

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE ORDINAIRE DU 25 JUIN 2020**

**NOMBRE DE CONSEILLERS :**

- en exercice	29
- présents	28
- votant par procuration	1
- absent	0
- total des votants	29

xxx

Compte rendu de la séance affiché le 29 juin 2020.

xxx

L'an deux mille vingt, le jeudi vingt-cinq juin, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de Lillebonne, légalement convoqué le seize juin, s'est assemblé en session ordinaire dans la salle de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Mme Christine DÉCHAMPS, Maire.

Afin d'assurer la tenue de la réunion du Conseil Municipal dans des conditions conformes aux règles sanitaires en vigueur, celle-ci s'est déroulée sans que le public ne soit autorisé à y assister. Le caractère public de la réunion a toutefois été assuré puisque les débats étaient accessibles au public, en direct, via le compte Facebook de la commune.

Étaient présents :

Mme Christine DÉCHAMPS, Maire

M. Kamel BELGHACHEM, Mme Emmanuelle PATIN, M. Yves GIMAY, Mme Marie-Hélène LONGO, M. Franck LEMAÎTRE, Mme Fabienne MANDEVILLE, M. Pascal SZALEK, Mme Virginie RUFFIN-MICHEL, Adjointes,

Mme Chantal BEAUDOIN, Mme Michelle DAJON, Mme Brigitte POLLET, Mme Evelyne BAILLEUL, Mme Nathalie CASTEL, M. Sébastien MORO, M. Junior MOUDJIH A FIONG, M. Tarek HAMMAN, M. Damien AUBÉ, M. Fabrice LEPAREUX, M. Omar BELGHACHEM, M. Johan GONZALEZ, Mme Marianne DUHAMEL, M. Philippe LEROUX, Mme Arlette LECACHEUR, M. Patrick WALCZAK, Mme Sylvie DE MILLIANO, M. Patrick CIBOIS, Mme Laurence HARDY, Conseillers Municipaux.

Excusé :

M. Thomas LAMAILLE qui donne pouvoir à M. Patrick CIBOIS

formant la majorité des membres en exercice.

Mme Chantal BEAUDOIN est nommée, unanimement, secrétaire par le Conseil Municipal à l'ouverture de la séance.

**Délibération n°: D.64/06.20**

**Objet : Restructuration du centre-ville**  
**Convention d'Action foncière avec l'EPF Normandie**

**Délibération n°: D.64/06.20**

**Objet :                   Restructuration du centre-ville  
Convention d'Action foncière avec l'EPF Normandie**

Monsieur GIMAY indique que depuis plusieurs années, la Ville de Lillebonne mène un programme de requalification de son centre-ville qui a pour objectif de densifier l'habitat, de résorber des friches commerciales et industrielles, de revaloriser la rivière, d'implanter certains équipements publics et de créer des cheminements doux pour les piétons et cyclistes...

Dans ce cadre, un partenariat permettant la mise en œuvre d'une stratégie foncière a été formalisé entre la Ville de Lillebonne et l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN), et ce, par le biais de la signature de 4 conventions et avenants relatifs à la constitution de réserves foncières.

Pour permettre la constitution de ces réserves foncières, l'EPFN procède, conformément aux dispositions prévues dans ces conventions, aux acquisitions de biens à la demande et pour le compte de la Commune ; le rachat desdits biens par la Ville devant intervenir dans un délai de 5 ans. Or, il s'avère que la réalisation d'études préalables, de fouilles archéologiques, de démolitions d'immeubles, de dépollution de sites, de prise en compte de contraintes règlementaires, ne permettent pas systématiquement à la Commune de procéder au rachat desdits biens dans les délais impartis.

Aussi, une réflexion a été menée afin de rechercher un dispositif qui permette une gestion de la réserve foncière dans un espace-temps adapté à un contexte de projet. C'est ainsi que la Ville de Lillebonne et l'EPFN ont opté pour une Convention d'Action Foncière qui permet la reprise des opérations antérieurement portées dans le cadre des conventions de réserve foncière, augmente le délai de rachat des biens acquis et facilite le report des échéances de rachat.

Aussi, au regard de ce qui précède,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29,

Vu les conventions de constitution de réserves foncières signées entre la Ville de Lillebonne et l'EPFN les 4 février 2010, 6 juin 2011, 5 juin 2012, 29 août 2016,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie, du 26 novembre 2019, qui approuve la convention d'action foncière à intervenir avec la Ville de Lillebonne et qui intègre les 4 conventions précédemment citées,

Considérant qu'une Convention d'Action Foncière va permettre à l'EPFN d'assurer la réalisation et le portage des acquisitions nécessaires à la constitution des réserves foncières de la Commune qui s'engage, pour sa part, à racheter à l'EPFN les terrains acquis, au terme du délai de portage contractuel ou par anticipation en fonction de l'avancement des projets d'urbanisation,

Considérant que dans cette perspective, il convient de prendre en compte l'acquisition des biens cadastrés AK n°291, n°293, n°295, n°302, n°303, n°304, n°330, n°865, n°602, n°501, n°490, n°568, n°570, n°500, n°562, n°563, n°300, n°864, n°229, AL n°75, n°947, n°948, n°949, n°80, n°1099, n°85, n°90, n°86, n°89, n°87, n°88, n°91, n°92, n°812, n°1087, n°736, n°811 situées dans le périmètre de requalification du centre-ville, à réalisées par l'EPFN,

**Délibération n°: D.64/06.20**

**Objet : Restructuration du centre-ville  
Convention d'Action foncière avec l'EPF Normandie**

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la Convention d'Action Foncière à intervenir avec l'EPF Normandie,
- de demander l'intervention de l'EPF Normandie pour procéder à l'acquisition des biens précités afin de constituer des réserves foncières,
- de s'engager à racheter les biens au terme des délais de portage contractuels tels que définis à l'article 1.3 de la Convention d'Action Foncière,
- d'autoriser Madame le Maire à signer ladite Convention d'Action Foncière ainsi que de tous éventuels avenants.

**DÉLIBÉRATION ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ.**

*Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.  
Et ont les membres présents signé au registre après lecture.*

*Pour extrait certifié conforme,  
le Maire de Lillebonne,*







## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS 2017-2021

### CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE

### VILLE DE LILLEBONNE

#### ENTRE

La Ville de LILLEBONNE, représentée par son Maire, Monsieur Philippe LEROUX, dûment habilité aux effets des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du

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

#### ET

L'Établissement Public Foncier de Normandie, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, habilité aux fins des présentes en application de l'article 14 du décret du vingt-six avril mil neuf cent soixante-huit et plus spécialement par délibération du Conseil d'Administration en date du 25 novembre 2019.

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

\*\*\*\*\*

La Ville de LILLEBONNE a exprimé son souhait d'un dispositif global de partenariat avec l'EPF Normandie par une convention d'action foncière (CAF), dont l'objet est de mettre en œuvre une stratégie foncière au service des projets de développement urbain de la Commune à court et moyen terme.

Le programme foncier comprend des fiches d'intervention (annexe 1) portant sur les sites retenus par la Ville que cette dernière souhaite réutiliser dans le cadre de ses orientations d'aménagement.

Les orientations de la Ville reposent sur les principaux axes suivants :

- densifier l'habitat,
- résorber les friches commerciales, industrielles...
- reconverter certains espaces comme le stade,
- revaloriser la rivière,
- anticiper l'impact du projet « Juliobona la Cité antique sur la Seine »,
- implanter certains équipements un pôle multimodal, un office de tourisme...
- créer des cheminements doux pour les piétons et les cyclistes...

Le présent contrat constitue un nouveau dispositif contractuel entre les parties, qui vient se substituer, à sa date de signature, aux précédentes conventions de réserve foncière sur les opérations 904 142 « Centre-Ville DPU » - 904 153 « Quartier Coubertin » - 904 155 « Equipement public », en date du 4 février 2010, du 6 juin 2011 et du 5 juin 2012 et leurs avenants.

Ceci étant exposé, il est passé au contrat de convention d'action foncière comprenant, en deux parties distinctes, des clauses générales et particulières.

## CLAUSES GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 - ACQUISITIONS

#### **1.1 - Cadre de l'intervention de l'EPF Normandie**

Dans le cadre de la Convention d'Action Foncière, l'Établissement Public Foncier de Normandie procède aux acquisitions, pour le compte et à la demande de la collectivité signataire du contrat, dans la limite d'un plafond d'encours, fixé conventionnellement, et dont le montant figure dans les clauses particulières du contrat.

Ce plafond comprend la valeur d'acquisition des biens et l'ensemble des dépenses accessoires aux acquisitions, soit le coût brut d'acquisition tel qu'il est défini à l'article 4-2.

##### **1.1.1 - Dépassement de plafond du fait d'une mise en demeure réglementaire des propriétaires**

S'il venait à être atteint, du fait des acquisitions déjà réalisées, le montant du plafond d'encours serait automatiquement relevé au niveau nécessaire pour intégrer, sans avenant préalable, les acquisitions à effectuer dans le cadre d'une mise en demeure réglementaire des propriétaires. Cette disposition vise les opérations foncières pour lesquelles l'EPF, à la demande de la collectivité, a préalablement accepté d'intervenir au moyen d'un outil foncier susceptible de conduire à cette procédure (DUP, droit de délaissement).

##### **1.1.2 - Autres cas de dépassement de plafond**

Hormis le cas évoqué à l'article précédent, toute modification du montant conventionnel du plafond d'encours ne peut résulter que d'un nouveau contrat venant se substituer au précédent et validé en Conseil d'Administration de l'EPF ou d'une délibération du Conseil d'Administration valant avenant au contrat.

Dans le cas où la collectivité n'aurait pu anticiper la nécessité de certaines acquisitions, génératrices d'une augmentation du plafond, le Directeur Général de l'EPF a délégation pour prendre en charge l'acquisition de biens immobiliers d'une valeur foncière au plus égale à 30 % du plafond, avec un maximum de 1 M€, en précisant qu'il ne sera pas tenu compte de cette limite haute, si toutefois l'acquisition reste en deçà de 15 % du plafond du contrat.

Le dépassement du plafond serait alors consenti, à la condition que la collectivité s'engage, par délibération, à racheter par anticipation, dans le délai d'un an à compter de la date d'acquisition, des biens permettant de ramener à son niveau contractuel, le montant du plafond d'encours. Si cette condition n'était pas remplie dans le délai fixé, le montant du plafond d'encours serait de fait fixé au niveau nécessaire pour intégrer les acquisitions réalisées.

#### **1.2 - Programme foncier**

Les actions foncières intégrées à la CAF sont listées contractuellement dans les clauses particulières. Il s'agit du programme prioritaire mené pour la collectivité par rapport à de nouvelles demandes ponctuelles.

Dans le souci qu'a l'EPF de favoriser un développement équilibré des territoires et du soutien apporté à ses partenaires, la collectivité devra produire une note globale de présentation du programme foncier,

objet du présent contrat, mettant également en évidence l'insertion de chaque projet dans les documents d'orientation et de programmation ainsi que la compatibilité et/ou la conformité de l'opération avec les documents d'urbanisme.

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

### 1.2.1 Programme prioritaire

Le programme foncier prioritaire peut être actualisé par voie d'avenant au contrat par décision du Directeur Général (délégation pour les enveloppes projets inférieures à 500 000 €) ou par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF (pour les enveloppes projets supérieures à 500 000 €), lorsque ces nouvelles demandes (par ex. modification de périmètre, d'enveloppe projet, de durée de portage...) ne nécessitent pas une refonte du contrat s'accompagnant d'une modification du plafond d'encours. Les nouvelles demandes d'intervention foncière sont exprimées par la collectivité au moyen d'une décision de son organe interne, habilité à cet effet.

Pour permettre à l'EPF Normandie d'éventuellement retenir la prise en compte d'une intervention dans son programme d'activité annuel, la demande de la collectivité doit lui être soumise au plus tard le 10 octobre de l'année précédente. Le Directeur Général et/ou le Conseil d'Administration (selon le montant de l'enveloppe projet) se prononcent sur les demandes qui lui sont présentées et les conditions de portage.

### 1.2.2 Demandes ponctuelles

Par ailleurs, de nouvelles demandes ponctuelles peuvent éventuellement être prises en charge en cours d'année, faisant l'objet :

- d'une demande de la collectivité, au moyen d'une décision de son organe interne,
- de l'accord de l'EPF, par décision du Conseil d'Administration ou du Directeur Général, dans le cadre de la délégation qui lui a été confiée par le Conseil d'Administration, valant avenant au contrat.

Cette décision emporte acceptation de l'acquisition et du portage dans le cadre du présent contrat, valant avenant au contrat si les conditions relatives au plafond, posées à l'article 1-1, le permettent.

### 1.2.3. - Nouvelles interventions prises en charge au titre du Programme Pluriannuel d'Interventions 2017-2021 de l'EPF

Le Programme Pluriannuel d'Interventions 2017-2021 de l'EPF, a été voté par le Conseil d'Administration le 13 décembre 2016. Il fixe pour cinq ans le cadre technique, territorial et financier des interventions de l'Établissement. Plus particulièrement, il définit les critères d'éligibilité et d'incitation applicables à l'action foncière, qui conditionnent l'intervention de l'EPF.

Ces critères sont les suivants :

- si les biens à acquérir représentent plus de 5 hectares d'espaces agricoles, la collectivité doit s'engager à réaliser préalablement un diagnostic des exploitations concernées,
- dans le cas d'un projet d'habitat, la collectivité doit s'engager :

✓ d'une part, à ce que la programmation corresponde à une densité supérieure ou égale à la densité environnante avec les objectifs planchers suivants : au moins 10 logements à l'hectare en zone rurale, 20 logements à l'hectare dans les secteurs à intensité urbaine moyenne et 30 logements à l'hectare en secteur à forte densité urbaine,

✓ d'autre part, et dans les zones urbaines tendues, sauf exception dûment justifiée par des orientations précises fixées par un PLH ou encore par un contexte local spécifique (existence dans la commune ou le quartier d'une offre de logement social très importante), à fixer une programmation comportant au moins 20 % de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI), et qui devra inclure au moins 20 % de PLAI.

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

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

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

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

#### **1.2.4 – Intervention au titre du Fonds Friches régional (convention EPF-Région 2017-2021)**

Au titre du fonds friches régional, sur les sites et les projets éligibles à cette contractualisation, des études et des travaux peuvent être entrepris sur les thématiques suivantes :

- la réalisation d'études diagnostic permettant d'apporter les premiers éléments d'éclairage à la collectivité quant à la faisabilité d'un projet,
- la réalisation d'études d'urbanisme pré-opérationnel ayant pour objet de guider la collectivité sur ses projets de réutilisation et d'éclairer l'EPF sur la nature des interventions à mener par rapport à l'usage futur qui en sera fait,
- les interventions de recyclage foncier (études techniques et travaux) concernant les travaux de désamiantage, de démolition, de traitement de la pollution des sols, de préfiguration paysagère et de réhabilitation d'enveloppes de bâtiments présentant une valeur patrimoniale et d'usage.

Les interventions sont réalisées sur des biens acquis par l'EPF Normandie. Les biens doivent être propriété de l'EPF avant toute intervention, ils devront être rachetés à la collectivité si celle-ci en est propriétaire.

#### **1.2.5 - Modalités d'acquisition**

L'EPF Normandie procède à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, nécessaires au projet d'aménagement porté à sa connaissance par la collectivité :

- ✓ au moyen de négociations de gré à gré,
- ✓ par exercice d'un droit de préemption, par délégation des droits y afférent, par la collectivité signataire du contrat, ou par une autre collectivité détentrice de ces droits,
- ✓ par voie d'expropriation pour le compte de la collectivité.

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

#### **1.2.6 – Acquisitions sous couvert de déclaration d'utilité publique**

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

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

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

Il est particulièrement rappelé :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3 - Durée de portage**

#### **1.3.1 - Principe**

La Convention d'Action Foncière prévoit deux catégories de portage : 5 et 10 années.

La durée de portage est calculée à compter de la date effective d'acquisition d'un bien par l'EPF Normandie.

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

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

L'encours brut des opérations dont l'échéance est supérieure à 5 ans ne peut dépasser 50 % du plafond, fixé à l'article 1.1 des clauses particulières du contrat.

### 1.3.2 – Modalités d'application

La collectivité devra saisir l'EPF d'une demande de changement de catégorie de portage, en joignant à sa demande une note précisant les motifs pour lesquels cette demande est présentée, ainsi que le délai supplémentaire souhaité, permettant de préserver l'équilibre financier de la convention d'action foncière.

Le comité d'engagement examinera les conditions de cette demande et rendra un avis sur la possibilité et l'intérêt de prolonger le portage en fonction des principes suivants, exposés dans une délibération du Conseil d'Administration du 9 juillet 2012, illustrés, par la suite, dans un rapport au Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> juin 2017, par les situations concrètes suivantes, citées à titre d'exemples :

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

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

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

### 1.4 - Action foncière de moyen terme et changement de catégorie de portage

Pour les portages à 10 ans, la collectivité devra présenter la stratégie foncière retenue pour les opérations concernées, en réalisant, si nécessaire, des études urbaines préalables visant, sur le périmètre de chaque opération à :

- définir un schéma d'aménagement phasé,
  - établir un référentiel foncier ayant notamment pour objectif de préciser la mutabilité des biens,
  - définir une stratégie foncière, à partir des schémas suivants :
- Fixer une première phase de veille foncière, appuyée sur l'utilisation d'un droit de préemption (DPU ou ZAD) et dont une délégation est confiée à l'EPF. Dans cette phase, il s'agit de saisir les opportunités de biens mis en vente, afin d'engager une maîtrise foncière.
- D'une seconde phase de maîtrise foncière pré opérationnelle, se concrétisant par une démarche active de négociations et d'acquisitions sur les secteurs prioritaires du projet.
- Et enfin, dans une dernière étape, de mettre éventuellement en place une procédure contraignante d'appropriation pour constituer des îlots opérationnels d'aménagement.

L'EPF pourra accompagner la collectivité dans l'élaboration du volet foncier de son projet.

## **ARTICLE 2 - DURÉE DU CONTRAT**

La convention d'action foncière a une durée illimitée, il pourra cependant y être mis fin, de plein droit, à la demande de l'une des deux parties.

La décision de mettre fin au contrat devra être notifiée par courrier recommandé avec accusé de réception. Elle prend effet immédiatement pour toute nouvelle acquisition. Par ailleurs, les parties s'obligent à la conclusion d'un accord pour assurer la liquidation des engagements en cours. En l'attente de cet accord, les obligations de rachat prévues au contrat sont maintenues.

## **ARTICLE 3 - GESTION**

### **3.1 - Principes généraux**

La gestion des immeubles acquis par l'EPF Normandie, libres ou occupés, dans le cadre du contrat de la convention d'action foncière, est transférée à la collectivité, dans les conditions précisées dans les articles suivants.

Les immeubles objets d'un bail emphytéotique ou à construction sont, quant à eux, gérés exclusivement par l'EPF Normandie, tant qu'il en demeure propriétaire.

### **3.2 - Durée**

La gestion des biens est conférée à la collectivité :

- à compter de la date de signature de la convention d'action foncière, pour les immeubles déjà propriété de l'EPF Normandie et figurant sur la liste intégrée aux conditions particulières,
  - à compter de l'entrée en jouissance du bien par l'EPF Normandie, notifiée à la collectivité par l'EPF, pour les immeubles acquis postérieurement à la date de signature de la convention d'action foncière,
  - jusqu'à la date,
1. du rachat par la collectivité, par son aménageur, titulaire d'une concession d'aménagement, ou bien par un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général, en vue de la réalisation d'une opération de logements entrant dans les objectifs d'une politique locale de l'habitat,
  2. ou de la signature du bail emphytéotique ou bail à construction prévus à l'article 4.4 ci-après,
  3. ou de la notification de reprise d'un bien à l'initiative de l'EPF, dans le cas où la collectivité ne respecterait pas ses engagements, notamment le rachat d'un bien à l'échéance prévue. Dans cette hypothèse, la gestion de l'immeuble sera assurée par l'EPF, à compter de la notification effectuée par ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **3.3 - Charges et conditions d'utilisation des immeubles**

Hormis en matière d'assurances et d'indemnisation des sinistres, la collectivité est subrogée dans tous les droits et obligations de l'EPF Normandie, en sa qualité de propriétaire.

Elle prend les immeubles dans l'état où ils lui sont remis par l'EPF Normandie et doit les maintenir en bon état de conservation (clôture, murs et toiture) et de sécurité à l'égard des tiers.

Elle veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la conservation des biens. Pour cela, elle doit notamment surveiller et veiller au bon état des clôtures, à la fermeture des portes et des fenêtres, à l'étanchéité des couvertures. De plus, elle assurera l'entretien régulier des terrains et des haies par le fauchage, la taille et la coupe de toute la végétation. Elle peut, de son propre chef, réaliser ou faire réaliser les travaux y afférent. Les travaux de murage et de démolition sont soumis à l'accord préalable de l'EPF Normandie.

La collectivité s'engage également à informer l'EPF de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention des immeubles.

Elle sollicitera l'autorisation de l'EPF Normandie préalablement au dépôt de toute demande pour laquelle l'autorisation du propriétaire est requise. Sont visées notamment les demandes de permis de démolir, de construire, les autorisations de fouilles et de sondages.

Dans l'hypothèse où des biens portés, dans le cadre du présent contrat, emporteraient l'obligation pour le propriétaire de réaliser des travaux, et notamment si ces travaux visent à endiguer ou mettre fin à une pollution menaçant la santé publique ou les propriétés riveraines, la collectivité s'engage :

- ▲ 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 d'assurance "dommages aux biens" en cours au 01/10/2017 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.

Une franchise générale de 7 500€ est applicable.

A défaut de déclaration à l'EPF Normandie, la collectivité assumera l'ensemble des conséquences dommageables. L'EPF informera la collectivité de toute modification des garanties souscrites en matière de dommages aux biens.

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

La collectivité devra se garantir contre les risques locatifs et produire annuellement à l'EPF Normandie l'attestation correspondante.

La collectivité pourra par ailleurs choisir de compléter à son profit et si elle le souhaite, les garanties souscrites conformément au 3.6.1., ceci dans le cadre d'un contrat en compte commun avec l'EPF. Ce dispositif sera éventuellement acté aux conditions particulières du présent contrat.

#### **3.6.3 – Visite des biens bâtis en cours de portage**

Dans le cadre du contrat global qu'il a souscrit auprès de son assureur, l'EPF s'est engagé à faire procéder à une visite annuelle des biens bâtis en cours de portage. Une visite a lieu également, pour ces mêmes biens bâtis, dans les six mois qui suivent leur entrée dans le patrimoine de l'Établissement.

L'EPF a confié la charge de ces visites à un prestataire qui a pour mission d'effectuer un compte-rendu de sa visite et de vérifier tout particulièrement qu'aucun élément de l'état du bien n'ait pour conséquence de mettre en jeu la sécurité des personnes et des biens des tiers. 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 de la convention d'action foncière, 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.

• A tout moment, la collectivité peut procéder à des rachats par anticipation si elle le souhaite.

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 de la convention d'action foncière.

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 à la convention d'action foncière.

#### **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**

La convention d'action foncière comprend des clauses générales correspondant aux articles 1 à 5 précédents, et des clauses particulières spécifiques au contrat. Les clauses particulières de la convention d'action foncière 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 de la convention d'action foncière de la Ville de LILLEBONNE est fixé à **4 M€ à partir de 2020**.

#### **1.2 - Stock porté par l'EPF**

A la date d'élaboration du présent contrat, le 4 décembre 2019, l'EPF porte un stock de réserves foncières, acquises à la demande de la Ville de LILLEBONNE 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 (4 feuillets) où figure la date d'échéance de rachat maximale.

Liste des parcelles portées

Code contrat : 101111 Intitulé contrat : LILLEBONNE : CENTRE VILLE DPU  
 Code partenaire : 76384 Nom partenaire : LILLEBONNE

Code opération :	904142	Nom opération : LILLEBONNE : CENTRE VILLE DPU									
Code parcelle	Numéro sommier	Date entrée	Date éché. avant report	Date échéance	Surface (ha-a-ca)	Statut propriété	Type entrée	Lien bail	Code contrat antérieur	Nom commune	Lieu-dit
76384 AK 297	5821	23/03/2017		23/03/2022	1a 16ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>	LILLEBONNE	LILLEBONNE	10bis rue Thiers
76384 AK 601	5824	05/04/2017		05/04/2022	1a 34ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>	LILLEBONNE	LILLEBONNE	
76384 AK 294	5826	12/04/2017		12/04/2022	87ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>	LILLEBONNE	LILLEBONNE	
76384 AK 298	5850	20/07/2017		20/07/2022	76ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>	LILLEBONNE	LILLEBONNE	12 rue Thiers
76384 AK 290	5893	13/12/2017		13/12/2022	2a 80ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>	LILLEBONNE	LILLEBONNE	Place du Général de Gaulle
76384 AK 292	5893	13/12/2017		13/12/2022	3a 28ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>	LILLEBONNE	LILLEBONNE	Rue Thiers
76384 AK 296	5893	13/12/2017		13/12/2022	31ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>	LILLEBONNE	LILLEBONNE	Le Bourg
76384 AK 590	5893	13/12/2017		13/12/2022	3a 87ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>	LILLEBONNE	LILLEBONNE	Place du Général de Gaulle

Surface totale opération : 14a 39ca

Surface totale contrat : 14a 39ca

Liste des parcelles portées

Code contrat : 100751 Intitulé contrat : LILLEBONNE CENTRE VILLE DPU  
 Code partenaire : 76384 Norm partenaire : LILLEBONNE

Code opération :	904142	Nom opération :	LILLEBONNE : CENTRE VILLE DPU								
Code parcelle	Numéro sommier	Date entrée	Date éché. avant report	Date échéance	Surface (ha-a-ca)	Statut propriété	Type entrée	Lien bail	Code contrat antérieur	Nom commune	Lieu-dit
76384 AK 233	5974	04/09/2018		04/09/2023	16a 00ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>	LILLEBONNE		6 Rue du Docteur Léonard

Surface totale opération : 16a 00ca

Surface totale contrat : 16a 00ca

Liste des parcelles portées

Code contrat : 100858 Intitulé contrat : LILLEBONNE QUARTIER COUBERTIN  
Code partenaire : 76384 Nom partenaire : LILLEBONNE

Code parcelle	Numéro sommier	Date entrée	Date éché. avant report	Date échéance	Surface (ha-a-ca)	Statut propriété	Type entrée	Lien ball	Code contrat antérieur	Nom commune	Lieu-dit
76384 AL 78	5115	22/12/2011		22/12/2021	2a 11ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	29 rue du Havre
76384 AL 758	5115	22/12/2011	23/12/2018	22/12/2021	14a 14ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	29 rue du Havre
76384 AL 73	5812	03/02/2017		03/02/2022	1a 11ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	37 RUE DU HAVRE
76384 AL 950	5812	03/02/2017		03/02/2022	8ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	37 RUE DU HAVRE
76384 AL 813	5879	07/11/2017		07/11/2022	73ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	5 RUE DU HAVRE
76384 AL 76	5985	05/10/2018		05/10/2023	67ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	31 RUE DU HAVRE
76384 AL 77	5985	05/10/2018		05/10/2023	71ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	31 RUE DU HAVRE
76384 AL 946	5985	05/10/2018		05/10/2023	16ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	39 RUE DU HAVRE
76384 AL 74	6061	18/06/2019		18/06/2024	1a 09ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	35 rue du Havre
76384 AL 82	6064	05/06/2019		05/06/2024	7a 45ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	17 à 23bis rue du Havre
76384 AL 83	6078	12/07/2019		12/07/2024	1a 16ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	15 rue du Havre
76384 AL 84	6078	12/07/2019		12/07/2024	12ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	15 rue du Havre
76384 AL 87	6118	30/10/2019		30/10/2024	10ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	13 rue du Havre
76384 AL 88	6118	30/10/2019		30/10/2024	73ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	13 rue du Havre

Surface totale opération : 30a 36ca

Surface totale contrat : 30a 36ca

Liste des parcelles portées

Code contrat : 100924 Intitulé contrat : LILLEBONNE EQUIPEMENT PUBLIC  
 Code partenaire : 76384 Nom partenaire : LILLEBONNE

Code opération : 904155 Nom opération : LILLEBONNE : EQUIPEMENT PUBLIC

Code parcelle	Numéro sommier	Date entrée	Date éché, avant report	Date échéance	Surface (ha-a-ca)	Statut propriété	Type entrée	Lien bail	Code contrat antérieur	Nom commune	Lieu-dit
76384 AK 220	5265	25/07/2012	27/07/2017	25/07/2025	2a 70ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	1 bis rue de l'Etang
76384 AK 221	5265	25/07/2012	27/07/2017	25/07/2025	1a 83ca	Pleine propriété	A	<input type="checkbox"/>		LILLEBONNE	1 bis rue de l'Etang

Surface totale opération : 4a 53ca

Surface totale contrat : 4a 53ca

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

Opération 904 153 « QUARTIER COUBERTIN »

Le délai de portage des parcelles cadastrées Section AL n°s 78 et 758 est porté au 22/12/2021, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 5 juillet 2019 accordant le report sous réserve de la régularisation d'un contrat global.

La date d'échéance de rachat passe donc du 22/12/2019 au 22/12/2021.

Opération 904 155 « EQUIPEMENT PUBLIC »

Le délai de portage des parcelles Section AK n°s 220 et 221 est porté au 25/07/2025.

La date d'échéance de rachat passe donc du 25/07/2020 au 25/07/2025.

### 1.3 - Plan parcellaire

En application des dispositions de l'article 1.3 des clauses générales, un plan parcellaire a été élaboré afin d'acter de la durée de portage à moyen terme pour les immeubles suivants :

- ✓ **Opération 904 153 – LILLEBONNE « QUARTIER COUBERTIN »**  
Parcelles AL n°s 78 et 758 pour 0ha 16a 25ca. Catégorie de portage : 10 ans.  
Le plan parcellaire concernant ces biens est annexé aux présentes.
- ✓ **Opération 904 155 – LILLEBONNE « EQUIPEMENT PUBLIC »**  
Parcelles AK n°s 220 et 221 pour 0ha 4a 53ca. Catégorie de portage : 10 ans.  
Le plan parcellaire concernant ces biens est annexé aux présentes.

### 1.4 - Programme foncier

Les interventions foncières conduites au titre de l'article 1.2 des clauses générales, à la demande de la Collectivité, pour de nouvelles acquisitions, sont identifiées et listées au paragraphe V de l'annexe 1 aux présentes conditions particulières.

Les fiches qui suivent, précisent pour chaque intervention foncière :

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

Pour tout bien acquis dans le cadre de la convention d'action foncière, postérieurement à la date d'élaboration du présent contrat, soit le 4 décembre 2019, les durées de portage contractuelles seront celles qui seront notifiées par l'EPF à la Ville de LILLEBONNE lors de l'entrée en jouissance du bien, selon le modèle du document ci-annexé (annexe 2).

Cette notification sera le document d'application des clauses contractuelles de la convention d'action foncière arrêtant les principes selon lesquels est fixée la durée de portage des biens acquis par l'EPF (articles 1.3 et 1.4 des clauses générales).

Cette notification rendra le délai de portage opposable de plein droit à la Ville de LILLEBONNE.

### **1.5 – Engagements liés aux caractéristiques des projets**

En application de l'article 1.2.3 des clauses générales, la collectivité s'engage à réaliser sur les réserves foncières à constituer, des projets d'aménagement présentant les caractéristiques suivantes. :

#### **904 142 - LILLEBONNE – Centre-Ville DPU**

Un programme d'habitat comportant au minimum 30 logements à l'hectare.

La Collectivité s'oblige également à assurer une mixité du projet et à fixer une programmation comportant au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

#### **904 153 - LILLEBONNE – Quartier Coubertin**

Un programme d'habitat comportant au minimum 30 logements à l'hectare.

La Collectivité s'oblige également à assurer une mixité du projet et à fixer une programmation comportant au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

#### **904 155 - LILLEBONNE – Equipement public**

Un programme d'habitat comportant au minimum 30 logements à l'hectare.

La Collectivité s'oblige également à assurer une mixité du projet et à fixer une programmation comportant au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

## **ARTICLE 2 - GESTION DES BIENS**

### **2.1 – Biens dont la gestion est transférée à la Ville de LILLEBONNE.**

La liste des biens déjà détenus par l'EPF à la date du 4 décembre 2019, figurant à l'article 1.2.1 des présentes clauses particulières, constitue l'état des biens dont la gestion est confiée à la Ville de LILLEBONNE, en application des dispositions de l'article 3.2 des clauses générales.

## **ARTICLE 3 – DEROGATIONS AUX CLAUSES GENERALES**

La présente convention d'action foncière est entièrement soumise aux clauses générales qui figurent en première partie du contrat.

A Rouen, le

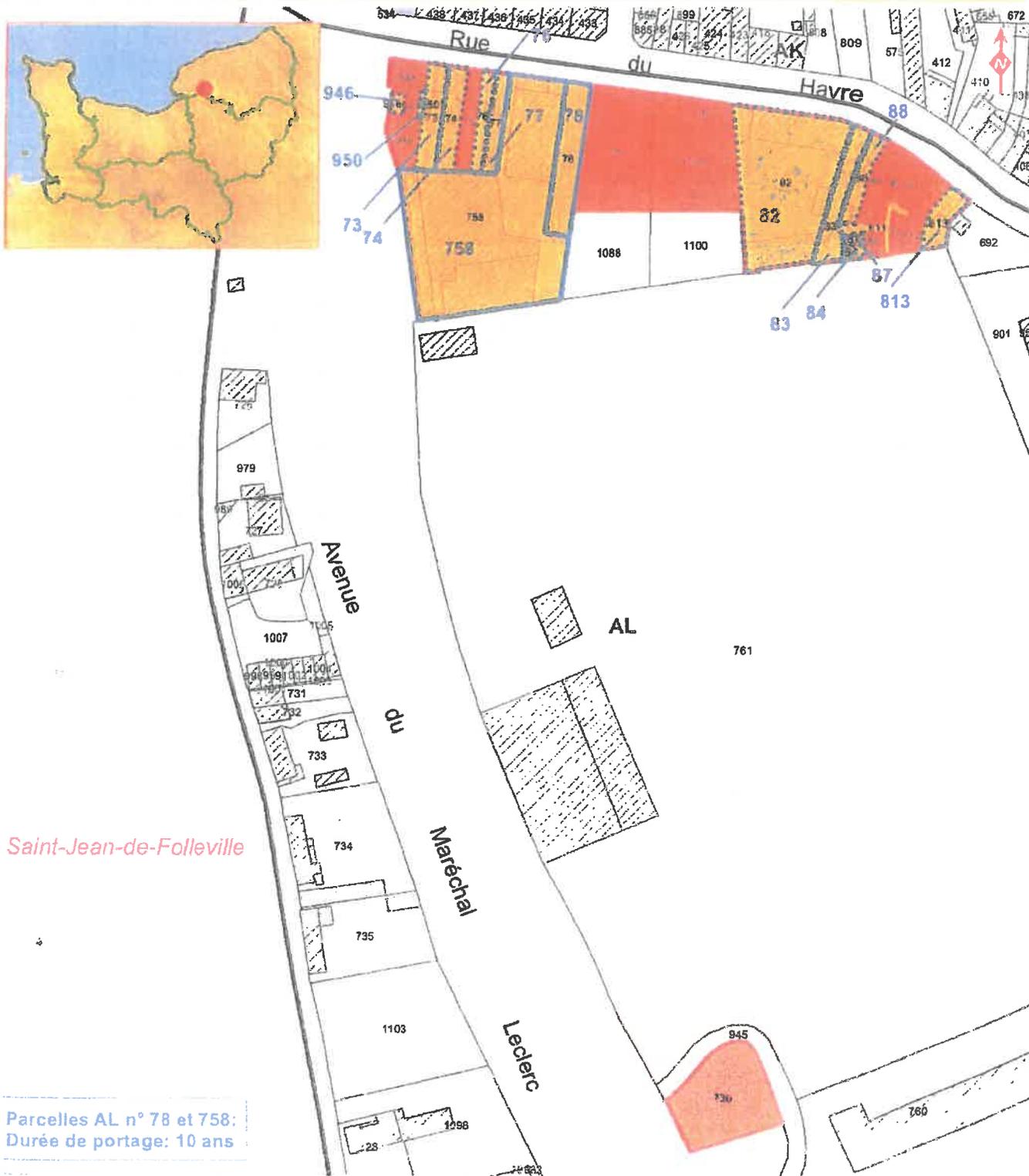
Le Directeur Général  
de l'Établissement Public Foncier de Normandie,

Le Maire de LILLEBONNE,

Gilles GAL

Philippe LEROUX

Section AL



Parcelles AL n° 78 et 758:  
Durée de portage: 10 ans

Sources : Plan parcellaire 2019, Plan de l'État

- Parcelles concernées par la durée de portage
- Emprise concernée par l'opération
- Extension du périmètre de l'opération
- Autres parcelles en stock EPF
- Limites communales

- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti
- Hydrographie

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 21/10/2019



Section AK



Parcelles AK n°220 et 221:  
Durée de portage: 10 ans

Sources : Origine cadastre 2016 - © Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 21/10/2019

- Emprise concernée par l'opération
- Extension du périmètre de l'opération
- Parcelles concernées par la durée de portage
- Bâti
- Sections cadastrales
- Parcelles



**DEPARTEMENT DE SEINE MARITIME**

**CONVENTION D'ACTION FONCIERE**

**LILLEBONNE**

I — MOTIVATIONS DE LA NOUVELLE CONVENTION.....

II - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE DE LILLEBONNE .....

III — TABLEAU DES FLUX FINANCIERS PREVISIONNELS.....

IV - CARTOGRAPHIE GÉNÉRALE DES OPÉRATIONS DE LA CAF.....

V - LES OPÉRATIONS DE LA CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE.....

*I – Motivations de la nouvelle convention*

## MOTIVATIONS DE LA CAF DE LILLEBONNE

La présente convention est motivée par la nécessité d'un dispositif global plus adapté aux projets de développement urbain de la Ville de LILLEBONNE dans le cadre de son partenariat avec L'EPF. La mise en place de la Convention d'Action Foncière répond à ce besoin et comprend 3 secteurs opérationnels, sur lesquels l'EPF a déjà réalisé des réserves foncières pour le compte de la Ville :

- la reprise des opérations en cours, antérieurement portées dans le cadre de conventions de réserve foncière :
  - o 904 142 CENTRE-VILLE DPU
  - o 904 153 QUARTIER COUBERTIN
  - o 904 155 EQUIPEMENT PUBLIC
  
- Le report de l'échéance de rachat pour les opérations suivantes :
  - o 904 153 QUARTIER COUBERTIN : la date d'échéance de rachat des parcelles cadastrées **Section AL n°s 78 et 758** est portée au **22/12/2021**, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF en date du 5 juillet 2019 accordant le report sous réserve de la régularisation d'un contrat global.
  - o 904 155 EQUIPEMENT PUBLIC : le changement de catégorie de portage de 5 ans à 10 ans des parcelles cadastrées **Section AK n°s 220 et 221**, portant la date de rachat au **25/07/2025**.
  
- L'extension du périmètre de prise en charge et l'augmentation de l'enveloppe projet en conséquence :
  - o 904 155 EQUIPEMENT PUBLIC : la prise en charge de la parcelle cadastrée **Section AK n° 229** (ancienne crèche) dans le cadre d'une intervention au titre du fonds friches. L'enveloppe projet est portée à **748.200 €** (Enveloppe initiale 240.000 € + 508.200 €).
  - o 904 142 CENTRE-VILLE DPU : la prise en charge des parcelles cadastrées **Section AK n°s 330, 865 et 602**, avec délégation du droit de préemption urbain, dans le cadre d'une intervention au titre du fonds friches. L'enveloppe projet reste inchangée, soit 4.591.000 €.
  
- Le plafond d'encours de la CAF est fixé à **4.000.000 €**. Précision étant ici faite que l'enveloppe financière destinée aux réserves foncières de plus de 5 ans ne dépasse pas 50 % du plafond global autorisé.

***II – Orientations d'aménagement de la  
Ville de LILLEBONNE***

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA VILLE

Depuis plusieurs années la Ville de Lillebonne s'est lancée dans un projet de restructuration et de valorisation de son cœur de ville en partenariat avec l'établissement public foncier de Normandie. Ce partenariat a été formalisé par la signature d'une première convention, en date du 4 février 2010, d'une seconde convention en date 6 juin 2011, une troisième en date du 5 juin 2012 et une quatrième en date du 29 août 2016, ainsi que de plusieurs avenants.

Les objectifs de la Commune pour la requalification de son centre-ville sont multiples :

- densifier l'habitat,
- résorber les friches commerciales, industrielles...
- reconvertir certains espaces comme le stade,
- revaloriser la rivière,
- anticiper l'impact du projet « Juliobona la Cité antique sur la Seine »,
- implanter certains équipements un pôle multimodal, un office de tourisme...
- créer des cheminements doux pour les piétons et les cyclistes...

Au fil des années le projet de la Commune a évolué élargissant à plusieurs reprises le périmètre d'intervention de l'établissement public foncier de Normandie.

La restructuration du centre ancien exclusivement en renouvellement urbain, nécessite :

- la constitution de la maîtrise foncière,
- la réalisation d'études,
- l'exécution des démolitions et de dépollution du bâti existant,
- la réalisation d'analyse du sous-sol en raison de la présence possible de vestiges archéologiques,
- la prise en compte de la préservation des monuments historiques repérés au titre du Site Patrimonial Remarquable,
- la prise en compte des contraintes du Plan Local d'Urbanisme.

Toutes ces étapes augmentent le délai de réalisation des projets.

Par conséquent, une convention d'action foncière permettrait une gestion plus facile de notre réserve foncière dans un espace-temps plus adapté à un contexte de projet.

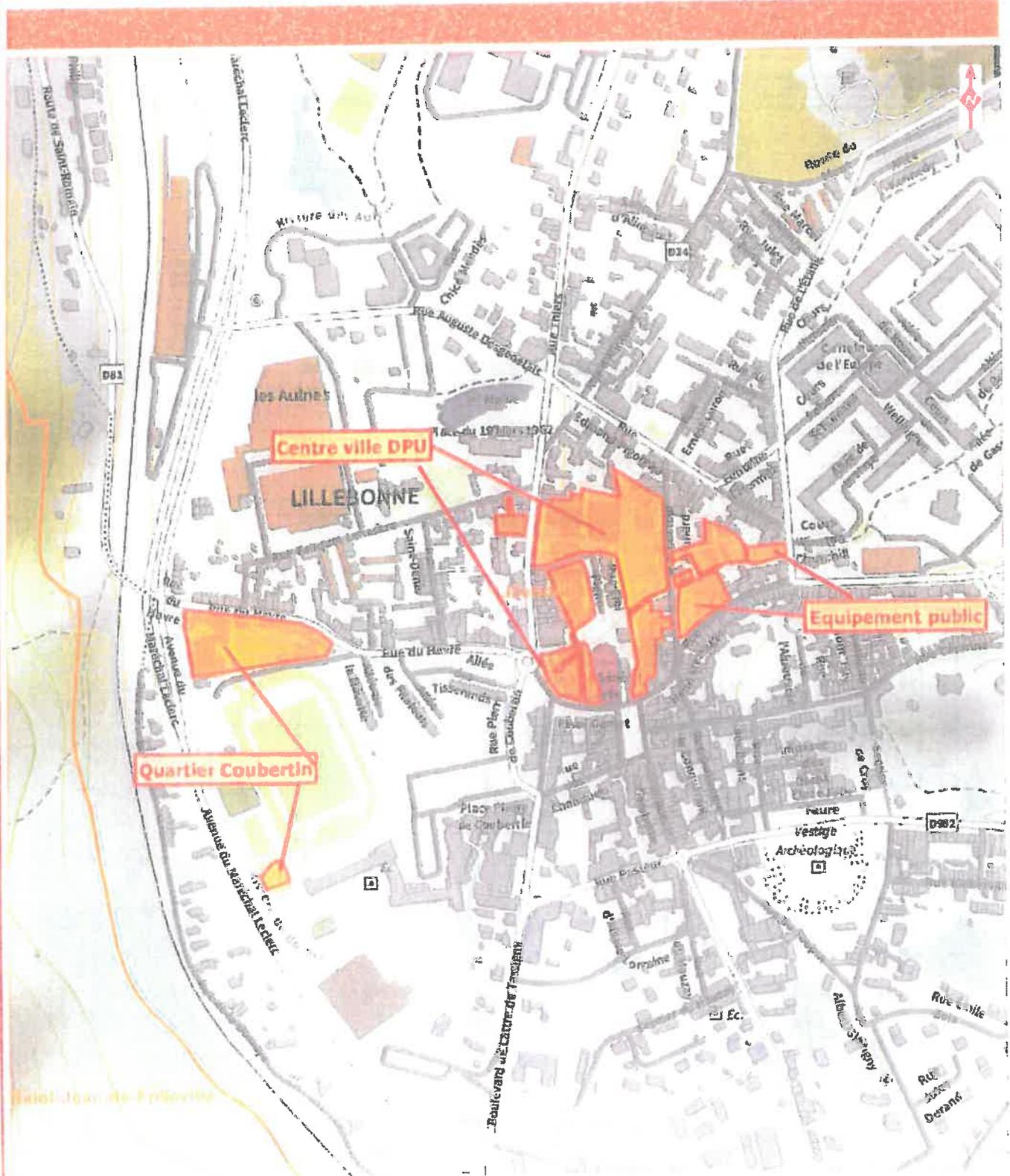
***III – Tableau des flux financiers prévisionnels***

(en millions d'EUROS)

Stock au 31/03/2019			
Acquis en	Code opération	Opération	Montant brut
2011	904 153	Quartier Couberlin (AL 78 - 78)	228
2012	904 155	Equipement public (AK 220 - 221)	203
	904 142	Centre-ville DPU (AK 297-601-294-298-906-290-292-299-500)	1 308
2017	904 153	Quartier Couberlin (AL 73-950-813)	138
2018	904 142	Centre-ville DPU (AK 233)	207
2018	904 153	Quartier Couberlin (AL 78-77-946)	119
2019	904 153	Quartier Couberlin (AL 74-82-84-83)	533
<b>TOTAL</b>			<b>2 734</b>

Porteur de 9,3 10 ans

Années	Acquisitions nouvelles EPF			Cessions EPF			Encours (coût brut)	Total brut des opérations échéance > 5 ans
	Code opération	Opération	Montant brut	Code Opération	Opération	Montant brut		
2019	904 153	Quartier Couberlin (AL 87-88)	83	904 153	Quartier Couberlin (AL 78-78)	228		
				904 142	Centre-ville DPU (AK 900)	354		
	<b>Total 2019</b>		<b>83</b>	<b>Total 2019</b>		<b>582</b>	<b>2 235</b>	<b>203</b>
2020	904 155	Equipement public (AK 229)	508					
	904 142	Centre-ville DPU (Renault)	420					
	904 142	Centre-ville DPU (AK 291)	180					
	904 142	Centre-ville DPU (AK 293)	60					
	904 142	Centre-ville DPU (AK 295)	116					
	904 153	Quartier Couberlin	85					
	<b>Total 2020</b>		<b>1 378</b>	<b>Total 2020</b>		<b>0</b>	<b>3 813</b>	<b>0</b>
2021	904 142	Centre-ville DPU	355	904 155	Equipement public (AK 229)	203		
	904 153	Quartier Couberlin	223	904 155	Equipement public (AK 229)	608		
	<b>Total 2021</b>		<b>578</b>	<b>Total 2021</b>		<b>711</b>	<b>3 480</b>	<b>0</b>
2022	904 142	Centre-ville DPU	355	904 142	Centre-ville DPU (AK 297-601-294-298-290-292-296-500)	952		
	904 153	Quartier Couberlin	373	904 153	Quartier Couberlin (AL 73-950-813)	138		
	<b>Total 2022</b>		<b>728</b>	<b>Total 2022</b>		<b>1 090</b>	<b>3 118</b>	<b>0</b>
2023	904 142	Centre-ville DPU	355	904 142	Centre-ville DPU (AK 233)	207		
	904 153	Quartier Couberlin	204	904 153	Quartier Couberlin (AL 78-77-946)	119		
	<b>Total 2023</b>		<b>559</b>	<b>Total 2023</b>		<b>326</b>	<b>3 151</b>	<b>0</b>
2024	904 142	Centre-ville DPU	355	904 153	Quartier Couberlin (AL 74-82-84-83)	533		
				904 153	Quartier Couberlin (AL 87-88)	83		
	<b>Total 2024</b>		<b>355</b>	<b>Total 2024</b>		<b>616</b>	<b>3 090</b>	<b>0</b>
2025				904 142	Centre-ville DPU (Renault)	420		
				904 142	Centre-ville DPU (AK 291)	180		
				904 142	Centre-ville DPU (AK 293)	60		
				904 142	Centre-ville DPU (AK 295)	116		
				904 153	Quartier Couberlin	85		
		<b>Total 2025</b>		<b>0</b>	<b>Total 2025</b>		<b>870</b>	<b>2 220</b>



Sources : France Raster V5 - IGN - 2017

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 21/10/2019

- Emprise concernée par l'opération
- Limites communales

Plan annexé à la convention signée le



***V – Les opérations de la Convention d'Action Foncière***

La présente Convention d'Action Foncière identifie et localise des projets d'acquisition à réaliser.

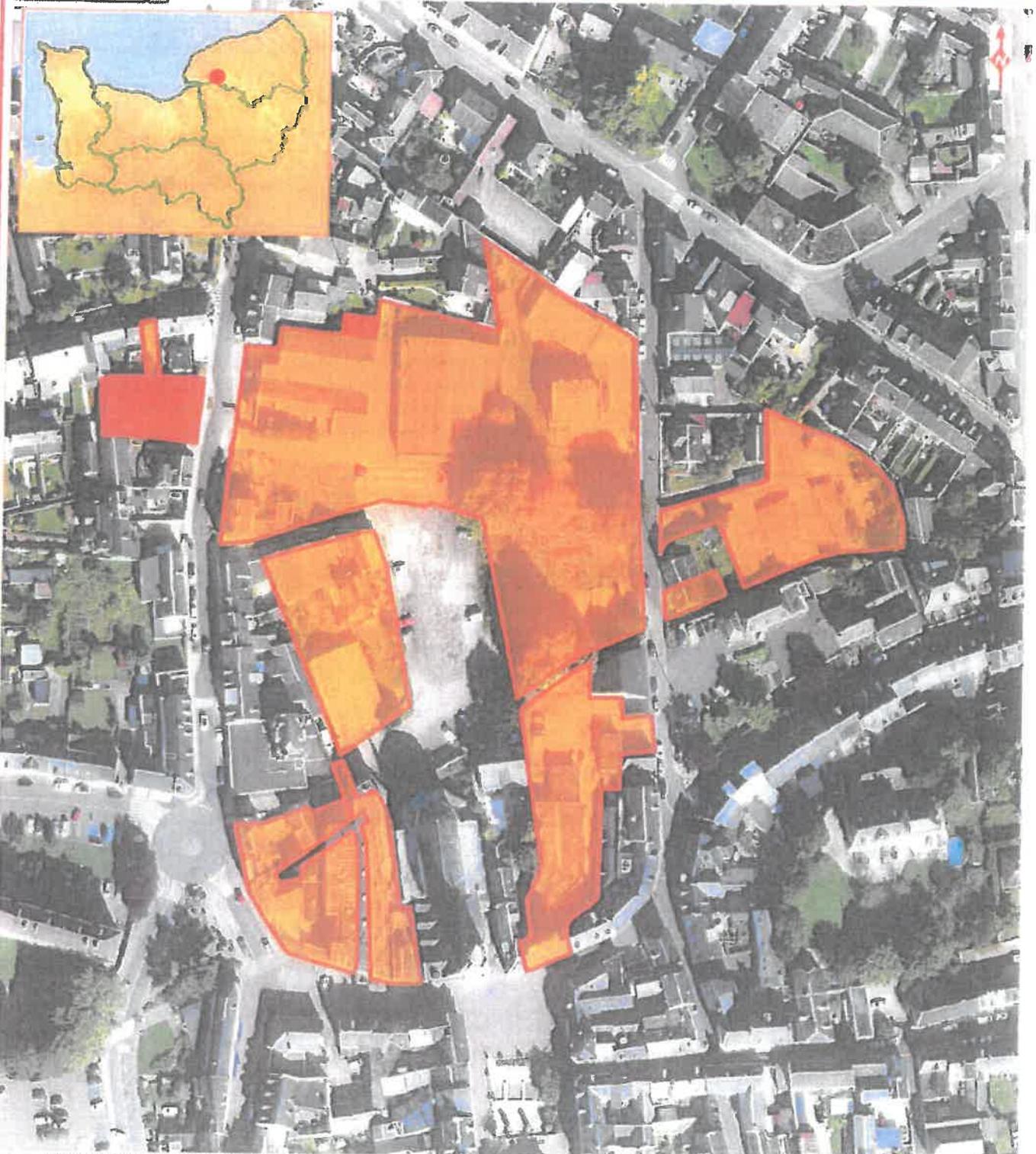
Les interventions sont présentées sous la forme de fiches et sont désignées comme étant des opérations. Les périmètres d'intervention sont présentés sur les plans annexés aux fiches (plans de situation sur fond orthophotographique et plans parcellaires ).

Les opérations concernées par la présente convention sont les suivantes :

CENTRE-VILLE DPU.....

QUARTIER COUBERTIN.....

EQUIPEMENT PUBLIC.....



Source: Orthophotographie régionale normande - 2015-2016

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - Je 11/10/2019

-  Emprise concernée par l'opération
-  Extension du périmètre de l'opération

Plan annexé à la  
convention signée le

\_\_\_\_\_



Commune de LILLEBONNE

904 142 - LILLEBONNE «Centre-Ville DPU»

76 SEINE-MARITIME

Convention d'Action Foncière

**Critère d'éligibilité :**

- Respect des engagements déjà souscrits par la collectivité       Capacité financière de la collectivité à porter le projet
- Cohérence du projet avec les schémas d'aménagement et de développement et documents d'urbanisme
- Préservation des surfaces agricoles
- Taille des anciens sites d'activité pour le recyclage foncier       Densité et localisation des logements
- Portage immobilier       Zone d'activité       Diversification de l'offre de logement

**Descriptif du projet :**

Projet de renouvellement urbain.

LOGEMENTS

*Dans l'attente du projet et sur la base des données connues*

La Ville sollicite l'EPF pour l'extension du périmètre de délégation du droit de préemption urbain sur le périmètre de Centre-ville pour un projet global de renouvellement urbain visant à la construction de logements sociaux dans le cadre du PLH intercommunal, renforcer l'attractivité du centre commerçant en créant de nouveaux espaces marchands, réorganiser, implanter ou délocaliser des équipements publics, créer une nouvelle entrée de ville à partir de la RD, mettre en valeur le patrimoine.

**Autres interventions de l'EPF :**

**Autorisation de dépenses**

Estimation :

Enveloppe Projet : 4.591.000 €

**Outils fonciers**

DPU

**Décision du comité d'engagement du 8 octobre 2019 : favorable**

**Date de décision**

CA en date du 25 novembre 2019

**Documents de planification :**

PLU : Zone UC / ABF Zone A

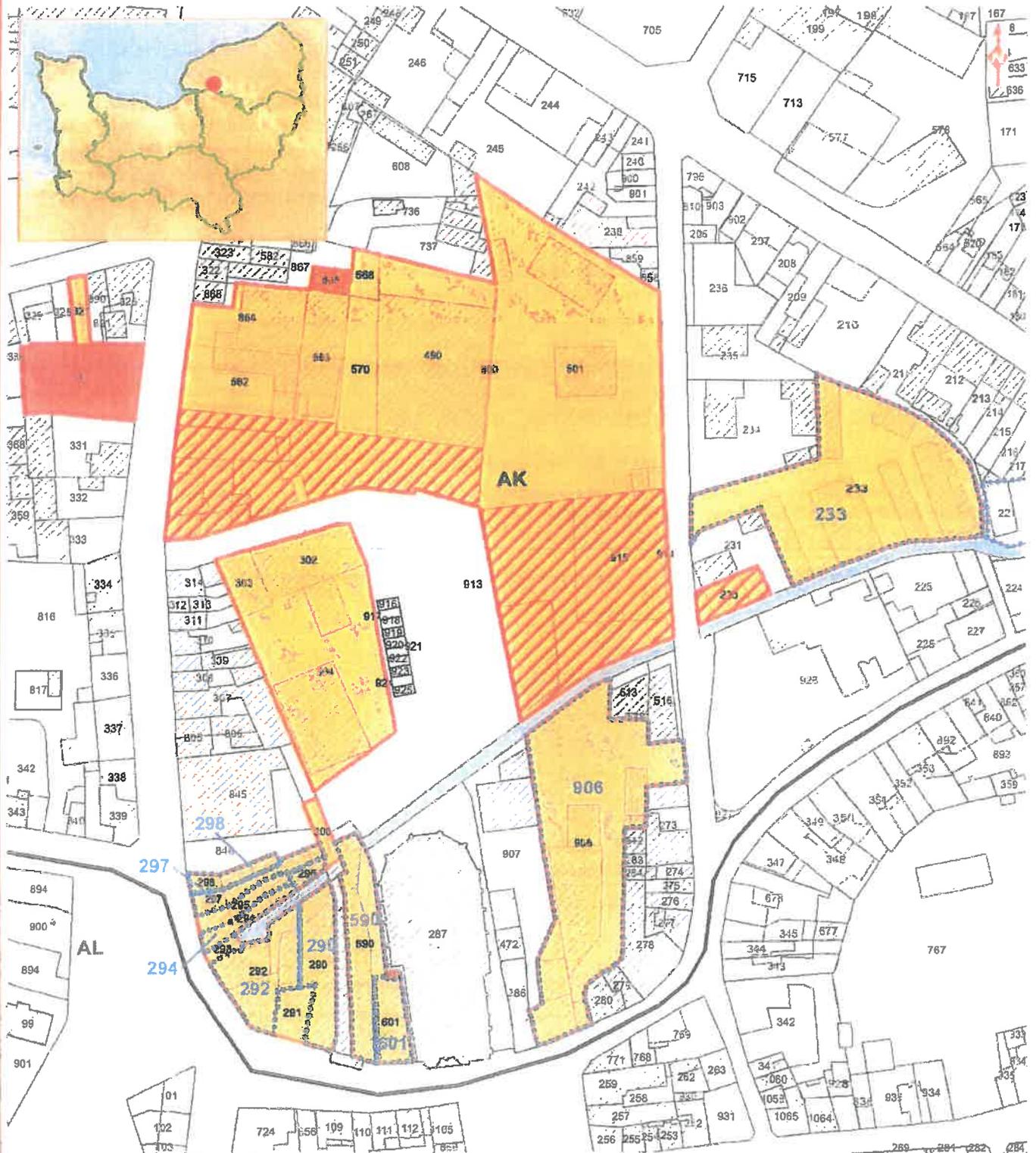
**Surfaces**

Totale : 7058 m<sup>2</sup>  
SDPHO :

**Description du site :**

**Commentaires :** L'EPF porte au titre de cette opération un stock d'un montant brut de 1.159.031,51 €.

Section AK



Sources : .Origine cadastre 2019 - © Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 11/10/2019

- Emprise concernée par l'opération
- Extension du périmètre de l'opération
- Parcelles cédées EPF
- Parcelles en stock EPF
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti
- Hydrographie

Plan annexé à la  
convention signée le

-----



**Commentaires sur les critères d'éligibilité :**

Prise en charge au CA du 2 avril 2009

**Critères PPI :** Au regard du critère de diversification de l'offre de logement, le projet est localisé en secteur tendu; l'EPF s'appuie sur les résultats de l'étude typologique des communes de Haute Normandie réalisée par la DREAL Haute Normandie fin 2010, pour considérer comme tendus, les territoires des communes relevant des classes urbaines. En conséquence, le projet est soumis à l'obligation plancher de diversification de l'offre de logement conditionnant l'intervention de l'EPF et devra comporter **au moins 20 % de logements locatifs sociaux incluant au moins 20 % de PLA-I.**

**Au regard du critère de densité,** le projet devra présenter une densité minimale de **30 logements/ha**, compte tenu de sa localisation en secteur d'intensité urbaine forte, évaluée par le traitement de la base de données MAJIC portant sur la densité existante. Le projet devra par ailleurs respecter les obligations de densité minimales éventuellement plus exigeantes fixées par les documents d'urbanisme.

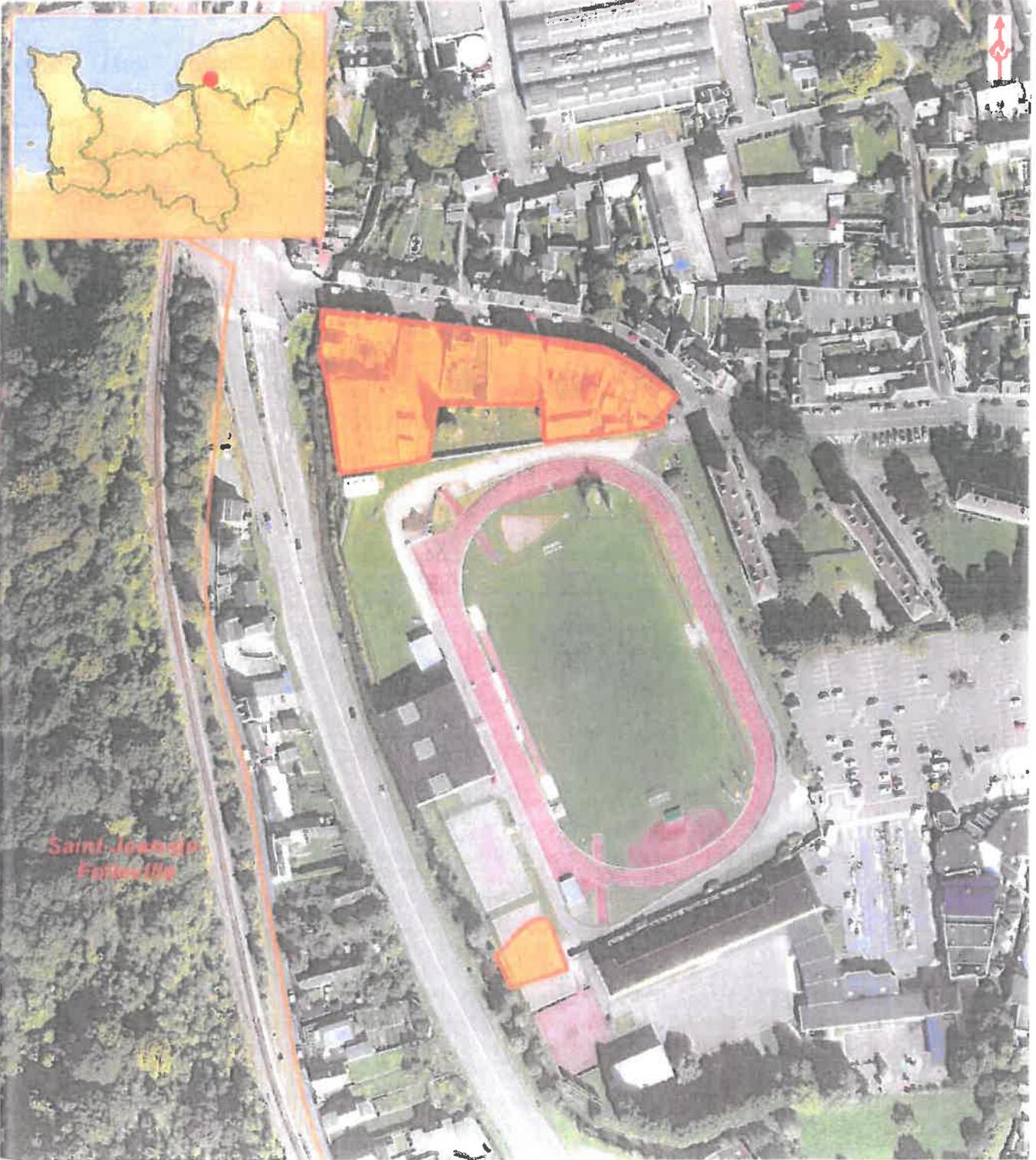
**Références cadastrales des parcelles à acquérir**

Section	Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	Adresse
AK	233 (en stock)	1600	6 Rue du Docteur Léonard
AK	290 (en stock)	280	4 Place du Général de Gaulle
AK	291	97	8 Place du Général de Gaulle
AK	292 (en stock)	328	Rue Thiers
AK	293	26	6 Rue Thiers
AK	294 (en stock)	87	8 Rue Thiers
AK	295	76	10 Rue Thiers
AK	296 (en stock)	31	Le Bourg
AK	297 (en stock)	116	10 Rue Thiers
AK	298 (en stock)	76	12 Rue Thiers
AK	590 (en stock)	387	Place du Général de Gaulle
AK	601 (en stock)	134	2 Place du Général de Gaulle
AK	906 (en stock)	1671	Rue du Docteur Léonard
AK	302	294	36B Rue Thiers
AK	303	117	36B Rue Thiers
AK	304	1153	36B Rue Thiers
AK	330	463	23T RUE THIERS
AK	865	54	44B RUE THIERS
AK	602	5	PL GEN DE GAULLE
AK	501	2495	7 Rue Docteur Léonard
AK	490	1082	42B Rue Thiers
AK	568	66	Le Bourg
AK	570	268	Le Bourg
AK	500	7	Le Bourg

AK	562	405 Rue Thiers
AK	563	306 46 Rue Thiers
AK	300	47 Le Bourg
AK	864	349 44B Rue Thiers
<b>TOTAL</b>		<b>12 020</b>

**Projet**

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Acquisitions foncières	Amiable								
	Préemption								
	Expropriation								
Rachat									
Début de l'aménagement									



Source : Orthophotographie régionale normande - 2015-2016

Cartographie : N D (EPF Normandie) - le 21/10/2019

- Emprise concernée par l'opération
- Limites communales



76384 - Commune de LILLEBONNE

904 153 – LILLEBONNE "Quartier COUBERTIN"

76 SEINE-MARITIME

Convention d'Action Foncière

**Critère d'éligibilité :**

- Respect des engagements déjà souscrits par la collectivité
- Capacité financière de la collectivité à porter le projet
- Cohérence du projet avec les schémas d'aménagement et de développement et documents d'urbanisme
- Préservation des surfaces agricoles
- Taille des anciens sites d'activité pour le recyclage foncier
- Densité et localisation des logements
- Portage immobilier
- Zone d'activité
- Diversification de l'offre de logement

**Descriptif du projet :**

Opération globale de restructuration du cœur de ville.

LOGEMENTS

*Dans l'attente du projet et sur la base des données connues*

L'EPF a pris en charge un périmètre (plusieurs fois étendu dans la logique d'une étude globale sur le quartier Coubertin), dans le cadre d'un projet de renouvellement du centre-ville et sur le tracé d'une future voirie d'entrée de ville. Afin de poursuivre de manière cohérente la réalisation de cette opération, la commune a sollicité l'EPF pour intégrer au périmètre initial, le quartier ouest, afin de valoriser son entrée de ville et créer une zone d'habitat et en conséquence a demandé le report d'échéance des parcelles portées par l'EPF (CA 1<sup>er</sup> juin 2017). Pour harmoniser le périmètre de l'étude urbaine et le périmètre d'action foncière, la Commune a sollicité l'EPF pour une nouvelle extension du périmètre aux parcelles AL n°80 – 1099 – 82 – 83 – 84 – 85 – 90 – 86 – 89 – 87 – 88 – 91 – 92 – 812 – 1087 – 736, d'une contenance totale de 2658 m<sup>2</sup>, avec l'augmentation de l'enveloppe projet qui en découle (CA du 5 octobre 2017).

**Autres interventions de l'EPF :** Etude urbaine sur tout le secteur et Intervention au titre du Fonds friches.

**Autorisation de dépenses**

Estimation : 30 juin 2017

Enveloppe projet : 2 106 000 €

**Outils fonciers**

DPU

**COMITE D'ENGAGEMENT du 8 octobre 2019 :**

**AVIS FAVORABLE**

**Date de décision**

CA en date du 25 novembre 2019

**Documents de planification :**

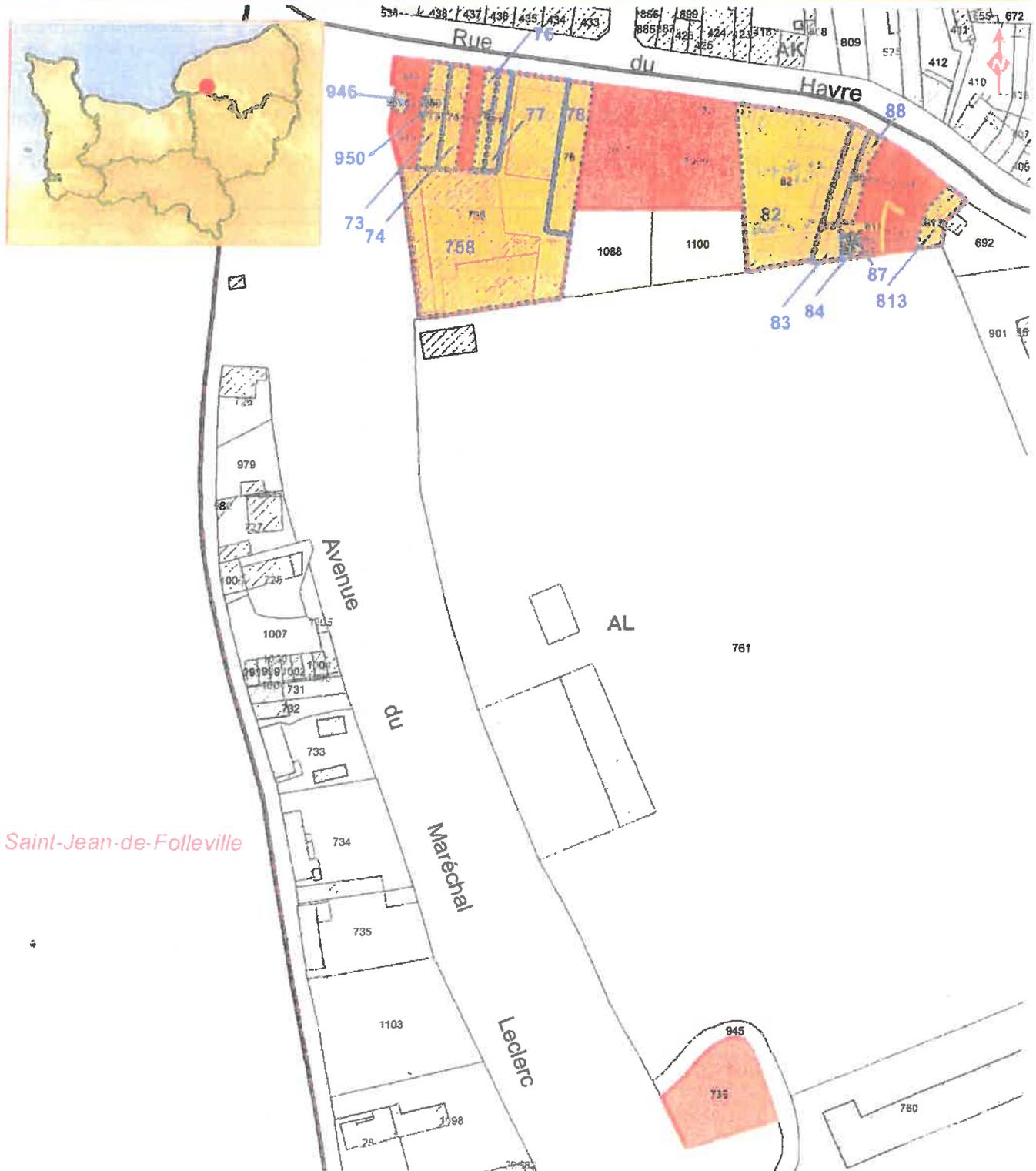
PLU : Zone UC (zone urbaine où peuvent être autorisés les activités artisanales, commerciales et agrandissement des activités industrielles, et les constructions nécessaires à la vie du quartier).

**Surfaces**

**Description du site : Maisons d'habitation et dépendances.**

**Commentaires :** L'EPF porte au titre de cette opération un stock d'un montant brut de 1.109.550,08 €.

Section AL



Saint-Jean-de-Folleville

Sources : Origine Cadastre 2019 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 21/10/2019

-  Emprise concernée par l'opération
-  Extension du périmètre de l'opération
-  Parcelles en stock EPF
-  Limites communales
-  Sections cadastrales
-  Parcelles
-  Bâti
-  Hydrographie



**Commentaires sur les critères d'éligibilité :**

Prise en charge initiale par le Bureau du CA le 17 mars 2011.

**Critères PPI :** Au regard du critère de diversification de l'offre de logement, le projet est localisé en secteur tendu; l'EPF s'appuie sur les résultats de l'étude typologique des communes de Haute Normandie réalisée par la DREAL Haute Normandie fin 2010, pour considérer comme tendus, les territoires des communes relevant des classes urbaines. En conséquence, le projet est soumis à l'obligation plancher de diversification de l'offre de logement conditionnant l'intervention de l'EPF et devra comporter **au moins 20 % de logements locatifs sociaux incluant au moins 20 % de PLA-I.**

Au regard du critère de densité, le projet devra présenter une densité minimale de **30 logements/ha**, compte tenu de sa localisation en secteur d'intensité urbaine forte, évaluée par le traitement de la base de données MAJIC portant sur la densité existante. Le projet devra par ailleurs respecter les obligations de densité minimales éventuellement plus exigeantes fixées par les documents d'urbanisme.

**Population :** La Commune est composée de **8972 habitants** et est rattachée à la **Communauté d'Agglomération CAUX VALLEE DE SEINE.**

**Références cadastrales des parcelles à acquérir**

Section	Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	Adresse
AL	<b>78 (en stock)</b>	<b>211</b>	<b>29 RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>758 (en stock)</b>	<b>1 414</b>	<b>29 RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>73 (en stock)</b>	<b>111</b>	<b>RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>950 (en stock)</b>	<b>8</b>	<b>RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>74 (en stock)</b>	<b>109</b>	<b>35 RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>75</b>	<b>76</b>	<b>33 RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>76 (en stock)</b>	<b>67</b>	<b>31 RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>77 (en stock)</b>	<b>71</b>	<b>RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>946 (en stock)</b>	<b>16</b>	<b>39 RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>947</b>	<b>16</b>	<b>39 RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>948</b>	<b>70</b>	<b>RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>949</b>	<b>87</b>	<b>RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>813 (en stock)</b>	<b>73</b>	<b>5 RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>80 - 1099</b>	<b>502</b>	<b>25 RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>82 (en stock)</b>	<b>745</b>	<b>RUE DU HAVRE</b>
AL	<b>83 – 84 (en stock)</b>	<b>128</b>	<b>15 RUE DU HAVRE</b>

AL	85-90	77	9 RUE DU HAVRE
AL	86-89	94	11 RUE DU HAVRE
AL	87-88	83	13 RUE DU HAVRE
AL	91-92	77	7 RUE DU HAVRE
AL	812	85	5 Bis RUE DU HAVRE
AL	1087	453	27 RUE DU HAVRE
AL	736	414	
<b>TOTAL</b>		<b>4 987</b>	

**Projet**

		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Acquisitions foncières	Amiable								
	Préemption								
	Expropriation								
Rachat									
Début de l'aménagement									



Sources : Orthophotographie régionale normande - 2015 - 2016

Cartographie : N D (EPF Normandie) - le 21/10/2019

-  Emprise concernée par l'opération
-  Extension du périmètre de l'opération



Commune de LILLEBONNE

76 SEINE-MARITIME

904 155 - LILLEBONNE «Equipement public»

Convention d'Action Foncière

**Critère d'éligibilité :**

- Respect des engagements déjà souscrits par la collectivité       Capacité financière de la collectivité à porter le projet
- Cohérence du projet avec les schémas d'aménagement et de développement et documents d'urbanisme
- Préservation des surfaces agricoles
- Taille des anciens sites d'activité pour le recyclage foncier       Densité et localisation des logements
- Portage immobilier       Zone d'activité       Diversification de l'offre de logement

**Descriptif du projet :**

Projet mixte équipement public / logements.

**LOGEMENTS**

*Dans l'attente du projet et sur la base des données connues*

La Ville sollicite l'EPF pour la création d'une voie douce pour personne à mobilité réduite, ainsi qu'un projet de logements. Une intervention au titre du fonds friches est envisagée pour la démolition du bâti, afin de créer un accès au périmètre déjà pris en charge par l'EPF dans le cadre de l'opération « Centre-Ville DPU », qui reliera les nouveaux quartiers au tissu urbain existant.

La Ville sollicite une extension du périmètre à la parcelle section AK n° 229 (ancienne crèche) pour une contenance de 1587 m<sup>2</sup>.

Un programme de logements sociaux porté par LOGEO, constitué d'environ 30 logements répartis en habitat individuel groupé (T3/T4) et en petit collectif (T2/T3).

**Autres interventions de l'EPF :**

**Autorisation de dépenses**

Estimation : 17 décembre 2018

Enveloppe Projet : 748.200 € (240.000 € + 508.200 €)

**Outils fonciers**

AMIABLE

**Décision du comité d'engagement du 8**

**octobre 2019 :**  
favorable

**Date de décision**

CA en date du 25 novembre 2019

**Documents de planification :**

PLU : Zone UC / ABF Zone A

**Surfaces**  
Totale : 2040 m<sup>2</sup>  
SDPHO :

**Description du site :** Maison d'habitation + ancienne crèche.

**Commentaires :** L'EPF porte au titre de cette opération un stock d'un montant de 202.785,40 €.

Section AK



Sources : Origine cadastre 2016 - © Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) - le 21/10/2019

-  Emprise concernée par l'opération
-  Extension du périmètre de l'opération
-  Parcelles en stock EPF
-  Bâti
-  Sections cadastrales
-  Parcelles



**Commentaires sur les critères d'éligibilité :**

Prise en charge au CA 10 avril 2012

**Critères PPI :** Au regard du critère de diversification de l'offre de logement, le projet est localisé en secteur tendu; l'EPF s'appuie sur les résultats de l'étude typologique des communes de Haute Normandie réalisée par la DREAL Haute Normandie fin 2010, pour considérer comme tendus, les territoires des communes relevant des classes urbaines. En conséquence, le projet est soumis à l'obligation plancher de diversification de l'offre de logement conditionnant l'intervention de l'EPF et devra comporter **au moins 20 % de logements locatifs sociaux incluant au moins 20 % de PLA-I.**

**Au regard du critère de densité,** le projet devra présenter une densité minimale de **30 logements/ha**, compte tenu de sa localisation en secteur d'intensité urbaine forte, évaluée par le traitement de la base de données MAJIC portant sur la densité existante. Le projet devra par ailleurs respecter les obligations de densité minimales éventuellement plus exigeantes fixées par les documents d'urbanisme.

**Références cadastrales des parcelles à acquérir**

Section	Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	Adresse
AK	220 (en stock)	270	6 Rue du Docteur Léonard
AK	221 (en stock)	183	4 Place du Général de Gaulle
AK	229	1587	8 Place du Général de Gaulle
<b>TOTAL</b>		<b>2040</b>	

**Projet**

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Acquisitions foncières	Amiable							
	Préemption							
	Expropriation							
Rachat								
Début de l'aménagement								



Direction de l'Action Foncière  
Recommandée avec A.R.

ROUEN, le

## ANNEXE 2

Nos Réf.

Vos Réf.

Affaire suivie par

### OBJET :

Monsieur le Maire/Président,

J'ai l'honneur de vous informer que l'Établissement Public Foncier de Normandie a procédé à l'acquisition d'un ensemble immobilier, cadastré section XX numéros XXX et XXX, appartenant à XXXX, suivant acte reçu par Maître XXX, notaire à xxxxx en date du XXXX.

Conformément à la clause prévue dans l'acte de vente, l'EPF Normandie a procédé au paiement de la somme de XXXXXX (000 €) sur le compte dudit notaire en date du xxxx.

L'EPF Normandie a eu la jouissance du bien sus énoncé le XXXXX.

En conséquence, conformément à la convention qui nous lie, cette propriété est mise à votre disposition à compter de cette date. J'attire plus précisément votre attention sur le paragraphe « Charges et conditions d'utilisation des immeubles » de la convention précitée qui stipule :

*Elle veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la conservation du bien. Pour cela, elle doit notamment surveiller et veiller au bon état des clôtures, à la fermeture des portes et des fenêtres, à l'étanchéité des couvertures. De plus, elle assurera l'entretien régulier des terrains et des haies par le fauchage, la taille et la coupe de toute la végétation. Elle peut, de son propre chef, réaliser ou faire réaliser les travaux y afférent. Les travaux de murage et de démolition sont soumis à l'accord préalable de l'EPF Normandie.*

*La collectivité peut toutefois demander à l'EPF Normandie de prendre en charge les travaux à réaliser sur les immeubles. Dans le cas où l'EPF accepte de prendre en charge les travaux à réaliser, la commande se fait dans le respect du Code des Marchés Publics, à partir d'un descriptif ayant reçu l'agrément de la collectivité. L'EPF Normandie procède à la réception des travaux en présence d'un représentant de la collectivité. Le coût des travaux est dans ce cas répercuté sur le prix de cession de l'immeuble, suivant les modalités définies à l'article 8 ci-après.*

*La Collectivité s'engage également à informer l'EPF de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention des immeubles.*

*Elle sollicitera l'autorisation de l'EPF Normandie préalablement au dépôt de toute demande pour laquelle l'autorisation du propriétaire est requise. Sont visées notamment les demandes de permis de démolir, de construire, les autorisations de fouilles et de sondages.*

*Dans l'hypothèse où des biens portés, dans le cadre du présent contrat, emporteraient l'obligation pour le propriétaire de réaliser des travaux, et notamment si ces travaux visent à endiguer ou mettre fin à une pollution menaçant la santé publique ou les propriétés riveraines, la Collectivité s'engage :*

- soit à accepter que le coût de réalisation de ces travaux soit répercuté dans le prix de cession de l'immeuble, comme précisé à l'article 8 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. »*

Je vous fais parvenir une copie de l'acte de vente signé le xxxxxxxxx.

Les clés du bien vendu ont été déposées à la mairie de XXX par MonsieurXXX, le  
xxxx.

Je me permets de vous rappeler que le portage de ce bien est prévu pour une période maximum de cinq ans et qu'en conséquence vous devrez le racheter avant le  
xxxxxxxxxxxx.

Pendant la période de portage, et pour toute question relevant de la gestion du bien, je vous invite à prendre l'attache du Service Patrimoine de l'EPF Normandie, en la personne de Monsieur Patrice LEGAL, que vous pourrez joindre à l'adresse de messagerie suivante : [p.legal@epf-normandie.fr](mailto:p.legal@epf-normandie.fr) ou par téléphone au 02.32.81.66.18

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire/Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Général de l'EPF Normandie,

Gilles GAL