EPF NORMANDIE

APPROBATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTION « HANGARS 1 à 4 » A FECAMP (76) AVEC LE DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

N° Progisem :	Foncier :	OPE2025028
	Etude urbaine :	/
	Travaux :	OPE2024202
Adresse du site :		Rue du Précieux Sang et Route de Valmont – FECAMP (76)

Vu le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Normandie, modifié par les décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000, n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014, n° 2015-979 du 31 juillet 2015, n° 2011-1900 du 20 décembre 20011 et n° 2018-777 du 7 septembre 2018, et par l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 ;

Vu la délibération du 25 octobre 2024 n°39 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie portant délégation au Directeur général de l'approbation des conventions d'intervention et de leurs modifications dans les conditions qu'elle fixe ;

Vu la délibération du 24 novembre 2023 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie relative à la prise en charge des études techniques ;

Vu la délibération du 7 mars 2025 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie relative à la prise en charge des travaux ;

Vu la délibération du Département de la Seine-Maritime en date du 19 mai 2025 relative à l'approbation de la convention d'intervention ;

- Approuve la convention d'intervention citée en objet avec le Département 76, jointe en annexe à la présente décision. Etant précisé que le projet de convention d'interventions ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.
- Autorise les engagements financiers, pour la mise en œuvre de ladite convention, plafonnés à 20 000 € HT pour le foncier.

Signé le 25-06-2025

Le Directeur Général Adjoint
de l'E.P.F. Normandie,
02 JUIL. 2025

Jean Baptiste Bisson

Certified by yousign

PREFECTURE DE LA REGION NORMANDIE
Secrétariat Général pour les Affaires Régionales

Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales

Philippe LERAÎTRE

Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales

Philippe LERAITRE

Direction des Interventions
et du Foncier

Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026
CONVENTION D'INTERVENTION
sur l'opération « Hangars 1 à 4 » - Fécamp (76)

Adresse du site	Rue du Précieux Sang et Route de Valmont – FECAMP (76)	
N° Projet		
N° Convention	CONV20250077	
Nature d'intervention	**Foncier**	**Travaux**
N° Opération	OPE2025028	OPE2024202
Enveloppe financière	20 000 € HT	Et. Tech : 150 000 € HT Travaux : 500 000 € HT

ENTRE,

Le **Département de la Seine-Maritime**, représenté par son Président, Monsieur Bertrand BELLANGER
Désigné ci-après par le terme "le Département".

D'une part,

ET,

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

D'autre part.

VU :

- La Convention-cadre signée entre l'EPF Normandie et le Département de Seine Maritime en date du 02/01/2023 et ses avenants n°1 (en date du 08/03/2024) et n°2 (en date du 21 mai 2025)
- La délibération du Département en date du 19 mai 2025,
- La délibération du Conseil d'Administration en date du 24 novembre 2023 pour la prise en charge des études techniques,
- La délibération du Conseil d'Administration en date du 7 mars 2025 pour la prise en charge des travaux,
- La décision du Directeur Général de l'EPF Normandie en date du ayant accepté le portage foncier de cette opération, habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration en date du 25 octobre 2024.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

PRÉAMBULE

L'EPF Normandie a pour vocation de réaliser :

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

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

1) la continuité dans l'effort de production au service de toutes les collectivités Normandes,

2) la sobriété, pour une gestion économe du foncier et du patrimoine,

3) la résilience pour préserver toutes les capacités de rebond des territoires,

4) l'inclusion, pour favoriser le développement du logement et des équipements publics essentiels,

5) la production pour favoriser la réindustrialisation Normande.

De plus, dans le cadre de la convention Département 76 / EPF Normandie 2022/2026, l'EPF Normandie cofinance et assure la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friches, à la demande et au bénéfice des collectivités locales et de leurs établissements publics.

Dans ce contexte, le Département a souhaité mobiliser l'EPF Normandie pour réaliser les travaux de démolition des hangars afin de revaloriser ce secteur pour le développement du port et de ses activités économiques. Le Département a ainsi sollicité l'EPF Normandie pour procéder à la déconstruction des bâtiments existants, impliquant un portage foncier.

La présente Convention vise donc à définir, pour ce projet, un cadre unique d'intervention de l'EPF Normandie pour le compte du Département (Études, Foncier, Travaux), qui pourra faire

ultérieurement l'objet d'adaptation par voie d'avenant pour compléter l'accompagnement de l'EPF Normandie si nécessaire.
A noter que le Département et l'EPF Normandie ont initié la préparation des travaux de déconstruction de ce site en amont de cette convention d'intervention. En effet, une convention d'études techniques a été signée en date du 20/11/2024. Le contenu de ces études est repris dans la présente convention d'intervention qui vient se substituer aux précédents conventionnements.

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

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention constitue un nouveau dispositif contractuel entre les parties, qui vient se substituer, à sa date de signature, à la précédente convention signée entre le Département et l'EPF Normandie sur cette opération (convention d'études techniques en date du 20/11/2024). En conséquence, la convention d'études techniques est caduque.

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

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

Au vu du contexte exposé ci-avant, le Département a sollicité l'EPF Normandie pour mener les interventions décrites ci-dessous.

ARTICLE 2.1 : ETUDES TECHNIQUES

Les **études techniques** concernent le périmètre défini à l'ARTICLE 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1 et comprennent :

- les études de maîtrise d'œuvre préalables à la démolition y compris les diagnostics techniques (amiante et plomb, PEMD...),
- un diagnostic lié à la pollution potentielle des sols, au regard des activités historiques du site et de l'usage projeté.
- une étude biodiversité sur le site, afin d'identifier les enjeux de biodiversité existant et à préserver, qui devront être pris en compte dans le cadre des travaux de déconstruction et pour la conception du projet futur ;

  Les données relatives à l'Habitat et au Biotope recueillies dans le cadre de tels diagnostic feront l'objet d'un recensement, et donneront lieu à la création de métadonnées qui seront mises sous une forme interopérable aux fins de publication sur internet et de partage avec les autres autorités publiques, conformément aux obligations découlant de la Directive européenne du 14 mars 2007, dite Directive INSPIRE, transposée aux articles L. 127-1 et suivants du code de l'environnement.
- une mission de référé préventif, qui sera sollicitée auprès du Tribunal Administratif, afin qu'un expert soit nommé pour constater les faits qui seront susceptibles de donner lieu à un litige avec les propriétés voisines, dans le cadre des futurs travaux.

ARTICLE 2.2 : INTERVENTIONS FONCIERES :

A la demande du Département, l'EPF Normandie procédera à l'**acquisition foncière** d'une emprise d'une surface d'environ 8 400 m², comprise dans le périmètre défini à l'ARTICLE 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1, avec pour objectif de constituer une réserve foncière et d'assurer la maîtrise du bien sur lequel des interventions pourront avoir lieu. Cette acquisition sera prévue concomitamment au démarrage des travaux de déconstruction.

L'enveloppe du projet d'acquisition est fixée au montant de **20 000 € HT** correspondant à l'acquisition du bien à l'euro symbolique avec l'ajout d'une estimation des frais de notaire inhérents à la maîtrise du foncier.

ARTICLE 2.3 : TRAVAUX

Les travaux consistent à procéder à la déconstruction et au désamiantage des bâtiments présents dans le périmètre défini à l'ARTICLE 3 et cartographié en Annexe 1.

- Le désamiantage et travaux de déconstruction des bâtiments. Les fondations ne présentant pas de lien structurel avec l'avoisinant seront enlevés jusqu'à une profondeur de 1 mètre par rapport au terrain naturel ou au plancher le plus bas dans le cas de pièces en sous-sol. Si des infrastructures contribuent à la stabilité des avoisinants elles seront laissées en place.
  Les réseaux connus sur la base des données disponibles ou découverts au cours des travaux de déconstruction des infrastructures seront retirés jusqu'à une profondeur de 1 mètre par rapport au terrain naturel ou au plancher le plus bas dans le cas de pièces en sous-sol. Il ne pourra être écarté à l'issue de l'intervention, la présence de réseaux résiduels au-dessus de 1 m de profondeur au droit des zones non bâties.
  Les études préalables à la déconstruction n'ont pas mis en évidence de besoin de confortement des mitoyens. Le cas échéant, si un besoin s'avérait nécessaire en cours de chantier, le principe de confortement sera provisoire et l'incidence financière sera à mettre en perspective de l'enveloppe disponible.
- Les déblais issus des démolitions seront évacués hors site. Le terrain sera nivelé sommairement avec les terres du site en fin de travaux, en respectant la topographie initiale du site, pour la mise en sécurité des fouilles afin d'assurer une pente douce des talus. Au regard de la faible profondeur de la nappe, si besoin, des apports de matériaux extérieurs pourront être réalisés pour assurer le remblaiement de la zone de battement de nappe suite aux terrassements de dépollution. Il convient de noter que le terrain sera fourni sans engagement sur les côtes finales précises du site et sur la portance du terrain.
- Le site sera clôturé en fin d'intervention.
- L'étude historique et documentaire du site, réalisée par le bureau d'études ENVISOL, identifie neufs zones potentilles de pollution. Des investigations sur site sont prévues afin de définir si des mesures de gestion sont à prévoir. La réalisation des éventuels travaux de dépollution sera à mettre en perspective avec l'enveloppe financière disponible. De plus, il convient de noter que le site a accueilli une ICPE et qu'une clarification est à prévoir sur la cessation d'activité afin de vérifier l'absence de responsabilité de l'ancien exploitant.

ARTICLE 3 : PERIMETRE D'INTERVENTION

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

ARTICLE 4 : MODALITES D'ACQUISITION

Les biens objet de la présente convention seront acquis par l'EPFN auprès du Département à titre gratuit. L'acquisition devra être réalisée avant le démarrage des travaux de démolition des hangars.

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

Le Département s'oblige, pour sa part, à porter à la connaissance de l'EPF Normandie, toute information utile en sa possession.

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

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

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

- Sur la base des éventuels documents qu'il détient sur le bien (diagnostics techniques ou autre) en sa qualité de propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L. 514-20 du code de l'environnement ;
- Par l'intermédiaire des Services de l'État.

ARTICLE 4.1 : ACQUISITION AMIABLE

A la demande du Département, l'EPF Normandie procédera, sur la Commune de FECAMP, à l'angle de la rue du Précieux Sang et de la Route de Valmont, à l'acquisition d'une parcelle d'une superficie d'environ 8 400 m² sur laquelle quatre hangars sont édifiés :

- Hangar 1 de 2 326 m²,
- Hangar 2 de 498 m²,
- Hangar 3 de 403 m²,
- Hangar 4 de 447 m².

La surface totale bâtie est d'environ 3 674 m².

Le BIEN étant actuellement la propriété du Département signataire, il est convenu que l'acquisition se fera, pour les besoins des travaux, et au plus proche de la date de début de ces derniers.

Précision est ici faite que cette parcelle, propriété du Département 76, fait partie du domaine public. Elle fera donc l'objet d'un déclassement préalable par le Département, d'une délimitation et d'un

document d'arpentage par un géomètre-expert en vue d'être cadastrée.

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

ARTICLE 5.1 : DELAI DE PORTAGE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5.2 : REPORT D'ECHEANCE

Le délai de rachat, fixé à l'Article 5.1 ci-dessus, devra être impérativement respecté.

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

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

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

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

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

ARTICLE 5.3 : PENALITES

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

Le taux d'actualisation de 1% (du prix d'acquisition + les frais de notaire supportés) prévu à l'Article 11.2 de la présente convention continuera parallèlement à courir jusqu'à la date de rachat effectif du bien, sauf exonération validée par le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie.

Sur la période de dépassement, le taux total applicable sera donc de 5 % l'an (du prix d'acquisition + les frais de notaire supportés) (taux de pénalité de 4% + taux d'actualisation de 1%).

ARTICLE 5.4 : RACHAT PAR UN TIERS EN SUBSTITUTION

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

Le Département devra porter à la connaissance du tiers acquéreur, quel que soit son mode de désignation, les conditions de la présente convention passée entre elle et l'EPF Normandie au titre de l'action foncière. En toute hypothèse, le Département restera garant à l'égard de l'EPF Normandie, du respect des échéances de rachat prévues conventionnellement et plus largement des conditions de l'engagement de rachat qu'elle a souscrit.

Le cas échéant, le Département interviendra à l'acte de rachat par le tiers acquéreur, pour prendre à sa charge les frais, dépenses et travaux accessoires d'aménagement demandés par ce dernier, et que l'EPF Normandie ne serait pas en mesure de supporter.

ARTICLE 6 : GESTION, SECURISATION ET PRESERVATION DES BIENS

ARTICLE 6.1 : TRANSFERT DE GESTION

La gestion - en ce compris la sécurisation et la préservation des biens, bâtis ou non, libres ou occupés, acquis par l'EPF Normandie, dans le cadre de la présente convention, est transférée au Département à compter de la notification qui lui en est faite par l'EPF Normandie, par lettre recommandée avec accusé de réception et jusqu'au démarage des travaux de démolition selon les modalités ci-dessous.

Cette gestion est transférée :

- Jusqu'à la date de démarrage du chantier de démolition dont l'EPF Normandie est le maître d'ouvrage. La date de démarrage du chantier sera notifiée au Département au minimum 7 jours avant le démarrage de celui-ci.
- La gestion sera de nouveau transférée au Département à l'issue de la réception du chantier de démolition par courrier et ce, jusqu'à la cession des biens au Département.

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

Le Département 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 construire et d'une manière générale toutes les autorisations d'urbanisme, les autorisations de fouilles et de sondages.

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

EPF	Département
- Prise de l'assurance du propriétaire et gestion des sinistres afférents - Relations avec la DGFIP (taxes et impôts) - Autorisation donnée au Département de déposer une autorisation d'urbanisme (division, démolition, DP, PC), ou de réaliser des fouilles archéologiques - Reconnaissance des limites de propriété - Cosignature des baux avec le Département	- Prise de l'assurance en tant qu'occupant - Entretien du bâti et des dépendances - Sécurisation et préservation - Gestion des occupants (COP ou bail) - Signature des Conventions d'occupation précaires après accord préalable de l'EPF Normandie visé à l'Article 6.3

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

ARTICLE 6.2 : GESTION PATRIMONIALE

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

Une visite desdits biens devra être organisée dans les 8 jours ouvrés à compter de la signature de l'acte d'acquisition ou de l'entrée en possession du bien intervenant à la suite du paiement ou de la consignation des indemnités en cas d'expropriation, en présence de l'EPF Normandie et du Département. Cette visite n'est pas nécessaire si les travaux de déconstruction sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie démarrent concomitamment à la prise de possession. Le cas échéant, une visite du bien sera organisée après réception des travaux de déconstruction dans le cadre de la reprise de la gestion du bien par le Département.

En cas de risques spécifiques, la visite des biens sera organisée dans un délai de 48H ouvrés, à compter de la date de signature.

Quelle que soit l'hypothèse, l'état des lieux sera dressé et formalisé dans un procès-verbal de constat, établi soit par un huissier de justice soit par un représentant de l'EPF, soit par un prestataire compétent missionné par l'EPF Normandie.

Ce procès-verbal sera notifié au Département par mail.

ARTICLE 6.3 : GESTION DE L'OCCUPATION

Le Département assurera la gestion des éventuels contrats d'occupation souscrits durant le portage des biens dans les conditions ci-après.
En effet, le Département pourra passer des contrats d'occupation précaire qui ne pourront en aucun cas excéder la durée du portage. Il soumettra le projet de contrat à l'EPF Normandie avant toute signature.

Le Département rédigera ou fera rédiger les baux et conventions de la présente convention-, percevra les loyers et redevances des occupations. Il remettra dans le mois qui suit leur signature, copie de tous les contrats à l'EPF.

ARTICLE 6.4 : USAGES TRANSITOIRES

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

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

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

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

ARTICLE 6.5 : SECURISATION

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

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

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

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

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

Article 6.5.2 :Travaux de pré-verdissement ou de reverdissement

Dans le cadre du transfert de gestion, le Département peut engager des travaux de pré-verdissement.

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

ARTICLE 6.6 : PRESERVATION

Article 6.6.1 : Bâti

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

Article 6.6.2 : Biodiversité

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

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

Article 6.6.3 : Déchets

Les principes suivants sont valables hors période de travaux de déconstruction sous maitrise d'ouvrage de l'EPF Normandie :
En cas de dépôt, volontaire ou non, de déchets sur les parcelles, propriétés de l'EPF Normandie dans le cadre d'un portage au bénéfice du Département, celui-ci devra mettre en œuvre tous les moyens dont elle dispose, y compris judiciaires, afin de faire cesser le trouble, et y apporter réparation, pour lutter contre la prolifération des dépôts sauvages. Le Département est tenu, le cas échéant, de faire procéder à l'évacuation des déchets dans les filières appropriées.

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

Article 6.6.4 : Pollution

Dans l'hypothèse où les 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, une première analyse consistera à définir la capacité de l'EPF Normandie à intégrer lesdits travaux au titre de son intervention en maîtrise d'ouvrage pour le recyclage foncier via le cofinancement EPF/ Département tel que défini dans l'Article 2.3 .

S'il n'était pas possible d'intégrer ces travaux dans le périmètre de l'intervention précitée, le Département sera avisé par l'EPF Normandie du risque de pollution des biens portés, de la nature des travaux à mener et de leur coût prévisionnel. La notification adressée par l'EPF Normandie au Département permettra à ce dernier de se positionner selon les deux options prévues ci-dessous sur lesquelles le Département s'engage à :

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

ARTICLE 7 : ASSURANCES

ARTICLE 7.1 : ASSURANCES DU PROPRIETAIRE (EPF)

En sa qualité de propriétaire, l'EPF Normandie assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs. Ces contrats qui couvrent l'ensemble du patrimoine de l'EPF Normandie garantissent les immeubles contre les événements courants en matière immobilière.

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

Pour information et sous réserve d'évolution, le montant au contrat de l'EPF Normandie pour 2024 est de 1,32 € HT euros hors taxes du m² bâti. Ce montant est appelé à être révisé annuellement.

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

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

ARTICLE 7.2 : ASSURANCE POUR LE GESTIONNAIRE (COLLECTIVITE)

Le Département devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance dument agréés pour ce type d'opérations, toutes les polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques se rapportant à l'ensemble des biens, notamment immobiliers, dont la gestion lui a été transférée dans les conditions définies à l'ARTICLE 6 de la présente convention.
Elle devra notamment assurer :

- les risques locatifs, d'occupation et d'usage liés à ces biens
- le recours des voisins et des tiers ;
- ses propres biens ;
- ses propres préjudices financiers (pertes d'exploitation, frais supplémentaires d'exploitation);
- sa responsabilité liée à l'exercice de ses activités et à l'exploitation des biens objets de la présente convention.

Aucune clause de renonciation à recours n'est applicable entre l'EPF Normandie, le Département et ses assureurs.

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

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

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

Pour les dépenses relatives aux assurances et aux taxes foncières bâties et non bâties, l'EPF Normandie assurera le paiement de cette assurance auprès de l'assureur avant de se faire rembourser, annuellement, des sommes avancées auprès du Département bénéficiaire du portage.

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

- l'estimation prévisionnelle du montant d'assurance au regard du dernier taux connu au titre de son contrat d'assurance appliqué à la surface développée du bien acquis ;
- le montant de la dernière taxe foncière si l'EPF Normandie en dispose.

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

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

ARTICLE 9 : VISITES DES BIENS EN COURS DE PORTAGE

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

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

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

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

Ce prestataire a pour mission d'effectuer un compte-rendu de sa visite et de vérifier tout particulièrement qu'aucun élément de l'état du bien n'ait pour conséquence de mettre en jeu la sécurité des personnes et des biens des tiers. Lors de la visite, un avis peut également être donné sur la structure du bien et sur les mesures de sécurité.

Dans le cadre du transfert de gestion, le Département s'engage à accompagner ce prestataire lors de sa visite aux biens bâtis, objets de la présente convention. La visite se faisant tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, le Département prendra les mesures nécessaires afin que son représentant soit en possession des clefs permettant l'ouverture de tous les bâtiments – y compris ceux occupés en tant qu'habitation, magasin, industrie, etc. - à l'exception de ceux totalement murés. En cas d'impossibilité d'accéder à l'immeuble du fait du Département, conduisant l'EPF Normandie à devoir commander une nouvelle visite au prestataire, l'EPF Normandie se réserve la possibilité de facturer cette seconde visite au Département au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF Normandie avec son prestataire, qui serait alors annexé à la facturation correspondante.

ARTICLE 9.2 : VISITES HORS CONTRAT GLOBAL D'ASSURANCES

Dans le cadre de la gestion par le Département du patrimoine porté, l'EPF Normandie peut être amené à effectuer des visites complémentaires de ses biens, tant par un prestataire missionné qu'en interne. Pour cela, il peut solliciter le Département afin qu'elle lui ouvre ou fasse ouvrir le bien concerné. Cette

mention doit clairement apparaitre dans les conventions ou baux, ou tout autre contrat d'occupation ou d'usage, que le Département pourrait mettre en place au cours de la période de portage.

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

Dans le cas où le Département souhaiterait procéder à la démolition du bien, elle doit en demander l'accord préalable à l'EPF Normandie, puis lui transmettre une copie du permis de démolir. Dès la fin de la démolition, le Département 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 au Département au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF Normandie avec son prestataire, qui serait alors annexé à la facturation correspondante.

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

ARTICLE 10 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

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

ARTICLE 10.1 : ENGAGEMENTS DE L'EPF NORMANDIE

- Mener les procédures d'acquisitions appropriées à la maîtrise des parcelles, dans le cadre d'un portage foncier (amiable) dans les conditions fixées à l'ARTICLE 4 de la présente convention,
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des prestations définies dans le préambule et à l'ARTICLE 2 ci-dessus,
- Demander l'avis des services du Département sur le contenu du Dossier de Consultation des Prestataires/Entreprises de la présente intervention,
- Limiter les engagements aux financements mis en place dans le cadre de la présente convention ou de ses avenants,
- Les obligations de l'EPF Normandie seront limitées aux garanties prises au titre des marchés publics,
- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet,
- Tenir régulièrement informée le Département de l'état d'avancement de la convention,
- Transmettre au Département les livrables des documents établis par les prestataires mandatés par l'EPF Normandie,

- Céder à l'issue du portage, les biens acquis à sa demande dans le cadre de la présente convention, au Département ou à un opérateur désigné par elle dans les conditions prévues à l'Article 5.4 de la présente convention,
- Facturer annuellement, telle que prévue au sein de la présente convention, les frais et taxes à la charge du Département, en produisant les justificatifs correspondants.

ARTICLE 10.2 : ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT

Article 10.2.1 : Engagements d'ordre général

- Avertir dans les meilleurs délais l'EPF Normandie des difficultés locales particulières liées au projet,
- Fournir toute information et tout document utile en sa possession à la date d'entrée en vigueur de la présente convention,
- Permettre le libre accès au(x) site(s) concerné(s) à toute personne représentant l'EPF Normandie ainsi qu'à toute personne que celui-ci aura mandatée, pendant la durée de la présente convention,
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, etc.),
- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet,
- Conduire les démarches relatives à la modification ou à la révision des documents de planification et /ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet.

Article 10.2.2 : Engagements particuliers pour le foncier

- Assurer la garde des biens acquis par l'Etablissement, à compter de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie à l'exception de la période des travaux de déconstruction sous maitrise d'ouvrage de l'EPF Normandie,
- Assurer la charge des biens acquis par l'Etablissement, à compter de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie jusqu'à la cession,
- Informer l'EPF Normandie de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée du transfert de gestion des immeubles,
- Mener un projet d'aménagement, répondant aux objectifs généraux de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,
- Se porter acquéreur du foncier au terme du portage ou désigner un tiers acquéreur pour se porter acquéreur du foncier en substitution, au prix de rachat et dans les conditions fixées par les ARTICLE 4 ; ARTICLE 5 et ARTICLE 11 de la présente convention.

Article 10.2.3 : Engagements particuliers pour les études techniques et les travaux

- Le Département organisera les moyens d'accès au site et à l'intérieur des bâtiments et se chargera de leur re-fermeture après intervention des prestataires mandatés par l'EPF Normandie. Ainsi, si cela est nécessaire, le Département s'engage à réaliser les travaux nécessaires de défrichage ou d'ouverture d'accès, pour permettre l'accès au site afin que les interventions soient réalisées dans de bonnes conditions pour les prestataires de l'EPF

Normandie. Le Département peut si nécessaire désigner un représentant (gestionnaire du site ou autre) pour assurer ces missions ;

- Concernant les enjeux liés à la protection de la biodiversité, le Département s'engage à communiquer à l'EPF Normandie les éventuelles informations dont elle dispose sur les spécificités du secteur (retours d'expériences sur le secteur, observations de terrain particulières, …). Ces éléments pourront ainsi être pris en compte dans l'étude prévue dans le cadre de cette convention, dont les conclusions seront transmises au Département, qui se chargera de les transmettre à son tour aux intervenants ultérieurs du projet.
- Dans le cas où des réseaux publics aériens ou souterrains devraient être maintenus en service dans les zones concernées par l'intervention, le Département devra, avant démarrage du chantier, prendre en charge avec les concessionnaires concernés, les travaux de dévoiement et de protection de ces réseaux, indispensables à la mise en sécurité de la zone d'intervention des entreprises,
- Le Département devra pouvoir disposer d'informations précises sur les limites de propriété du bien concerné par les travaux (nécessité de disposer d'un plan de bornage en cas de contexte urbain avec gestion de mitoyennetés),
- Le Département appuiera l'EPF Normandie dans les démarches à réaliser auprès des riverains (visites éventuelles), si elles sont nécessaires dans le cadre des études techniques ou des travaux.
- L'EPF Normandie assure la maitrise d'ouvrage des études et des travaux de déconstruction. Pendant la phase de travaux de déconstruction, l'EPF Normandie transfert la gestion du bien à l'entreprise désignée pour lesdits travaux.

ARTICLE 11 : MODALITES FINANCIERES

ARTICLE 11.1 : ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX

Article 11.1.1 : Enveloppe allouée à l'opération pour les études techniques et les travaux

L'enveloppe maximale allouée pour les études techniques s'élève à **150 000 € HT.**

L'enveloppe maximale allouée pour les travaux de déconstruction s'élève à **500 000 € HT.**

Ainsi, chaque enveloppe est financée selon la répartition suivante :

- 50 % du montant HT à la charge de l'EPF Normandie,
- 50 % du montant HT à la charge du Département,

Dans le cas où d'autres financements seraient susceptibles d'être mobilisés (Fonds Vert de l'Etat…) sur cette intervention, les clés de financement seront revues et feront l'objet d'un avenant à cette convention.

Il est ici précisé que le remboursement de la CCI au Département, négocié entre le Département et la CCI à l'issue de la fin anticipée de la concession, est exclue de la répartition précédemment exposée.

A noter que cette enveloppe financière a été dimensionnée sur la base des connaissances du site lors de sa prise en charge et des études envisagées (cf. ARTICLE 2). Si les enjeux du site mettaient en évidence la nécessité de poursuivre les études au-delà de l'enveloppe financière allouée, un complément d'enveloppe devra alors être soumis aux instances délibérantes de chaque partenaire, et impliquerait un avenant à la convention.

Article 11.1.2 : Facturation par l'EPF Normandie au Département

Après achèvement des études et travaux, l'EPF Normandie facturera au Département, sa participation augmentée de la TVA s'y afférant. Les justificatifs des dépenses seront visés par l'agent comptable de l'EPF Normandie et joints à l'appel de fonds, le tout transmis de manière dématérialisée.

Afin d'éviter les croisements de flux de trésorerie, l'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres au profit du Département pour cette opération.

Les règlements du Département seront effectués au compte de l'EPF Normandie qui fournira un R.I.B.

Article 11.1.3 : Versements par le Département

Le Département versera, comme suit, à l'EPF Normandie :

11.1.3.1 Acompte Etudes

Sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses acquittées, certifié exact par l'Agent Comptable de l'EPF Normandie, au moins égale à 35% du montant prévisionnel programmé, le Département versera un acompte d'un montant de **31 500€** correspondant à 35% de la participation HT du Département (26 250 €) et à la TVA correspondante (5 250 €) au bénéfice de l'EPF Normandie.

11.1.3.2 Acompte Travaux :

Sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses acquittées, certifié exact par l'Agent Comptable de l'EPF Normandie, au moins égale à 35% du montant prévisionnel programmé, le Département versera un acompte d'un montant de **105 000€** correspondant à 35% de la participation HT du Département (87 500 €) et à la TVA correspondante (17 500 €) au bénéfice de l'EPF Normandie.

11.1.3.3 Versement final :

A la fin de l'intervention étude/travaux, le Département et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation de trésorerie afin d'éviter les croisements de règlements. L'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres au profit du Département pour cette opération.

Il en résulte une somme maximale de **253 500 €** correspondant au solde de la participation HT du Département (211 250€) et à la TVA correspondante (42 250 €) à verser par le Département au bénéfice de l'EPF Normandie.

Le règlement du Département sera effectué au compte de l'EPF Normandie dont un R.I.B. sera transmis.

ARTICLE 11.2 : FONCIER

Article 11.2.1 : Détermination du prix de rachat

Le prix de rachat

Le prix de rachat correspond à l'ensemble des dépenses réalisées par l'EPF Normandie au titre du portage foncier.
Certaines dépenses pourront être ajoutées si nécessaire :
Ces dépenses sont composées notamment :

- du prix,
- des frais d'acte,
- le cas échéant, si il ne peut pas être financé dans le cadre de la convention EPF-Région 2022-2026 : du coût des travaux d'entretien, de conservation ou de mise en sécurité, que l'EPF Normandie serait venu assurer en lieu et place du Département, y compris dans le cadre d'une procédure d'urgence et/ou de cout de travaux liés à une pollution menaçant la santé publique ou le voisinage.

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

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

Actualisation

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

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

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

- le prix
- les frais d'acte, les travaux de sécurisation éventuels.

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

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

Paraphes

EPFN Département

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

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

ARTICLE 12 : DUREE DE LA CONVENTION

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

Cet achèvement de la convention suppose au préalable :

- Le rachat des biens par le Département ou un tiers acquéreur en substitution, ainsi que le paiement afférent audit rachat.
- L'apurement des comptes entre tous les cofinanceurs pour les études techniques et les travaux.

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

ARTICLE 13 : CONTROLE

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

ARTICLE 14 : MODALITES DE RESILIATION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 14.1 : RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

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

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

ARTICLE 14.2 : DEMANDES D'ACQUISITION SANS SUITE

En cas d'abandon de l'opération du fait du Département, ou bien celui de l'échec d'une acquisition d'un bien compris dans le périmètre de l'intervention prise en charge par l'EPF Normandie à la demande du Département, cette dernière s'engage à rembourser à l'EPF Normandie la totalité des frais engagés par ce dernier pour parvenir à l'acquisition ou aux acquisitions considérées.

Cet engagement porte sur toutes les dépenses réalisées par l'EPF Normandie pour parvenir à ces acquisitions : frais préalables liés à la recherche d'informations tels que diagnostics techniques ou environnementaux, frais de cartographie, renseignements hypothécaires, travaux de géomètre, frais d'avocats, d'huissiers ou de procédure, indemnités, dommages-intérêts ou frais de toutes natures résultant des décisions judiciaires liées ou découlant des procédures mises en œuvre pour parvenir à la maîtrise foncière des biens en cause, sans que cette liste ne soit exhaustive.

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

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

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

ARTICLE 16 : COMMUNICATION ET INFORMATION

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

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

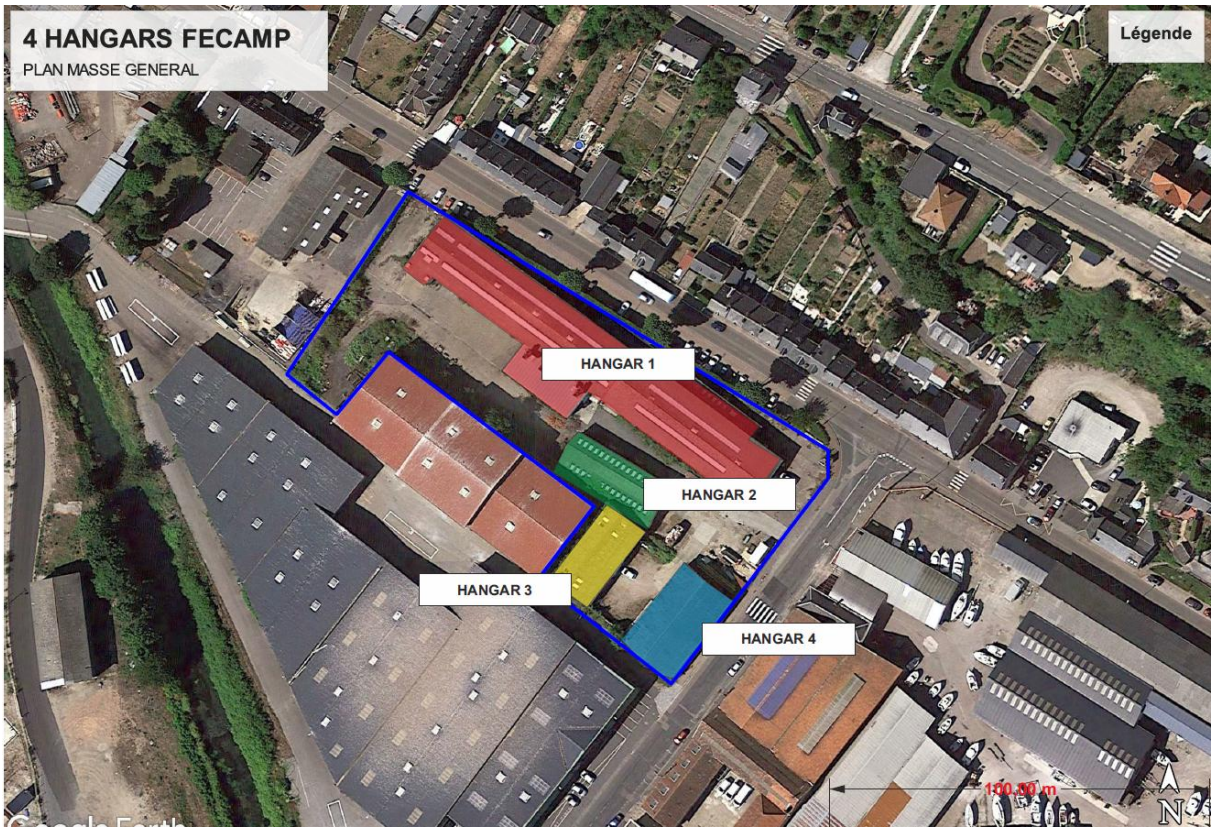
ARTICLE 17 : LITIGE ET CONTENTIEUX

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

Fait à Rouen, le

Le Président du	**Le Directeur Général**
Département de Seine-Maritime	**de l'EPF de Normandie**
Bertrand BELLANGER	

Annexe 1


4 HANGARS FECAMP
PLAN MASSE GENERAL
Légende
HANGAR 1
HANGAR 2
HANGAR 3
HANGAR 4
100.30 m
N