

**COMMUNAUTE DE  
COMMUNES  
VAL ES DUNES**  
1 rue Guéritot  
14370 ARGENCES  
☎ 02 31 15 63 70

Date de convocation :  
09.02.2023

*Publié le 22.02.2023*

Nombre de conseillers :	
En exercice	39
Présents	25
Titulaires	25
Suppléants	0
Pouvoirs	9
<b>Votants</b>	<b>34</b>
19h13 Arrivée titulaire	+1
<b>Votants</b>	<b>35</b>
19h42 Arrivée titulaire	+1
<b>Votants</b>	<b>36</b>
<b>Quorum</b>	<b>20</b>

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mille vingt-trois le seize février à dix-neuf heures, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la salle polyvalente de la commune de Vimont sous la présidence de M. Philippe PESQUEREL.

Etaient présents : M. Dominique DELIVET, Mme Brigitte FIQUET-ASSIRATI, M. Gilbert GEMY, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Jacques-Yves OUIN, Mmes Ann BAUGAS, Nathaly MONROCQ, MM. Philippe PESQUEREL, Guillaume LECOEUR (arrivé à 19h42), Eric MARGERIE, Mme Sophie de GIBON, MM. Eric DUVAL, Michel CRUCHON, Stéphane AMILCAR, Mme Régine ÉNÉE, MM. Philippe PIARD, Alain PORQUET (arrivé à 19h13), Henri LEHUGEUR, Mme Coralie ARRUEGO, M. Stéphane CASTEL, Mmes Alexandra LEPINAY, Sylvie SALLE, Patricia LECOMTE, MM. Didier LEMONNIER, Patrice MARTIN, Mme Laurence MORIN et M. Jean-Pierre FORGEAS formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : Mmes Florence GUERIN (pouvoir à Jacques-Yves OUIN), Lydie MAIGRET (pouvoir à Marie-Françoise ISABEL), M. Richard MARTIN (pouvoir à Dominique DELIVET), Mmes Florence SERANDOUR (pouvoir à Nathaly MONROCQ), Magali LONCLE (pouvoir à Régine ENEE), MM. Laurent DECLERCK, William HERFORT, Matthieu PICHON (pouvoir à Eric MARGERIE), Alexandre PIGEONNIER (pouvoir à Coralie ARRUEGO), Joël DUGUEY (pouvoir à Eric DUVAL), Claude FOUCHER (pouvoir à Philippe PESQUEREL), Alain BOHEME

Secrétaire de séance : M. Jacques-Yves OUIN

### Délibération n° 2023 / 28

**Objet : URBANISME/AMENAGEMENT DE L'ESPACE – Signature d'une convention de réserve foncière avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le site de la sucrerie de Cagny**

La Communauté de communes, compétente en droit de préemption urbain (DPU), étudie l'opportunité de préempter l'ancien site industriel de la sucrerie de Cagny. La Communauté de communes est accompagnée de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie.

Le renouvellement des pratiques d'aménagement des territoires et d'occupation de l'espace demande aujourd'hui une approche plus stratégique et davantage de réflexion prospective pour répondre aux évolutions réglementaires et aux enjeux environnementaux, limitant fortement la consommation des espaces naturels et agricoles tendant vers une sobriété et maîtrise foncières. De ce fait, la Communauté de communes est amenée à disposer des ressources foncières suffisantes et adaptées notamment pour mettre en place sa stratégie de développement économique communautaire.

Dans le cas du projet de la sucrerie de Cagny, il convient dans un premier temps de s'engager auprès de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie dans le cadre d'une convention de constitution de réserve foncière. L'EPF sera alors mandatée par l'EPCI pour acquérir le foncier du site de l'ancienne sucrerie de Cagny. La convention organise également le rachat, par la Communauté de communes, des biens acquis à sa demande par l'EPF, dans un délai de 5 ans à compter de la date de

transfert de propriété au profit de l'EPF. Dans ce délai de 5 ans, il sera également possible pour l'EPCI de proposer le rachat de ces biens par un opérateur de son choix.

M. PIARD demande quels sont les engagements de la CDC dans ce projet.

M. le Président indique que la CDC ne sera pas porteuse du terrain pour les 5 premières années, cela revenant à l'EPFN.

M. MARTIN précise que des aménageurs devraient prendre la suite de l'EPFN pour la revente des terrains.

Les activités futures de la zone seront régulées par un règlement de zone.

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°2020/74 du conseil de la communauté de communes Valès dunes en date du 09/07/2020 par laquelle le conseil communautaire donne délégation au président pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain (DPU) en vue de réaliser des actions ou des opérations relevant de ses compétences et que cette délégation s'appliquera de fait sur les territoires sur lesquels il instaure le droit de préemption urbain ;

Vu la délibération communautaire n°2023/16 du 19/01/2023 instaurant le droit de préemption urbain, et définissant les modalités d'organisation entre les communes concernées et la communauté de communes ;

Vu la décision du conseil d'administration de l'EPF Normandie, en date du 25 novembre 2022, pour l'acquisition et le portage du site de l'ancienne sucrerie de Cagny ;

Par une déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), enregistrée le 14 décembre 2022 en mairie de Cagny (14630) sous le numéro DIA 014 119 22 P 0034, soumise par Me Marion DESVALLEES et souscrite au nom de SAS SAINT LOUIS SUCRE pour un ensemble immobilier cadastré AL14, AL28, AL31, AL32, AL33, AL34, AL35, AL36, AL37, AL38, AL39 et AL40 ;

Vu la demande d'avis du Domaine n°11044214 en date du 5 janvier 2023 ;

Vu la délibération communautaire n°2023/13 du 19/01/2023 par laquelle la Communauté de communes approuve la prise en charge par l'EPF des études préalables sur le site de l'ancienne sucrerie de Cagny ;

Considérant l'intérêt que la Communauté de communes porte au site de l'ancienne sucrerie de Cagny ;

Considérant la proposition de convention de réserve foncière transmise par l'EPF Normandie ;

Considérant :

- La situation du territoire communautaire dans l'aire urbaine et le bassin de mobilités de Caen la Mer ;
- L'importante dynamique démographique du territoire de Valès dunes ;
- L'armature urbaine définie par le SCoT de Caen-Métropole, approuvé le 18 octobre 2019 et exécutoire le 14 janvier 2020, qui identifie les communes de

Cagny et Frénouville, comme « pôles principaux ». Le PADD du SCoT prévoit le renforcement de la polarisation des communes pôles, qualifiées de sites préférentiels « pour l'accueil d'activités économiques, d'équipements intercommunaux, de services, notamment de services publics et de santé, et d'habitat ». Ces communes pôles, comme Cagny et Frénouville constituent des sites privilégiés pour l'accueil d'activités économiques, d'équipements et de services publics, dont les principales zones d'activités économiques ;

- Le Plan Climat Air Energie et Territoires (PCAET) de Caen Normandie Métropole, arrêté par le conseil syndical le 30 septembre 2022, et qui prévoit notamment de favoriser la proximité, restaurer et préserver la multifonctionnalité des sols, de densifier et relocaliser l'emploi sur le territoire ;
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal dont la démarche a été prescrite par la délibération communautaire n°2021/22 du 18/02/2021 ;
- La délibération n°2021/01B en date du 15/01/2021 du bureau communautaire pour démarrer les études sur la stratégie de développement économique de la Communauté de communes, engagées avec Normandie Aménagement ;
- L'étude stratégique de développement économique réalisée par Normandie Aménagement, présentée en conférence des maires le 08/12/2021 ainsi qu'à l'AUCAME et à Pôle métropolitain de Caen Normandie Métropole le 06/01/2022, à la CCI le 10/02/2022, puis validée en commission Développement Economique le 07/11/2022 ;
- Le choix des élus communautaires pour la Fiscalité Professionnelle Unique, en novembre 2022, symbole de la volonté politique de la Communauté de communes d'exercer sa compétence développement économique avec des moyens adaptés ;
- Le contexte économique et foncier de Caen la Mer, bassin de vie auquel appartient Val ès dunes, qui est particulièrement attractif pour l'accueil d'activités économiques mais qui manque dès à présent de foncier disponible ;
- La faible disponibilité foncière de terrains à vocation économique sur le territoire de Val ès dunes, et la faible maîtrise foncière publique pour répondre à la demande forte et croissante des entreprises ;
- Les enjeux de diminuer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et les objectifs prochains de « zéro artificialisation nette » définis par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et donc de travailler sur la reconversion de la friche industrielle ;
- La politique communautaire en faveur du soutien et du développement de l'artisanat et du réseau de petites et moyennes entreprises déjà présentes sur le territoire, qui structurent et enrichissent le bassin de vie et d'emploi ;
- L'identification par l'étude stratégique de développement économique du site industriel de l'ancienne sucrerie de Cagny et des enjeux suivants : reconversion du site, densification de l'activité et l'emploi, amélioration de l'environnement immédiat du site et sa liaison avec le tissu urbain existant, diversification de l'offre d'activités ;
- La qualité de la desserte multimodale du site, à savoir la proximité de la bretelle autoroutière A13, la gare ferroviaire Cagny-Frénouville ainsi que la route département RD613 qui supporte un important trafic routier ;
- La stratégie de l'EPCI de sécuriser le tissu économique local en diversifiant le nombre et la taille des entreprises présentes sur le territoire, ceci afin de ne plus reproduire la situation passée de mono-activité, et ainsi de permettre le développement et le maintien le tissu économique existant ;
- La stratégie communautaire d'aménagement économique qui programme l'accueil d'activités économiques sur le territoire variées et complémentaires, y compris de petites industries à haute valeur ajoutée, et de pouvoir maîtriser les activités à planter sur le territoire ;

- La stratégie de l'EPCI d'apporter des services aux entreprises présentes et à venir, et aux habitants, en implantant notamment des activités tertiaires comme des crèches, restauration, tiers-lieux, pépinières d'entreprises, etc. ;
- Le passé industriel du site de l'ancienne sucrerie, source de nuisances pour les habitants des communes de Cagny et de Frénouville et le souhait actuel des élus de maîtriser l'implantation de nouvelles entreprises et des nuisances potentielles avec l'environnement urbain d'habitat à proximité ;

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité, moins 1 abstention :

↳ Demande l'intervention de l'EPF Normandie pour procéder à une acquisition en lieu et place de la Communauté de communes et se constituer une réserve foncière ;

↳ Approuve la convention de réserve foncière présentée en annexe de la présente délibération ;

↳ Engage la Communauté de communes Valès dunes à racheter, ou à faire racheter par un opérateur de son choix, le bien acquis dans un délai de cinq ans ;

↳ Autorise M. le Président à signer cette convention de réserve foncière ainsi que tous les documents relatifs à la constitution de cette réserve foncière auprès de l'EPF Normandie.

Pour extrait conforme,

~~Le secrétaire de séance,  
Jacques-Yves OUIN~~



Le Président,  
Philippe PESQUEREL

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "PESQUEREL".



**NORMANDIE**

**Direction des Interventions et du Foncier**

**Pôle Foncier**

DIF FONCIER/CLE-PG

Compte n° 924751

## **Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026**

### **CONVENTION**

**relative à la constitution d'une réserve foncière  
par l'Établissement Public Foncier de Normandie  
et à sa revente à la Communauté de Communes Valès dunes**

#### **ENTRE,**

**La Communauté de Communes Valès dunes**, représentée par son Président, Monsieur Philippe PESQUEREL, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 février 2023.

Désignée ci-après par le terme "l'EPCI".

D'une part,

#### **ET,**

**L'Établissement Public Foncier de Normandie**, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, habilité à la signature de la présente convention par délibérations du Conseil d'Administration prises en date du 25 novembre 2022, d'une part décidant les pouvoirs délégués au Directeur Général et d'autre part décidant d'acquérir l'ensemble immobilier ci-après désigné.

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

D'autre part,

### **IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIV**

#### **PRÉAMBULE**

Le Programme Pluriannuel d'Interventions 2022-2026 de l'EPF Normandie a fixé 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.

L'EPCI a sollicité l'Établissement Public Foncier de Normandie, en vue de l'acquisition d'un ensemble immobilier appartenant à la Société par Actions Simplifiées « SAINT LOUIS SUCRE » à Cagny, destiné à un projet de reconversion prévoyant un programme à vocation principalement économique.

Le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie a accepté cette intervention par délibération du Conseil d'Administration du 25 Novembre 2022.

## **I - PROJET D'AMENAGEMENT**

### Article 1 :

L'EPCI entend réaliser sur les biens pour lesquels elle demande le concours de l'EPF le projet d'aménagement suivant :

- Reconversion d'un site industriel en friche en un secteur principalement de développement économique de portée communautaire et supra-communautaire, dans le respect de l'environnement urbain majoritairement d'habitat à proximité immédiate,
- Ce nouveau secteur à vocation de développement économique respectera des critères de haute qualité environnementale et de développement durable.

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

## **II - ACQUISITIONS**

### Article 2 :

L'EPF Normandie accepte la prise en charge d'une délégation du droit de préemption urbain sur l'ensemble immobilier cadastré, sur la Commune de Cagny, section AL n°s 14, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 et 40, pour une superficie totale de 32ha 95a 18ca. En accord avec l'EPCI, et pour les besoins du projet d'aménagement ci-dessus précisé, il exercera le droit de préemption urbain afin d'acquérir les biens objets de cette délégation.

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

Un plan est annexé aux présentes portant la délimitation cadastrale des biens objets de l'intervention foncière sur laquelle est missionné l'EPF.

### Article 2.1 : Acquisition sous couvert de déclaration d'utilité publique.

Si les acquisitions à réaliser 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 communautaire 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 l'EPCI et de l'EPF, seul l'EPCI 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. Un avenant à la présente convention sera alors signé.

L'EPCI devra s'obliger 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-droits 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).

L'EPCI 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-droits.

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.

Elle 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.

### **III - G E S T I O N**

#### **Article 3 :**

La gestion des immeubles acquis par l'EPF Normandie, libres ou occupés, dans le cadre de la présente convention, est transférée à l'EPCI, dans les conditions précisées dans les articles suivants.

#### **3.1 - Durée**

La gestion des biens est conférée à l'EPCI à compter de l'entrée en jouissance du bien par l'EPF Normandie, notifiée à l'EPCI par l'EPF,

- Jusqu'à la date du rachat par l'EPCI, 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,
- Ou de la notification de reprise du bien à l'initiative de l'EPF, dans le cas où l'EPCI ne respecterait pas ses engagements, notamment le rachat 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.

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

Hormis en matière d'assurances et d'indemnisation des sinistres, l'EPCI est subrogé 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 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.

L'EPCI peut toutefois demander à l'EPF Normandie s'il accepte de prendre en charge les travaux à réaliser sur les immeubles. Dans le cas où l'EPF accepte de prendre en charge ces travaux, la commande se fait dans le respect du Code de la Commande Publique, à partir d'un descriptif ayant reçu l'agrément de l'EPCI. L'EPF Normandie procède à la réception des travaux en présence d'un représentant de l'EPCI. 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.

L'EPCI 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, l'EPCI 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, l'EPCI sera avisé 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 l'EPCI permettra à ce dernier de se positionner selon les deux options prévues ci-dessus.

### 3.3 - Occupations

3.3.1 – Pour les **biens acquis occupés**, l'EPCI 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 toutes sommes dues 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.

3.3.2 – 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, l'EPCI 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.

3.3.3 - Pour les biens **acquis, libres, dans le cadre de négociations de gré à gré**, l'EPCI 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.

L'EPCI 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.

### **3.4 – Frais annexes remboursés annuellement**

L'EPCI 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 de 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 l'Agent Comptable de l'EPF Normandie.

### **3.5 - Assurance des biens**

#### **3.5.1 - Pour le propriétaire.**

En sa qualité de propriétaire, l'EPF Normandie assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

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

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

\* Sur les biens voués à être conservés, garanties multirisques à concurrence du montant des dommages.

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

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

Le montant au contrat de l'EPF est actuellement de 1,257 euros hors taxes du m<sup>2</sup>.

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

#### Montant des franchises :

- dommages directs : 50 000 €

- dégâts des eaux, bris de glace, dommages électriques : 10 000 €

- tempête, ouragans, cyclones : 10% minimum ou 50 000 € avec un maximum de 500 000 €

- pour les bâtiments soumis à l'Avis de la commission de sécurité, les différents contrôles auxquels ils sont soumis doivent être vierges d'observation,

- les locaux doivent être conservés en bon état d'entretien.

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

L'EPF informera l'EPCI de toute modification des garanties souscrites en matière de dommages aux biens.

#### **3.5.2 – Pour le preneur – Collectivité**

L'EPCI devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance dûment 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, mis à disposition.

Elle devra assurer :

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

Aucune clause de renonciation à recours n'est applicable entre l'EPF, l'EPCI et ses assureurs. L'EPCI s'engage à communiquer à l'EPF des attestations émanant de son assureur spécifiant les garanties souscrites en application du présent article sous un délai d'une semaine avant l'acquisition du ou des biens objet(s) de la présente convention. Elle s'engage également à remettre, annuellement, au cours du premier de mois de chaque année, l'attestation annuelle d'assurance des biens portés.

L'EPCI est tenu d'informer l'EPF de toute mise en demeure adressée par son assureur à défaut de paiement de cotisation.

### **3.6 - 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 première visite a lieu dans les six premiers mois qui suivent leur entrée dans le patrimoine de l'Établissement.

L'EPF 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.

L'EPCI 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, l'EPCI 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, ... - à l'exception de ceux totalement murés. En cas d'impossibilité d'accéder à l'immeuble du fait de l'EPCI, conduisant l'EPF à devoir commander une nouvelle visite au prestataire, l'EPF se réserve la possibilité de facturer cette seconde visite à l'EPCI 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 l'EPCI afin qu'il lui ouvre ou fasse ouvrir le bien concerné.

L'EPCI s'oblige à mettre fin, dans le délai requis, aux problèmes signalés par ce mandataire, y compris à assurer la libération immédiate des lieux si l'occupation consentie devient incompatible avec l'état des bâtiments.

Dans le cas où l'EPCI souhaiterait procéder à la démolition du bien, il 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, l'EPCI 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 l'EPCI au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF avec son prestataire.

### **3.7 - Inexécution des obligations de l'EPCI**

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 l'EPCI au titre de la gestion des immeubles (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.

#### **IV - DELAI DE PORTAGE**

##### Article 4 :

L'EPCI s'engage à racheter la totalité de la réserve foncière dans un délai maximum de cinq années à compter de la date de transfert de propriété au profit de l'Établissement Public Foncier de Normandie. Cependant, à tout moment, elle peut procéder à un rachat global ou partiel de la réserve foncière, si elle le souhaite.

Dans l'hypothèse où l'EPCI souhaiterait aménager tout ou partie des biens acquis dans le délai précité, elle devrait cependant procéder au rachat par anticipation de la partie concernée, avant tout commencement de travaux, la vocation de réserve foncière disparaissant alors.

#### **V - DEPASSEMENT DE DELAI ET REPORT D'ECHANCE**

##### Article 5 :

Le délai de rachat fixé à l'article 4 ci-dessus devra être impérativement respecté.

En cas de difficultés majeures, l'EPCI devra saisir l'EPF d'une demande de report d'échéance en joignant à sa demande une note précisant les motifs pour lesquels cette demande est présentée, ainsi que le délai supplémentaire souhaité.

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 1er juin 2017, par les situations concrètes suivantes, citées à titre d'exemples :

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

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 l'EPCI.

Quel que soit le cas de figure considéré, le Conseil d'Administration du 1er juin 2017 a conditionné une décision favorable de l'EPF à une mise en sécurité effective du site concerné, par l'EPCI partenaire, selon les prescriptions qui lui auront été communiquées par l'Établissement, 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 l'EPCI. 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 l'EPCI avec si nécessaire des préconisations de

remise en ordre.

Article 6 :

En cas d'acceptation d'un allongement de la durée de portage par l'EPF, un avenant à la convention sera signé entre les parties.

Article 7 :

En revanche, tout dépassement d'échéance n'ayant pas fait l'objet d'un accord préalable de l'EPF, sera soumis à pénalité dès le premier jour de dépassement de l'échéance contractuelle de rachat. Sur la période de dépassement, le taux applicable sera de 5 % l'an.

Le taux d'actualisation prévu à l'article 9 (soit 1% à partir de la sixième année de réserve foncière) continuera à courir jusqu'à la date de cession effective du bien. La pénalité (écart entre 5% et le taux d'actualisation en vigueur) sera appliquée dès le premier jour de dépassement de la date d'échéance contractuelle jusqu'à la date de cession effective, sous forme d'une facturation annuelle adressée à l'EPCI ayant souscrit l'engagement de rachat.

## **VI - CESSION**

Article 8 :

Le prix de vente, hors taxe de l'immeuble, par l'Établissement Public Foncier de Normandie à l'acquéreur sera déterminé en appliquant au coût brut de l'immeuble, un taux annuel d'actualisation.

Le coût brut de l'immeuble comprend :

- a) le prix et les indemnités de toutes natures payés aux propriétaires et aux ayants droits,
- b) les frais divers d'acte, de procédure, les commissions d'agence et d'intermédiaires, les travaux de géomètre, etc
- c) le cas échéant, les travaux d'entretien, de conservation ou de mise en sécurité qui pourront être effectués à la demande de l'EPCI pendant la durée de détention de l'immeuble,
- d) 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 l'EPCI 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 (article 3.7).

Article 9 :

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. Pour les durées de portage supérieures à 5 ans, il sera appliqué un taux d'actualisation annuel de 1 % à partir de la sixième année de réserve foncière.

Ce taux sera appliqué sur le montant total du coût brut.

L'actualisation sera calculée, sous forme d'intérêts composés, au jour le jour, à partir de la date d'acquisition du bien (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.

L'acte de vente devra être signé dans les six mois de la date prévisionnelle de cession, le prix de vente demeurant valable dans la limite de ce délai, et au plus tard à la date d'échéance de rachat conventionnelle du bien.

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 1<sup>er</sup> 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

Enfin, il est précisé que l'EPF est assujéti 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 sera susceptible d'entrer dans le champ d'application de la TVA. De même, la cession qui aura lieu à l'issue de la période de réserve foncière sera assujéti à TVA.

#### Article 10 :

L'EPCI pourra, par délibération de son Conseil communautaire, demander à l'EPF Normandie que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, au profit d'un tiers de droit public ou d'un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général, en vue de la réalisation d'une opération de logements.

L'EPCI devra porter à la connaissance du ou des opérateurs qu'il aura retenus pour l'aménagement, ce quel que soit leur mode de désignation, les conditions de la convention passée entre lui et l'EPF au titre de l'action foncière. Toutefois, l'EPCI restera garant 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'il a souscrit.

Le cas échéant, l'EPCI interviendra à l'acte de rachat par le tiers qu'il 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.

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 l'EPCI 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.

#### Article 11 :

Lorsque l'EPCI aura sollicité l'intervention de l'EPF pour l'acquisition d'un ensemble immobilier ayant accueilli une activité industrielle, susceptible de générer une pollution du site, l'EPF lui communiquera, préalablement à l'acquisition, les informations recueillies sur l'état de l'immeuble auprès du propriétaire (cf. 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. L'EPCI 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.

L'EPCI 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, 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 10.

Article 12 :

Après cession des biens à son profit, ou au profit d'un tiers, l'EPCI restera toutefois tenu de rembourser à l'EPF à première demande, toute dépense supportée par ce dernier, postérieurement à la cession, et résultant directement ou indirectement de la maîtrise foncière des biens objets de la convention et n'ayant pu être intégrée au prix de cession. 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 2.1), et de manière plus générale, de toute dépense générée par une procédure contraignante de maîtrise des biens.

**VII - DEMANDES D'ACQUISITIONS SANS SUITE**

Article 13 :

Que le cas de figure soit celui de l'abandon de l'opération du fait de l'EPCI, 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 l'EPCI, ce dernier 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 l'EPCI, 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 l'EPCI, ce dernier 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 %

Fait à ROUEN le

Le Directeur Général de l'EPFN

Le Président de  
La Communauté de Communes Valès dunes

Gilles GAL

Philippe PESQUEREL