foncières, acquises à la demande de la Ville de ROUEN et transférées 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 la date d'échéance de rachat maximale, en fonction de la durée de portage convenue au titre du programme d'action foncière du 24 février 2014.

---