Conseil municipal | Séance du 15 octobre 2026

Extrait du registre des délibérations

Délibération n°2026-10-15-24 | Projet urbain - Convention de veille foncière sur l'opération ' îlot Pasteur ' avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN)
Sur le rapport de Monsieur Pascal Le Cousin

Nombre de conseiller·es en exercice : 35
Nombre de conseiller·es présent·es à l'ouverture de la séance : 25
Date de convocation : 9 octobre 2026

L'An deux mille vingt-six, le 15 octobre, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyse, Maire.

Etaient présent·es :
Monsieur Joachim Moyse, Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Murielle Mour, Monsieur David Fontaine, Madame Nicole Auvray, Monsieur Didier Quint, Madame Catherine Olivier, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Ahmed Akkari, Monsieur Mohammed Karabila, Madame Marie-Pierre Rodriguez, Madame Florence Boucard, Monsieur José Gonçalves, Monsieur Meziane Khaldi, Madame Laëtitia Le Bechec, Monsieur Mathieu Vilela, Madame Aube Grandfond-Cassius, Madame Agathe Petit, Madame Carolanne Langlois, Monsieur Robin Durand, Monsieur Johan Quéruel, Madame Alia Cheikh, Monsieur Abdulaziz Erden, Monsieur Hubert Wulfranc.

Etaient excusé·es avec pouvoir :
Madame Léa Pawelski donne pouvoir à Madame Catherine Olivier, Monsieur Edouard Bénard donne pouvoir à Monsieur Hubert Wulfranc, Madame Najia Hasna donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger, Madame Raja Abidi donne pouvoir à Madame Alia Cheikh, Monsieur Grégory Leconte donne pouvoir à Madame Laëtitia Le Bechec, Madame Laetitia Dos Santos donne pouvoir à Monsieur Abdulaziz Erden, Monsieur Kotchy Degbeu donne pouvoir à Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Fabien Leseigneur donne pouvoir à Monsieur Didier Quint.

Etaient excusé·es :
Madame Noura Hamiche.

Secrétaire de séance :
Monsieur Mathieu Vilela

Exposé des motifs :

PP3-H : "Habiter, rénover et transformer" / Habitants et usagers

Dans le cadre d'une étude urbaine sur la redynamisation du centre-ville réalisée en 2023 et 2024, l'une des actions identifiées était l'amélioration de la situation de l'activité de garage, s'effectuant actuellement à proximité d'écoles et d'équipements publics.

Cette activité, localisée en face à face sur deux îlots distincts, génère des externalités négatives, notamment pour les circulations piétonnes, le stationnement et l'image de l'entrée de centre-ville.

Compte-tenu de ces éléments d'informations, il est proposé d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil municipal,

Vu :
- Le Code général des collectivités territoriales,
- L'avis favorable du comité d'engagement de l'EPFN du 30 septembre 2026,
- Le projet de convention de veille foncière annexé,

Considérant :
- La volonté communale d'accompagner la redynamisation du centre-ville,
- La localisation stratégique d'emprises foncières mutables dans le centre-ville,
- La nécessité pour la Ville de se doter des outils nécessaires pour mener une veille active et pouvoir maîtriser les mutations sur les emprises libérées par le garage,
- Que l'EPFN a pour vocation de réaliser des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement, ainsi que des études et travaux contribuant aux mêmes objectifs,
- Que cet accompagnement de l'EPFN peut se formaliser à travers une convention de veille foncière,

Décide :
- De solliciter l'intervention de l'Etablissement public foncier de Normandie (EPFN) pour les missions visées dans la convention de veille foncière annexée à la présente délibération (ce projet de convention de veille foncière ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées),
- D'approuver ladite convention de veille foncière pour l'îlot Pasteur,
- D'autoriser Monsieur le maire ou son représentant à signer cette convention et toutes pièces afférentes, ainsi que les éventuels avenants,

- D’autoriser Monsieur le maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l’exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 34 votes pour.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moyse	Monsieur Mathieu Vilela
Maire	Secrétaire de séance

Accusé certifié exécutoire
Réception en préfecture : 16/10/2026
Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20261015-lmc145310-DE-1-1
Affiché ou notifié le 20 octobre 2026

Direction des Interventions
et du Foncier

Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026

CONVENTION D'INTERVENTIONS

sur l'opération « ILOT PASTEUR / RUE LOUIS PASTEUR » - SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY (76)

N° Projet	PO2026055
N° Convention	CONV20260092
Nature d'intervention	**Veille foncière**
N° Opération	OPE2026056
Enveloppe financière	782.000 € HT

ENTRE,

La **Ville de SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY**, représentée par son Maire, Monsieur Joachim MOYSE,
Désignée ci-après par le terme "la Collectivité".

D'une part,

ET,

L'Établissement Public Foncier de Normandie, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement Public de la Basse-Seine, modifié par les décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000 et n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2012-1247 du 07 novembre 2012, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014 et n° 2015-979 du 31 juillet 2015, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011, le décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011 et n° 2018-777 du 7 septembre 2018 et le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025, représenté par son Directeur Général par Intérim, Monsieur Gilles GAL,

Désigné ci-après par son sigle "EPF Normandie".

D'autre part.

PROJET

VU :

- La délibération de la Collectivité en date du **
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie ayant accepté le portage foncier de cette opération et autorisant le Directeur Général à signer la convention d'interventions de veille foncière sur le périmètre et l'enveloppe financière ci-dessous visés, en date du 30 septembre 2026,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

PRÉAMBULE

L'EPF Normandie a pour vocation de réaliser :

- Des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens du code de l'urbanisme – et notamment par le portage foncier des sites, la reconversion des friches industrielles, la réhabilitation des sites urbains dégradés et de leurs abords, la protection des espaces agricoles, la préservation des espaces naturels remarquables – et à contribuer à l'aménagement du territoire ;
- Ainsi que des études et travaux contribuant aux mêmes objectifs.

L'EPF Normandie exerce ses missions dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI), fixant pour cinq ans le cadre technique, territorial et financier des interventions de l'Établissement. Le PPI 2022-2026 définit cinq orientations prioritaires :

1) La continuité dans l'effort de production au service de toutes les collectivités Normandes,
2) La sobriété, pour une gestion économe du foncier et du patrimoine,
3) La résilience pour préserver toutes les capacités de rebond des territoires,
4) L'inclusion, pour favoriser le développement du logement et des équipements publics essentiels,
5) La production pour favoriser la réindustrialisation Normande.

De plus, dans le cadre de la convention Région Normandie / EPF Normandie 2022/2026, l'EPF Normandie cofinance et assure la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friches, à la demande et au bénéfice des collectivités locales et de leurs établissements publics.

Dans ce contexte, la Collectivité a souhaité mobiliser l'EPF Normandie pour concourir à l'acquisition d'un périmètre de veille foncière sur un ilot urbain portant notamment sur un garage automobile, situé dans le tissu urbain constitué, entre le centre ancien et la nouvelle ville. Ce périmètre de foncier comprend une dizaine de parcelles avec de multiples propriétaires. Dans le cadre d'une étude urbaine sur la redynamisation du centre-ancien, réalisée en 2023/2024, l'îlot dit « Pasteur », à l'angle des rue Paris, Pasteur et République, a été désigné comme devant faire l'objet d'un projet de requalification.
Celui-ci est en effet principalement occupé par un garage automobile aujourd'hui incompatible avec le voisinage d'équipements publics (école, conservatoire de musique, médiathèque, centre socioculturel) et habitations.

PROJET

Il est souligné qu'outre l'approche foncière, la collectivité envisage d'instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur cet ilot, dans le cadre de la révision du PLUI, afin d'orienter les potentiels mutations et permettre la réalisation d'un programme de logements répondant aux enjeux sociaux et urbains du centre-ville.

A ce titre, la collectivité a sollicité l'EPF Normandie, en vue de l'acquisition des parcelles sises sur le territoire de la Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray et comprises dans un périmètre de veille foncière, d'une contenance totale de 19a 11ca.

Compte-tenu du périmètre susvisé et de son étendue géographique plus large qu'un ilot opérationnel, il est proposé une convention d'interventions de veille foncière, dont le périmètre et l'enveloppe financière permettront une mise en œuvre aisée et flexible des acquisitions au gré des opportunités foncières ou des déclarations d'intention d'aliéner. L'enjeu pour la Collectivité est de pouvoir mobiliser l'EPF rapidement dans le cadre d'une prise en charge et d'une contractualisation globale déjà formalisée, afin de pouvoir notamment intervenir dans un délai souvent contraint de préemption.

La présente Convention vise donc à définir, pour ce secteur de veille, un cadre d'intervention pour la maîtrise foncière par l'EPF Normandie pour le compte de la Collectivité, qui pourra faire ultérieurement l'objet d'adaptation par voie d'avenant pour ajuster le périmètre foncier et l'enveloppe financière dédiée aux acquisitions si nécessaire.

Cela étant exposé, il a été convenu ce qui suit.

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention de maîtrise foncière a pour objet de déterminer les modalités de l'intervention de l'EPF Normandie pour le compte de la Collectivité en vue de la réalisation du projet sus-décrit dans le préambule, et d'en définir les financements associés.

Etant ici précisé que, la déclinaison opérationnelle de cette convention d'interventions de veille foncière est strictement restreinte à la mise en œuvre d'acquisitions pour un portage foncier par l'EPF. En conséquence, lorsqu'une autre intervention de l'EPF (études ou travaux) est sollicitée à l'échelle d'un ilot opérationnel compris dans le périmètre de veille, il conviendra d'établir une convention d'interventions à l'échelle dudit îlot, qui impliquera la sortie de ce dernier de la « convention d'interventions de veille foncière » dès lors que le foncier aura été acquis. Cette déclinaison en « convention d'interventions îlot opérationnel » fera l'objet de décisions des instances délibératives de la Collectivité et de l'EPF.

En outre, afin de faciliter le suivi, il est prévu la transmission par l'EPF Normandie tous les ans à la Collectivité, de l'état d'avancement de la Convention d'interventions de veille foncière, par les éléments suivants :

- **une synthèse de la consommation effective de l'enveloppe financière de l'opération de veille foncière,**
- **le détail du stock porté par l'EPF Normandie dans le périmètre de veille foncière,**
- **le détail des îlots opérationnels ayant fait l'objet d'une déclinaison en convention d'interventions.**

PROJET

ARTICLE 2 : NATURE ET CONSISTANCE DE L'INTERVENTION DE L'EPF NORMANDIE

Au vu du contexte exposé ci-avant, la Collectivité a sollicité l'EPF Normandie pour mener l'intervention foncière décrite ci-dessous, dans le cadre d'un périmètre de veille foncière.

A la demande de la Collectivité, l'EPF Normandie pourra procéder aux **acquisitions foncières** des parcelles comprises dans le périmètre foncier défini à l'ARTICLE 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1, avec pour objectif de constituer des réserves foncières et d'assurer la maîtrise des biens sur lesquels des interventions pourront avoir lieu.

Précision étant ici faite, que la maîtrise foncière de l'ensemble du périmètre de veille foncière n'est pas nécessairement le but recherché par la Collectivité. Seuls les fonciers stratégiques, compris dans le périmètre de veille foncière, pourront faire l'objet d'une acquisition.

L'enveloppe du projet d'acquisition est fixée au montant de **782.000 € HT,** correspondant aux dépenses d'acquisitions, comprenant la valeur foncière et les frais annexes inhérents à la maîtrise du foncier (notamment les frais de notaire, les commissions d'agence à la charge de l'acquéreur, les éventuelles indemnités d'éviction, etc…). Cette enveloppe permettra de procéder à des premières acquisitions foncières au sein du périmètre de veille.

Etant ici précisé que, le périmètre de veille et l'enveloppe financière, définis au sein de la convention d'interventions de veille foncière, pourront être ajustés, au gré des besoins sur le secteur et selon la consommation effective de l'enveloppe découlant des acquisitions réalisées.
Toute modification d'enveloppe ou de périmètre impliquera la signature d'un avenant après validation des instances décisionnaires de la Collectivité et de l'EPF Normandie.

ARTICLE 3 : PERIMETRE D'INTERVENTION

Les missions de maîtrise foncière s'exerceront sur le périmètre d'intervention tel que défini à l'Annexe 1 de la présente convention, laquelle a pleine valeur contractuelle.

ARTICLE 4 : MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF Normandie intervient pour le compte de la Collectivité et en son nom.

Il peut réaliser des acquisitions par voie amiable, par voie de préemption (en ce compris la préemption sur adjudication), par voie d'expropriation, par l'exercice du droit de priorité ou dans le cadre de la procédure de délaissement, sur sollicitation préalable et motivée de la Collectivité dans le(s) périmètre(s) d'intervention susvisé(s) et dans les conditions ci-après mentionnées.

L'EPF Normandie ne peut pas, sans décision préalable de passer outre de son autorité de tutelle, acquérir à l'amiable, par adjudication ou par exercice du droit de préemption, à un montant supérieur à l'évaluation domaniale. Il en va de même, en cas d'acquisition poursuivie par voie d'expropriation, pour la notification des offres amiables, la passation d'un acte de cession amiable avant ou après Déclaration d'utilité publique, ou d'un traité d'adhésion à une ordonnance d'expropriation.

La décision d'acquérir relève *in fine* de l'EPF Normandie qui sera seul juge de l'opportunité ou non d'y procéder.

PROJET

Lorsque la Collectivité sollicite l'intervention de l'EPF Normandie pour l'acquisition d'un ensemble immobilier ayant accueilli une activité industrielle, susceptible de générer une pollution du site, ce dernier lui communiquera, préalablement à l'acquisition, les informations recueillies sur l'état des biens :

- Auprès du propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L. 514-20 du code de l'environnement,
- Par l'intermédiaire des Services de l'État,
- Par 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 Normandie, toute information utile en sa possession.

La Collectivité s'engage à l'issue du portage à prendre le bien en l'état, quelles que soient les contraintes susceptibles d'affecter encore son utilisation, y compris après la réalisation de travaux de démolition et de remise en état sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie, et à n'exercer aucun recours contre l'EPF Normandie de ce chef.

Les mêmes conditions auraient matière à s'appliquer dans le cas d'une revente directe à un tiers acquéreur en substitution selon le cas prévu à l'ARTICLE 5 .

ARTICLE 4.1 : ACQUISITION AMIABLE

A la demande de la Collectivité, motivée par écrit, l'EPF Normandie pourra procéder, après négociations de gré à gré, sur la Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray à l'acquisition des immeubles compris dans le périmètre de veille foncière, défini dans l'ANNEXE 1.

ARTICLE 4.2 : ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION, DE DROIT DE PRIORITE, OU DE DELAISSEMENT

La Collectivité pourra déléguer à l'EPF Normandie, après s'être assurée de son accord, l'exercice du droit de préemption (en ce compris le cas échéant de préemption sur adjudication) ET/OU du droit de priorité sur les parcelles susvisées OU sur les parcelles comprises dans le périmètre d'intervention susdécrit à l'ARTICLE 3 , qui feront l'objet d'une DIA.

La Collectivité peut également déléguer à l'EPF Normandie son obligation d'acquérir à la suite de la réception d'une mise en demeure adressée dans le cadre de l'exercice d'un droit de délaissement, mis en œuvre notamment en application des dispositions de l'article L. 230-3 du code de l'urbanisme.

Dans l'hypothèse où la Collectivité signataire n'est pas compétente, elle devra demander à la Collectivité compétente titulaire du droit de préemption OU du droit de priorité OU du droit de délaissement de le déléguer à l'EPF Normandie.

Les acquisitions seront réalisées, hors intervention du juge, dans la limite de la valeur vénale fixée par France Domaine.

PROJET

ARTICLE 4.3 : ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION

Les acquisitions à réaliser au titre de la présente convention peuvent être effectuées dans le cadre d'une procédure d'expropriation. Dans cette hypothèse, une délibération devra être adoptée par l'organe délibérant de la Collectivité afin de solliciter l'ouverture des enquêtes publiques préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire.

La déclaration d'utilité publique devra être demandée au bénéfice de l'EPF Normandie afin de l'habiliter à réaliser les acquisitions nécessaires à l'opération d'aménagement menée par la Collectivité, qui est seule susceptible d'assumer les obligations relatives à sa réalisation.

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

L'EPF Normandie fera constituer par le prestataire de son choix les dossiers de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire, en concertation avec la Collectivité.

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

La Collectivité s'oblige 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 Normandie de toute responsabilité à cet égard, y compris en remboursant à l'EPF Normandie les éventuelles indemnités, dommages-intérêts et honoraires qui viendraient à la charge de ce dernier par suite de contentieux sur ce motif.

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 24 novembre 2023, la répartition de la prise en charge des frais afférents aux missions incluses dans l'accord cadre relatif aux missions de prestations foncières dont l'EPF Normandie est maître d'ouvrage, pour les nouveaux dossiers d'expropriation pris en charge à compter du 1 janvier 2024, est la suivante :

- Les missions d'élaboration d'études d'impact, dossiers Loi sur l'eau, dossiers de mise en compatibilité du POS/PLU avec ou sans étude environnementale, et les honoraires d'un généalogiste pour la recherche éventuelle des propriétaires et ayants-droits, pourront :
  - Soit être réalisées directement par un bureau d'étude ou professionnel compétent en la matière mandaté par la Collectivité et à ses frais,
  - Soit être réalisées dans le cadre de l'accord cadre relatif aux missions de prestations foncières dont l'EPF Normandie est maître d'ouvrage et refacturées au moment de la revente par l'EPF Normandie à la Collectivité dans le prix de cession ou par une facturation à part, en cas de revente à un tiers.

- Les autres missions prévues dans l'accord cadre relatif aux missions de prestations foncières resteront prises en charge définitivement par l'EPF Normandie sans refacturation à la Collectivité. Elles comprennent les missions suivantes :
  - L'élaboration du dossier d'enquête préalable à la DUP,
  - L'élaboration du dossier d'enquête parcellaire et la recherche des propriétaires,

Paraphes

EPF Normandie Collectivité

PROJET

- La relecture et le renforcement de la justification de l'utilité publique,
- Les réunions supplémentaires,
- Les impressions des dossiers supplémentaires,
- La gestion de la phase administrative de la procédure d'utilité publique et notifications dans le cadre de la procédure,
- La négociation avec les propriétaires et/ou leurs ayants-droits.

ARTICLE 5 : OBLIGATION ET MODALITES DE RACHAT, DELAI DE PORTAGE ET MODALITES DE CESSION

ARTICLE 5.1 : DELAI DE PORTAGE

La Collectivité s'engage à racheter les biens, ou à désigner un tiers pour leur rachat dans les conditions fixées à l'Article 5.4 de la présente convention, dans un délai maximum de cinq années à compter de leur date d'acquisition, ou de la date de paiement ou de consignation des indemnités d'expropriation, au profit de l'EPF Normandie.

Le rachat sera formalisé par acte authentique de vente qui devra intervenir dans les six mois précédant la date conventionnelle de rachat.

Ce principe de portage sur 5 ans est applicable à toutes les nouvelles acquisitions, quelles que soient la nature des projets et la stratégie foncière présentées par la Collectivité.

Il est toutefois possible pour la Collectivité de solliciter un portage pour une durée comprise entre 5 à 10 ans, en demandant un report d'échéance. Ces demandes seront soumises au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie, dans les conditions fixées à l'Article 5.2 de la présente convention.

Ces demandes de report doivent respecter la règle d'équilibre selon laquelle le stock porté pour le compte de la collectivité (toutes opérations confondues) pour une durée supérieure à 5 ans ne pourra excéder 50 % de l'encours de stock global.

La Collectivité pourra cependant solliciter une dérogation à cette règle d'équilibre en produisant dans la note visée à l'Article 5.2 de la présente convention, un argumentaire au vu duquel le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie se prononcera.

Par exception, un portage entre 10 à 15 ans pourra être réalisé pour les « grandes opérations d'aménagement ».

Les « grandes opérations d'aménagement » s'entendent strictement comme celles comprenant les Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU), celles prévues par un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), les Projets d'Intérêt Général (PIG), les Projets d'Intérêt Majeur (PIM), les opérations couvertes par un contrat ou un traité d'aménagement d'une durée supérieure à 10 ans, et les opérations de recomposition spatiale sur des fonciers notamment exposés aux risques (recul du trait de côte) et sur les fonciers destinés à être désartificialisés avec en perspective l'atteinte des objectifs de la loi Climat et Résilience.

La demande de portage entre 10 et 15 ans pour ces « grandes opérations d'aménagement » est à présenter par la Collectivité. Cette demande est soumise au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie dans les conditions fixées par l'Article 5.2 de la présente convention.

PROJET

La règle d'équilibre susvisée n'est pas applicable au stock porté au titre des « grandes opérations d'aménagement ».

Conformément aux modalités approuvées par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 6 mars 2026, des exceptions au principe de portage maximal de dix (10) ans peuvent être autorisées par le Conseil d'Administration, au cas par cas, dans les situations suivantes :

- les opérations comportant une intervention en travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie ;
- les opérations pour lesquelles la mise en œuvre de la cession nécessite un délai technique supplémentaire (report technique inférieur ou égale à 6 mois), dans les conditions précisées à l'Article 5.2 ;
- les cas exceptionnels, justifiés par un argumentaire motivé de la Collectivité, tenant notamment à des enjeux urbains majeurs, à des contraintes techniques ou environnementales lourdes, ou à des temporalités d'aménagement longues.

Dans ces hypothèses, le portage peut être prolongé au-delà de dix (10) ans, sans pouvoir excéder quinze (15) ans, sous réserve d'une délibération expresse du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie. Etant précisé, que la règle d'équilibre susvisée est applicable au stock porté au titre des opérations, bénéficiant desdits dérogations prévues par la délibération du 6 mars 2026.

Dans l'hypothèse où la Collectivité souhaiterait aménager tout ou partie des biens acquis dans les délais de portage précités (5 ans, entre 5 et 10 ans, et entre 10 et 15 ans), elle devra procéder au rachat par anticipation desdits biens ou de la partie concernée, avant tout commencement de travaux.

Par exception, pour les « grandes opérations d'aménagement » l'EPF Normandie peut autoriser la Collectivité, ou le tiers acquéreur visé à l'Article 5.4 de la présente convention, à réaliser, durant la durée de portage, des travaux de voirie concourant à l'opération d'aménagement.

La Collectivité devra en faire préalablement la demande, par écrit motivé, à l'EPF Normandie pour obtenir son accord en sa qualité de propriétaire. Ces travaux répondront aux seuls besoins de la Collectivité. L'EPF Normandie ne pourra en aucun cas être regardé comme intervenant à la réalisation de ces travaux d'aménagement, dont il ne détient pas la compétence statutaire puisqu'il ne peut que réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis, dans les conditions définies à la présente convention.

La Collectivité s'engage à se rapprocher de l'EPF Normandie au moins 15 jours avant le début de ces travaux, pour définir avec lui les modalités pratiques de leur réalisation sur le site appartenant à l'Etablissement, notamment en termes de mise en sécurité. Les travaux ne pourront pas être entrepris par la Collectivité sans que ces modalités n'aient été acceptées par l'EPF Normandie. En tout état de cause, ces travaux seront réalisés sous la seule responsabilité de la Collectivité qui devra notamment s'assurer de leur exécution selon les règles de l'art.

Les parcelles concernées devront faire l'objet d'un rachat par la Collectivité ou le tiers acquéreur en substitution, préalablement à leur affectation à la voirie.

PROJET

L'EPF Normandie se réserve également le droit de solliciter le rachat par la Collectivité, ou par ledit tiers acquéreur, de la totalité ou d'une partie de ces biens selon l'état d'avancement et les caractéristiques des travaux de voirie.

En toute hypothèse, la Collectivité peut procéder à tout moment à un rachat global ou partiel des biens acquis par l'EPF Normandie, si elle le souhaite.

ARTICLE 5.2 : REPORT D'ECHEANCE

En cas de difficultés majeures de la Collectivité pour procéder au rachat, d'impératifs calendaires dans le cadre d'une intervention friche, d'un projet d'ampleur aux enjeux urbains multiples, ou d'une « grande opération d'aménagement » telle que définie à l'Article 5.1 de la présente convention, la Collectivité devra saisir l'EPF Normandie d'une demande de report d'échéance en joignant à sa demande une note motivée, ainsi que le délai supplémentaire souhaité.

Le cas échéant, cette note devra être complétée d'un argumentaire justifiant de la demande de dérogation à la règle d'équilibre visée à l'Article 5.1 de la présente convention.

Au vu de cette note, le Conseil d'Administration se prononcera par délibération sur la demande de report. La Collectivité en sera informée par l'EPF Normandie.

L'examen de cette demande sera effectué au vu de principes exposés dans une délibération du Conseil d'Administration du 9 juillet 2012, illustrés, par la suite, dans un rapport au Conseil d'Administration du 1er juin 2017.

Un avenant à la présente convention devra formaliser l'allongement du portage et la nouvelle date d'échéance de rachat par la Collectivité.

Par dérogation et conformément aux modalités approuvées par la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie du 6 mars 2026, lorsque la cession des biens est appelée à intervenir dans un délai inférieur ou égal à six (6) mois après la date contractuelle de rachat, un report technique d'échéance peut être accordé.

Ce report technique est strictement réservé aux situations résultant de contraintes techniques ou administratives ponctuelles, telles que :

- la finalisation des formalités notariales,
- la programmation d'une instance délibérante dans un calendrier contraint,
- la clôture d'une intervention en travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie.

Le report technique pourra être accordé par délibération du Conseil d'Administration, valant automatiquement avenant à la convention d'interventions, sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant contractuel à la présente convention, selon les modalités suivantes :

- le report ne s'accompagne d'aucune autre modification contractuelle portant sur le périmètre, l'enveloppe financière ou les engagements des parties,
- l'exclusion de l'application de la règle d'équilibre mentionnée à l'Article 5.1 pour l'instruction des reports techniques.

PROJET

ARTICLE 5.3 : PENALITES

Tout dépassement d'échéance n'ayant pas fait l'objet d'un accord préalable de l'EPF Normandie dans les conditions visées aux Article 5.1 et Article 5.2 de la présente convention, sera soumis à pénalités au taux de 4 % dès le premier jour de dépassement de l'échéance contractuelle de rachat jusqu'à la date de rachat effectif, sous forme d'une facturation annuelle adressée à la Collectivité ayant souscrit l'engagement de rachat.

Le taux d'actualisation de 1% prévu à l'Article 11.1 de la présente convention continuera parallèlement à courir jusqu'à la date de rachat effectif du bien, sauf exonération validée par le Conseil d'administration de l'EPF Normandie.

Sur la période de dépassement, le taux total applicable sera donc de 5 % l'an (taux de pénalité de 4% + taux d'actualisation de 1%).

ARTICLE 5.4 : RACHAT PAR UN TIERS EN SUBSTITUTION

La Collectivité pourra, par délibération de son Conseil Municipal, demander à l'EPF Normandie que le rachat se réalise, dans les mêmes conditions, au profit soit d'un tiers de droit public, soit d'un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général en vue de la réalisation d'une opération de logements, soit d'un aménageur désigné dans le cadre d'une concession d'aménagement, soit d'un tiers opérateur désigné par la Collectivité à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence préalables, dont les conditions devront être respectées tout au long du processus menant jusqu'à la cession du foncier.

La Collectivité devra porter à la connaissance du tiers acquéreur, quel que soit son mode de désignation, les conditions de la présente convention passée entre elle et l'EPF Normandie au titre de l'action foncière. En toute hypothèse, la Collectivité restera garante à l'égard de l'EPF Normandie, 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 acquéreur, pour prendre à sa charge les frais, dépenses et travaux accessoires d'aménagement demandés par ce dernier, et que l'EPF Normandie ne serait pas en mesure de supporter.

ARTICLE 5.5 : REALISATION DES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES PREALABLES A LA CESSION

Au stade de la revente des biens portés par l'EPF Normandie au profit de la Collectivité, il est expressément convenu que la Collectivité, en sa qualité de gestionnaire desdits biens pendant toute la durée du portage, s'engage à faire réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, l'ensemble des diagnostics techniques immobiliers légalement requis préalablement à toute cession. Ces diagnostics devront être établis par des professionnels habilités et transmis à l'EPF Normandie dans des délais compatibles avec le calendrier de revente, afin de permettre la conclusion de l'acte de cession dans les conditions prévues à la présente convention.

PROJET

ARTICLE 6 : GESTION, SECURISATION ET PRESERVATION DES BIENS

ARTICLE 6.1 : TRANSFERT DE GESTION

La gestion - en ce compris la sécurisation et la préservation des biens, bâtis ou non, libres ou occupés, acquis par l'EPF Normandie, dans le cadre de la présente convention, est transférée à la Collectivité à compter de la notification qui lui en est faite par l'EPF Normandie, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette gestion est transférée :

- Jusqu'à la date du rachat par la Collectivité, ou par le tiers acquéreur visé à l'Article 5.4 de la présente convention.

Ou

- Jusqu'à la date de notification de reprise du bien à l'initiative de l'EPF Normandie, dans le cas où la Collectivité ne respecterait pas son obligation de rachat à l'échéance prévue. La gestion de l'immeuble sera assurée par l'EPF Normandie, à compter de ladite notification.

Durant le transfert de gestion, et hormis en matière d'assurances et d'indemnisation des sinistres, de relations avec la DGFIP pour la gestion des Taxes Foncières, des opérations de reconnaissance des limites et toutes opérations menées par un géomètre, la Collectivité est subrogée dans tous les droits et obligations de l'EPF Normandie, en sa qualité de propriétaire.

La Collectivité 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 et d'une manière générale toutes les autorisations d'urbanisme, les autorisations de fouilles et de sondages.

Durant la période de portage où la gestion est transférée, il revient ainsi aux parties de réaliser notamment :

EPF Normandie	Collectivité
- Prise de l'assurance du propriétaire et gestion des sinistres afférents - Relations avec la DGFIP (taxes et impôts) - Autorisation donnée à la Collectivité de déposer une autorisation d'urbanisme (division, démolition, DP, PC), ou de réaliser des fouilles archéologiques - Reconnaissance des limites de propriété - Cosignature des baux avec la Collectivité	- Prise de l'assurance en tant qu'occupant - Entretien du bâti et des dépendances - Sécurisation et préservation - Gestion des occupants (COP ou bail) - Signature des Conventions d'occupation précaires après accord préalable de l'EPF Normandie visé à l'Article 6.3.1

La Collectivité prend les immeubles dans l'état où ils lui sont remis lors de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie. Elle doit les maintenir en bon état d'entretien et de conservation (clôture, murs, toiture, etc.), de sécurité à l'égard des tiers et de préservation si la propriété possède des éléments inscrits, classés ou remarquables tant bâtis que végétaux ou meubles.

PROJET

ARTICLE 6.2 : GESTION PATRIMONIALE

A compter de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie, la Collectivité a la garde et la charge des biens acquis par l'EPF Normandie.

Une visite desdits biens sera organisée par l'EPF Normandie, dans les 15 jours ouvrés, à compter de l'entrée en possession du bien, en présence de la Collectivité qui aura au préalable récupéré les clefs. Cette visite n'est pas nécessaire si les travaux de déconstruction sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie démarrent concomitamment à la prise de possession. Le cas échéant, une visite du bien sera organisée après réception des travaux de déconstruction dans le cadre de la reprise de la gestion du bien par la Collectivité.

En cas de risques spécifiques, la visite des biens sera organisée dans un délai de 48 heures ouvrées, à compter de l'entrée en possession du bien.

Quelle que soit l'hypothèse, le constat d'état des lieux sera établi soit par un huissier de justice, soit par un représentant de l'EPF Normandie, soit par un prestataire compétent missionné par l'EPF Normandie.

Ce constat sera notifié à la Collectivité par mail.

ARTICLE 6.3 : GESTION DE L'OCCUPATION

La Collectivité assurera la gestion des contrats d'occupation n'ayant pas été résiliés lors de l'acquisition des biens par l'EPF Normandie, ainsi que de ceux souscrits durant le portage des biens dans les conditions ci-après.

La Collectivité rédigera ou fera rédiger les baux et conventions – sauf cas particulier visé à l'Article 6.3.4 de la présente convention-, percevra les loyers et redevances des occupations. Elle remettra dans le mois qui suit leur signature, copie de tous les contrats à l'EPF Normandie.

Article 6.3.1 : Biens acquis occupés

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, et notamment percevoir et recouvrer, par voie judiciaire le cas échéant, les loyers et toutes sommes dues au titre de la location ou de l'occupation prévues dans les baux ou conventions.

Toute modification des conditions d'occupation inscrites dans des baux (commerciaux, ruraux, habitation ou autres) devra être cosignée par l'EPF Normandie et la Collectivité. Par ailleurs, les conventions d'occupation précaires passées par cette dernière, qui ne devront pas entraîner de perte de la valeur économique du bien, devront être soumises à l'accord préalable de l'EPF Normandie, formalisé par un courrier.

Article 6.3.2 : Biens acquis libres, par voie d'expropriation

Pour ce type de biens, soumis en termes d'occupation au régime de la précarité prévu par les codes de l'urbanisme et de l'expropriation du fait de leur acquisition par voie exorbitante, la Collectivité consentira exclusivement des conventions d'occupation précaires ne conférant au preneur aucun droit

Paraphes

EPF Normandie Collectivité

PROJET

au renouvellement ni au maintien dans les lieux. Un cahier des charges devra être annexé à ces contrats dans le respect des dispositions des articles L. 411-1 et suivants du code de l'expropriation, lequel devra être préalablement soumis à l'EPF Normandie pour accord. Cet accord sera formalisé par un courrier de l'EPF Normandie adressé à la Collectivité.

Article 6.3.3 : Biens acquis libres hors procédure d'expropriation

La Collectivité pourra passer des contrats d'occupation précaire qui ne pourront en aucun cas excéder la durée du portage. Elle soumettra le projet de contrat à l'EPF Normandie avant toute signature dans les mêmes conditions que celles fixées à l'Article 6.3.1 de la présente convention.

Article 6.3.4 : Biens acquis afin de maintenir ou créer un commerce ou une activité professionnelle

L'EPF Normandie consentira, sur demande de la Collectivité, un bail tripartite (EPF Normandie – Collectivité – preneur à bail) au candidat retenu par elle selon la nature de l'occupation souhaité et le profil du candidat. La Collectivité interviendra à la signature du 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 de l'immeuble en application de la présente convention.

Bien que l'acte soit signé par l'EPF Normandie, la Collectivité aura seule la responsabilité de la gestion du bail.

Les baux pourront prévoir des travaux d'aménagement et de mise aux normes des locaux, qui seront à la charge de la Collectivité ou des preneurs à bail. Les conditions dans lesquelles l'EPF Normandie accepte la réalisation de travaux seront précisées dans la demande formulée par la Collectivité : notamment la nature des travaux, les modalités de financement, etc. Les bénéficiaires du bail devront justifier d'une assurance pour leur activité à compter de la signature du bail. Un état des lieux devra être réalisé avant la prise de possession.

Les baux seront consentis moyennant un loyer à négocier avec le locataire en fonction des autres conditions prévues au contrat. Le loyer sera encaissé directement par la Collectivité pendant la période de portage puis après rachat de l'immeuble. Il s'y ajoutera de manière courante le remboursement de l'impôt foncier et des charges.

En cas de résiliation d'un bail, sans repreneur immédiat, et pour quelque cause que ce soit, les dispositions des Article 6.3.1 à Article 6.3.3 , entreraient à nouveau en vigueur sans délai.

ARTICLE 6.4 : USAGES TRANSITOIRES

Dans le cadre du transfert de gestion du bien durant la période de portage, la Collectivité aura l'usage du bien. Elle pourra notamment développer des usages transitoires, soit à son profit, soit au profit de tiers à la présente convention.

Si la Collectivité ne peut donner au bien sa destination finale – avec ou sans travaux – elle peut néanmoins l'utiliser pour un usage transitoire (par exemple : une zone de stockage, un logement temporaire d'urgence, un commerce éphémère, etc.). Seul un contrat adapté à la nature et à la précarité de l'usage pourra être signé par la Collectivité, après accord préalable de l'EPF Normandie formalisé dans un courrier.

Dans l'hypothèse où la Collectivité envisagerait un usage transitoire sur une friche, cette information devra être délivrée suffisamment en amont pour permettre à l'EPF Normandie de lui transmettre, le cas échéant, les éléments dont il dispose sur le bien, notamment en termes de pollution, afin d'en tenir compte dans la mise en œuvre de l'usage transitoire.

Etant ici précisé, que la Collectivité ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux biens acquis par l'EPF Normandie. En conséquence, le bien dont la gestion est transférée à la Collectivité ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

ARTICLE 6.5 : SECURISATION

Article 6.5.1 : Mesures de mise en sécurité des biens et des personnes

Dans le cadre du transfert de gestion, la Collectivité veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des tiers, mais également la conservation du bien. Pour cela, elle doit, régulièrement, surveiller et veiller au bon état des clôtures, à la fermeture des portes et des fenêtres, à l'étanchéité des couvertures et remédier aux anomalies constatées, sans que cette liste ne soit exhaustive.

En cas de squats – ponctuels, temporaires ou permanents - une procédure devra être entreprise par la Collectivité, sans attendre, afin de faire quitter les occupants des lieux sans qu'ils puissent revenir, en prenant les mesures de murage, tôlages, mise sous alarme, démolition, etc.

Les travaux de murage et de démolition sont soumis à un accord préalable de l'EPF Normandie, qui sera formalisé par un courrier. Il appartient à la Collectivité d'obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaire et d'en adresser une copie à l'EPF Normandie.

Dès la fin de la déconstruction, l'information sera transmise à l'EPF Normandie par un imprimé CERFA modèle IL 6704 qui le transmettra, en tant que propriétaire aux Services du cadastre concerné dans les 90 jours suivant la réalisation du changement de destination. Cette information permettra également de mettre à jour la base de refacturation de l'assurance.

Article 6.5.2 : Travaux de pré-verdissement ou de reverdissement

Dans le cadre du transfert de gestion, la Collectivité peut engager des travaux de déconstruction du bien aux fins de sa sécurisation, auxquels elle pourra intégrer des travaux de pré-verdissement ou reverdissement.

En aucun cas ces aménagements ne pourront être ouverts au public.

PROJET

ARTICLE 6.6 : PRESERVATION

Article 6.6.1 : Bâti

Dans le cas où le bien bâti porté serait considéré comme remarquable (biens classé, inscrit ou en cours d'inscription, paysages et biens identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la Collectivité s'engage à conserver et entretenir, à la hauteur de ce qu'il représente, ce patrimoine.

Article 6.6.2 : Biodiversité

La Collectivité, ayant en charge l'entretien régulier des biens (impliquant par exemple l'entretien des espaces extérieurs et des haies par le fauchage, la taille et la coupe de végétation - sans que cette liste ne soit exhaustive), peut, de son propre chef, réaliser ou faire réaliser les travaux afférents.

Une attention particulière devra cependant être portée à la préservation de la biodiversité éventuellement présente sur le site (faune/flore remarquable, maintien de corridors écologiques (trame verte, trame bleue, trame brune).

Article 6.6.3 : Déchets

En cas de dépôt, volontaire ou non, de déchets sur les parcelles propriétés de l'EPF Normandie dans le cadre d'un portage au bénéfice de la Collectivité, celle-ci devra mettre en œuvre tous les moyens dont elle dispose, y compris judiciaires, afin de faire cesser le trouble, et y apporter réparation, pour lutter contre la prolifération des dépôts sauvages. La Collectivité est tenue, le cas échéant, de faire procéder à l'évacuation des déchets dans les filières appropriées.

En aucun cas l'EPF Normandie ne pourra être regardé, en sa qualité de propriétaire, comme le détenteur et responsable de ces déchets, au sens des dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement.

Article 6.6.4 : Pollution

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 :

- à accepter que le coût de réalisation de ces travaux soit répercuté dans le prix de rachat de l'immeuble, comme précisé à l'ARTICLE 11 ci-après,
- ou bien à racheter par anticipation le bien concerné, pour exonérer l'EPF Normandie de la réalisation de ces travaux.

Dans le cas où l'EPF Normandie envisagerait à ce titre des travaux, la Collectivité sera avisée par l'EPF Normandie du risque de pollution des biens portés, de la nature des travaux à mener et de leur coût prévisionnel. La notification adressée par l'EPF Normandie à la Collectivité permettra à cette dernière de se positionner selon les deux options prévues ci-dessus.

PROJET

ARTICLE 7 : ASSURANCES

ARTICLE 7.1 : ASSURANCES DU PROPRIETAIRE (EPF NORMANDIE)

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 Normandie garantissent les immeubles contre les événements courants en matière immobilière.

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

Pour information et sous réserve d'évolution, le montant au contrat de l'EPF Normandie du 01/01/2026 au 31/12/2026 est de 1,1025€ HT/m² de bâti et de plancher quelle que soit la hauteur sous plafond/an. Ce montant est appelé à être révisé annuellement.

La nature de la couverture assurantielle et le montant de la prime est susceptible d'évoluer en fonction des contrats passés par l'EPF Normandie et des variations économiques. A chaque changement d'assureur, ou évolution des contrats d'assurances que l'EPF Normandie a souscrits, les nouvelles dispositions s'appliqueront *de facto*. Le cas échéant, l'EPF Normandie s'oblige à en informer la Collectivité. Cette information prendra la forme d'un courrier, adressé par LRAR par l'EPF Normandie à la Collectivité, accompagné du justificatif afférent. Cette information sera délivrée à la Collectivité dans les meilleurs délais, ou lors de l'appel annuel de la prime d'assurance, selon les cas de figure visés à l'ARTICLE 8 de la présente convention.

L'EPF Normandie assurera le paiement de cette assurance auprès de l'assureur avant de se faire rembourser par la Collectivité, au prorata du nombre de jours assurés, de la date d'acquisition par l'EPF Normandie à la date de rachat par la Collectivité ou le tiers acquéreur en substitution.

ARTICLE 7.2 : ASSURANCE POUR LE GESTIONNAIRE (COLLECTIVITE)

La Collectivité devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance dument agréés 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, dont la gestion lui a été transférée dans les conditions définies à l'ARTICLE 6 de la présente convention.
Elle devra notamment assurer :

- Les risques locatifs, d'occupation et d'usage liés à ces biens ;
- 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 Normandie, la Collectivité et ses assureurs.

La Collectivité s'engage à communiquer à l'EPF Normandie les attestations émanant de son assureur spécifiant les garanties souscrites en application du présent article sous un délai d'une semaine

PROJET

maximum après 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 Normandie de toute mise en demeure adressée par son assureur à défaut de paiement de cotisation.

ARTICLE 8 : FRAIS DE GESTION ET D'ENTRETIEN A LA CHARGE DE LA COLLECTIVITE

Pour les dépenses relatives aux assurances et aux taxes foncières bâties et non bâties, l'EPF Normandie 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.

Afin de permettre à la Collectivité de provisionner ces dépenses dans son budget, l'EPF Normandie précisera lors de la notification du transfert de gestion du bien à la Collectivité :

- L'estimation prévisionnelle du montant d'assurance au regard du dernier taux connu au titre de son contrat d'assurance appliqué à la surface développée du bien acquis ;
- Le montant de la dernière taxe foncière si le document est transmis par l'ancien propriétaire.

Pour les taxes diverses (d'habitation, rivière, encombrants, ordures ménagères, etc.), la Collectivité remboursera les dépenses engagées par l'EPF Normandie pouvant être dues au titre des biens portés. Le règlement se fera dans les 30 jours suivant l'appel de fonds, sur production de justificatifs, que l'appel soit fait pendant la période de portage ou après le rachat.

Tout règlement sera effectué par virement au compte de l'Agent Comptable de l'EPF Normandie.

Tous les abonnements de fluides ou autres rattachés à l'immeuble devront, dès l'acquisition du bien, être libellés, adressés et gérés par la Collectivité.

ARTICLE 9 : VISITES DES BIENS EN COURS DE PORTAGE

Les visites ci-après exposées sont réalisées sans préjudice de la visite visée à l'Article 6.2 de la présente convention.

ARTICLE 9.1 : VISITE ANNUELLE DANS LE CADRE DU CONTRAT GLOBAL D'ASSURANCES

Dans le cadre du contrat global qu'il a souscrit auprès de son assureur, l'EPF Normandie s'est engagé à faire procéder à une visite annuelle des biens bâtis en cours de portage. Une première visite a lieu dans les six mois qui suivent leur entrée dans le patrimoine de l'EPF Normandie, sauf si les travaux de déconstruction sont engagés dans ce délai.

L'EPF Normandie a confié à un prestataire la charge d'effectuer ces visites.

Ce prestataire 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 la visite, un avis peut également être donné sur la structure du bien et sur les mesures de sécurité.

PROJET

Dans le cadre du transfert de gestion, la Collectivité s'engage à accompagner ce prestataire lors de sa visite aux biens bâtis, objets de la présente convention. La visite se faisant tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, la Collectivité prendra 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, etc. - à l'exception de ceux totalement murés. En cas d'impossibilité d'accéder à l'immeuble du fait de la Collectivité, conduisant l'EPF Normandie à devoir commander une nouvelle visite au prestataire, l'EPF Normandie se réserve la possibilité de facturer cette seconde visite à la Collectivité au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF Normandie avec son prestataire, qui serait alors annexé à la facturation correspondante.

ARTICLE 9.2 : VISITES HORS CONTRAT GLOBAL D'ASSURANCES

Dans le cadre de la gestion par la Collectivité du patrimoine porté, l'EPF Normandie peut être amené à effectuer des visites complémentaires de ses biens, tant par un prestataire missionné qu'en interne. Pour cela, il peut solliciter la Collectivité afin qu'elle lui ouvre ou fasse ouvrir le bien concerné. Cette mention doit clairement apparaitre dans les conventions ou baux, ou tout autre contrat d'occupation ou d'usage, que la Collectivité pourrait mettre en place au cours de la période de portage.

La Collectivité s'oblige à mettre fin, sans délai, aux problèmes signalés par le représentant de l'EPF Normandie, y compris à assurer la libération immédiate des lieux si l'occupation consentie devient incompatible avec l'état des bâtiments en assurant, à ses frais le relogement des occupants le cas échéant.

Dans le cas où la Collectivité souhaiterait procéder à la démolition du bien, elle doit en demander l'accord préalable 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 Normandie. En cas de non-information de l'EPF Normandie d'une démolition et d'une visite du prestataire de service mandaté par l'EPF Normandie, cette visite sera facturée à la Collectivité au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF Normandie avec son prestataire, qui serait alors annexé à la facturation correspondante.

Dans l'hypothèse où une procédure d'urgence de mise en sécurité (anciennement procédure de péril imminent) devait être mise en œuvre, sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, en raison de l'état des biens dont la gestion a été transférée à la Collectivité, l'EPF Normandie sera en droit d'exiger de celle-ci, le cas échéant, le remboursement de l'ensemble des sommes qu'il serait amené à dépenser pour la réalisation des travaux prescrits par l'autorité compétente dans le cadre de ladite procédure, après information de l'EPF Normandie à la Collectivité du montant des dépenses à provisionner.

ARTICLE 10 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

D'une manière générale, les modalités de travail de l'EPF Normandie intègrent les moyens de communication par visioconférence dès que l'objet de la réunion le permet. La Collectivité accepte donc cette organisation de travail.

PROJET

ARTICLE 10.1 : ENGAGEMENTS DE L'EPF NORMANDIE

- Mener les procédures d'acquisitions appropriées à la maîtrise des parcelles, dans le cadre d'un portage foncier (amiable, préemption, expropriation, droit de priorité, délaissement) dans les conditions fixées à l'ARTICLE 4 de la présente convention,
- Limiter les engagements aux financements mis en place dans le cadre de la présente convention ou de ses avenants,
- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet,
- Tenir régulièrement informée la Collectivité de l'état d'avancement de la convention, notamment par la transmission annuelle à la Collectivité, des éléments suivants :
    - une synthèse de la consommation effective de l'enveloppe financière de l'opération de veille foncière,
    - le détail du stock porté par l'EPF Normandie dans le périmètre de veille foncière,
    - le détail des îlots opérationnels ayant fait l'objet d'une déclinaison en convention d'interventions.
- Transmettre à la Collectivité les livrables des documents établis par les prestataires mandatés par l'EPF Normandie,
- Céder à l'issue du portage, les biens acquis à sa demande dans le cadre de la présente convention, à la Collectivité ou à un opérateur désigné par elle dans les conditions prévues à l'Article 5.4 de la présente convention,
- Facturer annuellement, telle que prévue au sein de la présente convention, les frais et taxes à la charge de la Collectivité, en produisant les justificatifs correspondants.

ARTICLE 10.2 : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

- Avertir dans les meilleurs délais l'EPF Normandie des difficultés locales particulières liées au projet,
- Fournir toute information et tout document utile en sa possession à la date d'entrée en vigueur de la présente convention,
- Permettre le libre accès au(x) site(s) concerné(s) à toute personne représentant l'EPF Normandie ainsi qu'à toute personne que celui-ci aura mandatée, pendant la durée de la présente convention,
- Informer l'EPF Normandie en cas d'intention de modifier le projet envisagé pendant la durée d'exécution de la présente convention,
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, DUP, etc.),
- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet,
- Conduire les démarches relatives à la modification ou à la révision des documents de planification et /ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet,
- Assurer la garde et la charge des biens acquis par l'EPF Normandie, à compter de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie,
- Informer l'EPF Normandie de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée du transfert de gestion des immeubles,
- Mener un projet d'aménagement, répondant aux objectifs généraux de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,

PROJET

- Se porter acquéreur du foncier au terme du portage ou désigner un tiers acquéreur pour se porter acquéreur du foncier en substitution, au prix de rachat et dans les conditions fixées par les ARTICLE 4 ; ARTICLE 5 et ARTICLE 11 de la présente convention,
- Faire réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, l'ensemble des diagnostics techniques immobiliers légalement requis préalablement au rachat à l'EPF Normandie.

ARTICLE 11 : MODALITES FINANCIERES

ARTICLE 11.1 : DETERMINATION DU PRIX DE RACHAT

Le prix de rachat

Le prix de rachat correspond à l'ensemble des dépenses réalisées par l'EPF Normandie au titre du portage foncier.

Ces dépenses sont composées notamment :

- Du prix et des indemnités de toutes natures payés aux propriétaires initiaux et aux ayants droits,
- Des frais divers d'acte et de procédure, des commissions d'agence et d'intermédiaires, du coût des travaux de géomètre, si nécessaire, de type bornage, division cadastrale, etc… Il est ici rappelé que, en cas de mise en œuvre d'une procédure d'expropriation, des dispositions particulières sont à prendre en compte pour la prise en charge des frais liés à cette procedure, tel que présenté à l'article 4.3 de la présente convention.
- Le cas échéant, du coût des travaux d'entretien, de conservation ou de mise en sécurité, que l'EPF Normandie serait venu assurer en lieu et place de la Collectivité et qui ne serait pas financé dans le cadre de la convention EPF-Région 2022-2026 (cas particuliers),
- Du coût des travaux imposés à l'EPF Normandie par une pollution des biens portés, menaçant la santé publique ou les propriétés riveraines, qui ne serait pas financé dans le cadre de la convention EPF-Région,
- Le cas échéant, du montant des travaux exécutés dans le cadre d'une procédure d'urgence de mise en sécurité (anciennement péril imminent).

L'EPF Normandie, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de rachat.

Le prix de rachat demeure valable au plus tard à la date d'échéance de rachat conventionnelle du bien.

Actualisation

Le taux annuel d'actualisation a été fixé par le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie le 28 juin 2016 à 0 % si la durée de portage est de 5 ans au plus.

Pour les durées de portage supérieures à 5 ans, il sera appliqué un taux d'actualisation annuel de 1 %, calculé au *prorata temporis* sous forme d'intérêts, à partir de la sixième année de portage, du prix total de rachat du foncier jusqu'à la date prévisionnelle de rachat par la Collectivité ou le tiers acquéreur en substitution, formalisé par acte authentique de vente.

PROJET

L'assiette du taux d'actualisation de 1% comprend exclusivement :

- Le prix et les indemnités de toutes natures payés aux propriétaires et aux ayants droits,
- Les frais divers d'acte, de procédure, les commissions d'agence et d'intermédiaires, les travaux de géomètre et de sécurisation éventuels.

En cas de changement futur du taux d'actualisation décidé par le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie, 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 notamment si l'EPF Normandie 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 Normandie.

La modification des conditions d'actualisation s'appliquera au vu de la délibération exécutoire du Conseil d'Administration.

Enfin, il est précisé que l'EPF Normandie est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI. Aussi, selon la nature de l'immeuble objet de la présente convention, et la qualité du vendeur de ce bien, l'acquisition qui sera réalisée par l'EPF Normandie sera susceptible d'entrer dans le champ d'application de la TVA. De même, le rachat qui aura lieu à l'issue de la période de réserve foncière sera assujettie à TVA.

ARTICLE 11.2 : ABAISSEMENT DE LA CHARGE FONCIERE

L'EPF Normandie peut être sollicité par la Collectivité (et son bailleur) pour instruire un dispositif d'abaissement de la charge foncière dans le cadre de projets en faveur du logement locatif social et/ou d'accession aidée à la propriété.

Selon la typologie du projet, l'instruction pourra relever du partenariat avec la Région ou d'un dispositif indépendant proposé par l'EPF Normandie (selon les modalités en vigueur lors de la sollicitation).
En cas d'éligibilité à un abaissement de charge foncière, celui-ci sera déduit du prix de rachat des biens auxquels il a été affecté, et son financement sera réparti entre l'EPF Normandie et la Collectivité (ainsi que la Région si il relève du partenariat EPF/Région).

En contrepartie de l'abaissement de la charge foncière consenti, le programme - tel que décrit dans la demande de prise en charge du projet par l'abaissement de la charge foncière - devra être respecté.
Une sollicitation spécifique devra être formulée par la Collectivité et le bailleur sur ce sujet, fera l'objet d'une instruction et, en cas de validation du dossier, une convention sera signée par les parties concernées afin de préciser les modalités de financement du dispositif d'abaissement de la charge foncière accordé pour le projet sus-décrit.
L'EPF Normandie, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente.

ARTICLE 12 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'EPF Normandie et la Collectivité.
Elle est conclue pour une durée de **huit années** à compter de cette signature.

Paraphes

EPF Normandie Collectivité

PROJET

Cet achèvement de la convention suppose au préalable le rachat des biens par la Collectivité ou un tiers acquéreur en substitution, ainsi que le paiement afférent audit rachat.

La durée de la convention pourra être prorogée par voie d'avenant sur demande argumentée de la Collectivité et sous réserve d'acceptation de la demande par le Conseil d'Administration s'il s'agit d'un report d'échéance.

ARTICLE 13 : CONTROLE

La Collectivité pourra, sur simple demande, solliciter la production de justificatifs relatifs à l'opération auprès de l'EPF Normandie.

ARTICLE 14 : MODALITES DE RESILIATION DE LA CONVENTION

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Elles peuvent toutefois, avant le terme de la convention fixé à l'ARTICLE 12 , résilier la convention soit de façon unilatérale, soit d'un commun accord.

ARTICLE 14.1 : RESILIATION UNILATERALE

La convention peut être résiliée à l'initiative de l'une des parties à la condition que l'EPF Normandie n'ait engagé aucune dépense sur l'opération. Dans ce cas, la partie demanderesse notifie au(x) co-contractant(s) la demande de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. La constatation de la résiliation est formalisée par un courrier de l'EPF Normandie adressé à la Collectivité dans un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée susvisée par le(s) cocontractant(s).

Tout litige né d'une demande de résiliation unilatérale de la convention est soumis à l'ARTICLE 17 .

ARTICLE 14.2 : RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

La convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties. Dans cette hypothèse, les signataires de la convention procèdent à un constat contradictoire des interventions réalisées. Ce constat est annexé au courrier de l'EPF Normandie formalisant la résiliation, adressé à la Collectivité.

La résiliation ne pourra être formalisée qu'une fois que l'ensemble des biens en cours de portage par l'EPF Normandie auront été rachetés par la Collectivité ou le tiers acquéreur en substitution et que l'apurement des comptes entre tous les cofinanceurs sera constaté.

ARTICLE 14.3 : CLOTURE D'OFFICE D'UNE OPERATION

Dans les 36 mois suivant la signature de la présente convention, si aucune action n'a été engagée par les parties, ou s'il n'y a pas d'avancées significatives conformément aux stipulations de l'Article 4.1 de la présente convention, l'opération objet de la présente convention sera clôturée sans aucune formalité autre que l'envoi d'un courrier par l'EPF Normandie à la Collectivité prenant acte de la situation. Cette clôture rendra la convention nulle et de nul effet.

PROJET

ARTICLE 14.4 : DEMANDES D'ACQUISITION SANS SUITE

En cas d'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 Normandie 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 Normandie 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, sans que cette liste ne soit exhaustive.

Le remboursement de ces frais extérieurs sera réclamé par l'EPF Normandie, sur la base de justificatifs et de factures acquittées.

ARTICLE 15 : BILAN DE LA MISE EN OEUVRE DE LA CONVENTION

Sur demande de l'EPF Normandie, la Collectivité pourra être amenée à échanger et à transmettre l'ensemble des éléments nécessaires afin d'établir un bilan de la mise en œuvre de la présente convention par l'EPF Normandie. Le respect des engagements pris conditionnera de nouvelles prises en charge et la poursuite des interventions menées par l'EPF Normandie pour le compte de la Collectivité.

ARTICLE 16 : COMMUNICATION ET INFORMATION

La Collectivité s'engage à faire connaître les dispositifs mis en œuvre dans le cadre de la présente convention et leurs modalités de cofinancement par tous moyens appropriés.

L'EPF Normandie et la Collectivité s'engagent à mentionner leur partenariat dans toutes les actions de communication portant sur le projet objet de la convention.

ARTICLE 17 : LITIGE ET CONTENTIEUX

En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à une phase préliminaire de conciliation. A défaut de solution amiable, les parties conviennent de saisir le tribunal administratif de Rouen.

Fait à Rouen, le

Le Maire de la Ville de SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	**Le Directeur Général par Intérim de l'EPF de Normandie**
Joachim MOYSE	

PROJET

Annexe 1

Action foncière 76 – SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY « ILOT PASTEUR / RUE LOUIS PASTEUR »

Métropole Rouen Normandie
Saint-Etienne-du-Rouvray

Surface : 1 911 m² environ
Emprise bâtie : 1 070 m² environ





Sources : BD Ortho 76 - IGN - 2026 Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 26/06/2026

Emprise concernée par l'opération

Plan annexé à la convention signée le :

0 10 20 m

EPF NORMANDIE

Paraphes

EPF Normandie Collectivité

Action foncière 76 – SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY « ILOT PASTEUR / RUE LOUIS PASTEUR »

Métropole Rouen Normandie
Saint-Etienne-du-Rouvray

Code opération : OPE2026056
Surface : 1 911 m² environ
Emprise bâtie : 1 070 m² environ
Section : AZ





Sources : Origine cadastre 2026 - Droits de l'Etat réservés — Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 26/06/2026

Emprise concernée par l'opération
Parcelles
Sections cadastrales
Bâti

Plan annexé à la convention signée le :

0 10 20 m

EPF NORMANDIE

Paraphes

EPF Normandie Collectivité