

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DÉLIBÉRATION N°D20230411_06**

**RACHAT DES BIENS SITUÉS 9 PLACE DE LA MAIRIE ET 27 RUE DE L'ÉGLISE
À L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE APRÈS DÉMOLITION**

Date du Conseil Municipal : 11 avril 2023
Date de convocation : 4 avril 2023

Nombre de conseillers en exercice : 58
Nombre de présents : 31
Nombre de représentés par pouvoir : 5
Nombre de votants : 36
Nombre d'absents : 22

L'an deux-mille-vingt-trois, le onze avril, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de MESNIL-EN-OUCHÉ, régulièrement convoqué, s'est réuni dans la salle des fêtes de La Barre-en-Ouche sous la présidence de M. Jean-Louis MADELON, Maire.

Présents : ADELINE Jean-Michel, BACKX Olivier, BAERT Olivier, BERTHE Claude, BERTRE Domice, BLEROT Damien, BRONCQUART Marcel, CARPENTIER Corinne, COURTOUX Thomas, DOISNEL-MARYE Virginie, DORGERE François, DRAPPIER Michèle, DRIEUX Noël, FAUCHE Gérard, GOULLEY Martine, JOUAN Christèle, LAINÉ Christelle, LEFEBVRE Pascal, LEMONNIER Stéphane, LOISEAU Denis, MADELON Jean-Louis, MONNIER Christelle, PATOUREAUX Laurette, PEREIRA Héloïse, PICCOT Paul, PREVOST Jean-Jacques, PREYRE Françoise, THIBOUT Véronique, VANDOOREN Bernard, VANDOOREN Mathieu, VIAL Sylvie.

Représentés par pouvoir : BALMES Marie-Rose (à Sylvie VIAL), DUVOUX Dominique (à Bernard VANDOOREN), GUERIN Jennifer (à Jean-Michel ADELIN), PENNAUX Mélanie (à Claude BERTHE), RAFFRAY François (à Michèle DRAPPIER).

Absents et excusés : BASTIEN Nathalie, BEAUVOIS Sophie, BRARD Aurélie, BURDET Blandine, CLUZEAU Sébastien, DESNOS François, FISCHER Jessica, FUCHÉ Fabienne, GOUPIL Aurore, HOARAU Hélène, HUET Véronique, LECOMTE Alexis, LEROUGE-HAMELET Nelly, LEVILLAIN Sébastien, MÉRIMÉE Bruno, MÉRIMÉE Maxime, MICHEL John, MULOT Marie-France, PERDRIEL Christian, PROFIT Jean-François, SAMAIN Viviane, TAVERNIER Sophie.

Secrétaire de séance : DRIEUX Noël.

Le Conseil Municipal,

- Après avoir entendu le rapport de Monsieur le Maire,

Vu :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La délibération n° D20200128_04 du Conseil Municipal de Mesnil-en-Ouche relative à l'attribution à SILOGE de l'étude du projet d'aménagement de l'îlot de l'Ancienne Poste à La Barre-en-Ouche ;
- La délibération n° D20200616_19 du Conseil Municipal de Mesnil-en-Ouche relative à l'engagement de la Commune à l'acquisition de parcelles en cas de défaillance de l'Etablissement Public Foncier de Normandie ;
- La délibération n° D20210119_07 du Conseil Municipal de Mesnil-en-Ouche relative à la cession d'emprises foncières à l'Etablissement Public Foncier de Normandie et à la sollicitation de l'intervention du fonds friche ;
- La délibération n° D20211019_04 du Conseil Municipal de Mesnil-en-Ouche relative à la signature d'une convention de constitution d'une réserve foncière par l'Etablissement Public Foncier de Normandie et sa revente à la Commune de Mesnil-en-Ouche ;
- La convention relative à la constitution d'une réserve foncière par l'Etablissement Public Foncier de Normandie et sa revente à la Commune de Mesnil-en-Ouche, en date du 24 mai 2022 ;
- L'estimation du service des Domaines datée du 13 janvier 2020 pour la portion orientale de la parcelle cadastrée n° 041-AB-83 au prix de 17 000 € ± 10 % ;
- L'actualisation de l'estimation du service des Domaines datée du 31 mai 2022 confirmant le maintien de cette estimation ;
- L'estimation du service des Domaines datée du 13 janvier 2020 pour la parcelle cadastrée n° 041-AB-194 au prix de 29 000 € ± 10 % ;
- L'actualisation de l'estimation du service des Domaines datée du 31 mai 2022 confirmant le maintien de cette estimation ;
- L'estimation du service des Domaines datée du 24 juin 2019 pour les parcelles cadastrées n° 041-AB-82 et n° 041-AB-140 au prix de 145 000 € ± 10 % ;
- Les actualisations de l'estimation du service des Domaines datées du 18 août 2020 et du 25 juillet 2022 confirmant le maintien de cette estimation ;
- Le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites de la propriété cadastrée n° 041-AB-83 rédigé par le cabinet MARCATOR2 (37 rue Michel Hubert Descours - 27300 BERNAY), en date du 8 avril 2021 ;
- Le document d'arpentage édité le 21 avril 2021 ;

- La vente reçue le 13 octobre 2022 par Maître Magalie VIEL, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « Nadine MICHEL-PORCHER et Magalie VIEL », titulaire d'un Office Notarial à BERNAY (27300), 15 Boulevard Dubus ;
- Le projet d'aménagement de l'Ancienne Poste à La Barre-en-Ouche : construction d'une résidence autonomie, d'un pôle santé et de logements inclusifs ;

Considérant :

- Que l'emprise foncière de la résidence autonomie et des logements inclusifs, de la compétence du bailleur social SILOGE, est située sur une portion des parcelles cadastrées n° 041-AB-140, n° 041-AB-82, n° 041-AB-261 et n° 041-AB-262 ;
- Que l'emprise foncière du pôle de santé et des espaces publics, de la compétence de la Commune, est située sur une portion des parcelles cadastrées n° 041-AB-140, n° 041-AB-82, n° 041-AB-261 et n° 041-AB-262 ;
- Que la Commune est engagée à racheter les immeubles acquis par l'EPFN dans un délai de 5 ans ;
- Que la convention de réserve foncière signée entre l'EPFN et la Commune le 24 mai 2022 précise que la collectivité peut, par délibération de son conseil municipal, demander à l'EPFN que la cession soit réalisée dans les mêmes conditions, au profit d'un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général, en vue de la réalisation d'une opération de logements ;
- Que l'EPFN doit céder à la Commune, après division, une portion des parcelles cadastrées n° 041-AB-140, n° 041-AB-82 et n° 041-AB-261, pour une superficie totale d'environ 1 377 m², moyennant un prix d'un euro symbolique, auquel s'ajoute la TVA sur le prix total, calculée sur la valeur vénale du bien vendu ;
- Que l'EPFN doit céder au bailleur social SILOGE, après division, une portion des parcelles cadastrées n° 041-AB-140, n° 041-AB-82 et n° 041-AB-261, pour une superficie totale d'environ 2 248 m², moyennant un prix d'un euro symbolique, auquel s'ajoute la TVA sur le prix total, calculée sur la valeur vénale du bien vendu ;

Décide : à l'unanimité (36 voix pour – 0 contre – 0 abstention) :

- De demander l'intervention de l'EPFN pour procéder à la vente à la Commune de la parcelle cadastrée n° 041-AB-194, d'une surface de 24 m², située 9 place de la Mairie – La Barre-en-Ouche – 27330 MESNIL-EN-OUICHE ;
- De donner son accord pour l'acquisition à l'EPFN de la parcelle cadastrée n° 041-AB-194 au prix d'un euro symbolique, auquel s'ajoute la TVA sur le prix total, calculée sur la valeur vénale du bien vendu ;
- De demander l'intervention de l'EPFN pour procéder à la vente à la Commune d'une portion d'une surface approximative de 365 m², au sud de la parcelle cadastrée n° 041-AB-140 d'une surface totale de 605 m², située 27 rue de l'Eglise – La Barre-en-Ouche – 27330 MESNIL-EN-OUICHE ;
- De demander l'intervention de l'EPFN pour procéder à la vente à la Commune d'une portion d'une surface approximative de 570 m², à l'est de la parcelle cadastrée n° 041-AB-82 d'une surface totale de 2 218 m², située 27 rue de l'Eglise – La Barre-en-Ouche – 27330 MESNIL-EN-OUICHE ;
- De demander l'intervention de l'EPFN pour procéder à la vente à la Commune d'une portion d'une surface approximative de 442 m², au sud de la parcelle cadastrée n° 041-AB-261 d'une surface totale de 802 m², située 1 rue de l'Ancienne Poste – La Barre-en-Ouche – 27330 MESNIL-EN-OUICHE ;
- De donner son accord pour l'acquisition à l'EPFN, après division, d'une portion des parcelles cadastrées n° 041-AB-140, n° 041-AB-82 et n° 041-AB-261, pour une superficie totale d'environ 1 377 m², moyennant un prix d'un euro symbolique, auquel s'ajoute la TVA sur le prix total, calculée sur la valeur vénale du bien vendu ;
- D'autoriser l'EPFN à procéder à la vente au bailleur social SILOGE d'une portion d'une surface approximative de 240 m², au nord de la parcelle cadastrée n° 041-AB-140 d'une surface totale de 605 m², située 27 rue de l'Eglise – La Barre-en-Ouche – 27330 MESNIL-EN-OUICHE ;
- D'autoriser l'EPFN à procéder à la vente au bailleur social SILOGE d'une portion d'une surface approximative de 1 648 m², à l'ouest de la parcelle cadastrée n° 041-AB-82 d'une surface totale de 2 218 m², située 27 rue de l'Eglise – La Barre-en-Ouche – 27330 MESNIL-EN-OUICHE ;
- D'autoriser l'EPFN à procéder à la vente au bailleur social SILOGE d'une portion d'une surface approximative de 360 m², au nord de la parcelle cadastrée n° 041-AB-261 d'une surface totale de 802 m², située 1 rue de l'Ancienne Poste – La Barre-en-Ouche – 27330 MESNIL-EN-OUICHE ;
- De donner son accord pour la cession par l'EPFN au bailleur social SILOGE, après division, d'une portion des parcelles cadastrées n° 041-AB-140, n° 041-AB-82 et n° 041-AB-261, pour une superficie totale d'environ 2 248 m², moyennant un prix d'un euro symbolique, auquel s'ajoute la TVA sur le prix total, calculée sur la valeur vénale du bien vendu ;
- D'autoriser M. le Maire à lancer la procédure de bornage de la parcelle cadastrée n° 041-AB-262 afin de vendre à l'euro symbolique au bailleur social SILOGE une portion d'une surface approximative de 90 m², située au nord de ladite parcelle ;
- De solliciter le service des Domaines afin d'estimer la portion de la parcelle cadastrée n° 041-AB-262 à vendre au bailleur social SILOGE ;
- D'autoriser M. le Maire à signer les actes d'acquisition et de cession devant notaire avec l'EPFN et le bailleur social SILOGE et tout document afférent à ce dossier ;
- D'autoriser M. le premier adjoint au Maire à signer les actes d'acquisition ou de cession susvisés et tout document afférent à ce dossier en cas d'empêchement de M. le Maire ;
- D'autoriser Mme la deuxième adjointe au Maire à signer les actes d'acquisition ou de cession susvisés et tout document afférent à ce dossier en cas d'empêchement de M. le Maire et de M. le premier adjoint au Maire ;
- De désigner Maître Magalie VIEL, notaire à Beaumont-le-Roger, pour assister la Commune Nouvelle dans ces acquisitions et cessions.



Pour extrait certifié exact,
Le Maire,

Jean-Louis MADELON

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'État et sa publication.



DIRECTION DES INTERVENTIONS ET DU FONCIER
POLE FONCIER
ACQUISITION
ENVOI PAR MAIL

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200058162-20230411-D20230411_06-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/04/2023

Publication : 20/04/2023

Le Maire, Jean-Louis MADELON



Mairie
Monsieur le Maire
44, Rue du Château
Beaumesnil
27410 MESNIL-EN-OUCHÉ

Nos Réf. : AG/PG 2022/165
Affaire suivie par : Agnès GIRARD (a.girard@epf-normandie.fr - 02.35.63.77.24. ou 06.16.46.04.65)
Assistante Juridique : Pamela GONCALVES (p.goncalves@epf-normandie.fr - 02.35.63.77.19 ou 06.46.80.39.18)
Dossier n° : 2714-57/01

BORDEREAU D'ENVOI

Monsieur le Maire,

Nombre d'exemplaires	Désignation des pièces	Observations
1	Convention de Réserve Foncière Opération « Coopérative Agricole » Signée le 24/05/2022	Vous en souhaitant bonne réception. Le Directeur Général, Fait le 24/05/2022 <i>Gilles Gal</i> Signé par Gilles Gal  Signé et certifié par yousign



EPF
NORMANDIE
Direction des Interventions et du Foncier
Pôle Foncier
DIF / AG / PG
Compte n° 924 605

Programme pluriannuel d'interventions 2017-2021

CONVENTION
relative à la constitution d'une réserve foncière
par l'Établissement Public Foncier de Normandie
et à sa revente à la Commune de MESNIL-EN-OUCHE

ENTRE,

La Commune de MESNIL-EN-OUCHE, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Louis MADELON, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 19 janvier 2021,

Désignée ci-après par le terme "la Collectivité".

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 délibération du Conseil d'Administration en date du 11 mars 2022,

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

D'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

PRÉAMBULE

Le Programme Pluriannuel d'interventions 2017-2021 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.

La Commune de MESNIL-EN-OUCHE a sollicité l'Établissement Public Foncier de Normandie, en vue de l'acquisition d'un ensemble immobilier destiné à une opération d'aménagement.

Le Directeur Général a accepté cette intervention par décision en date du 1^{er} mars 2021 dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du 06 mars 2020.

I - PROJET D'AMENAGEMENT

Article 1 :

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

• Acquisition de l'ancienne coopérative agricole désaffectée, et de l'immeuble vacant attaché, au titre du fonds friche. Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier à vocation médico-sociale, incluant une résidence autonomie composée de 25 à 30 logements avec une capacité d'accueil de 40 personnes, ainsi que 4 logements pour personnes en situation de handicap avec une capacité d'accueil de 13 personnes, l'aménagement d'un pôle santé et d'espaces publics.

La Collectivité s'engage à réaliser ce projet avec les caractéristiques suivantes qui conditionnent l'intervention de l'EPF :

- **dans le cas d'un projet d'habitat :**

• définir une programmation d'une densité supérieure ou égale à la densité environnante avec un objectif plancher au moins égal à 10 logements/hectare.

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

II - ACQUISITIONS

Article 2 :

A la demande de la Collectivité, l'EPF Normandie procédera à l'acquisition des immeubles cadastrés sur la Commune de MESNIL-EN-OUCHE, section AB n° 82, 140 et 194 et d'une emprise à détacher de la parcelle AB n° 83, cadastrée après division section AB n° 261, l'ensemble pour une superficie totale de 3 649 m².

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 municipal afin de solliciter l'ouverture des enquêtes publiques et confier cette mission à l'EPF. La déclaration d'utilité publique devra être demandée au profit de la Collectivité et de l'EPF, seule la Collectivité étant susceptible d'assumer les obligations relatives à la réalisation du projet d'aménagement en cause.

Parallèlement, une délibération devra être adoptée par le conseil d'administration de l'EPF pour accepter d'intervenir dans ce cadre. Un avenant à la présente convention sera alors signé.

La Collectivité 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).

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

Article 3 :

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

3.1 - Durée

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

- jusqu'à la date du rachat par la Collectivité, par son aménageur, titulaire d'une concession d'aménagement, ou bien par un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général, en vue de la réalisation d'une opération de logements entrant dans les objectifs d'une politique locale de l'habitat,
- ou de la notification de reprise du bien à l'initiative de l'EPF, dans le cas où la Collectivité 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, la Collectivité est subrogée dans tous les droits et obligations de l'EPF Normandie, en sa qualité de propriétaire. Elle prend les immeubles dans l'état où ils lui sont remis par l'EPF Normandie et doit les maintenir en bon état de conservation (clôture, murs et toiture) et de sécurité à l'égard des tiers.

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

La Collectivité peut toutefois demander à l'EPF Normandie 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 des Marchés Publics, à partir d'un descriptif ayant reçu l'agrément de la Collectivité. L'EPF Normandie procède à la réception des travaux en présence d'un représentant de la Collectivité. Le coût des travaux est dans ce cas répercuté sur le prix de cession de l'immeuble, suivant les modalités définies à l'article 8 ci-après.

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

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

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

- soit à accepter que le coût de réalisation de ces travaux soit répercuté dans le prix de cession de l'immeuble, comme précisé à l'article 8 ci-après,
- ou bien à racheter par anticipation le bien concerné, pour exonérer l'EPF de la réalisation de ces travaux.

Dans le cas où l'EPF envisagerait à ce titre des travaux, la Collectivité sera avisée par l'EPF du risque engendré par la réserve foncière, de la nature des travaux à mener et de leur coût prévisionnel. La

notification adressée par l'EPF à la Collectivité permettra à cette dernière de se positionner selon les deux options prévues ci-dessus.

3.3 - Occupations

3.3.1 – Pour les biens acquis occupés, la collectivité doit veiller à la bonne exécution des baux et conventions en cours au moment de l'acquisition des immeubles par l'EPF Normandie, notamment percevoir et recouvrer, par voie judiciaire le cas échéant, les loyers et 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, la collectivité consentira exclusivement des concessions temporaires ne conférant au preneur aucun droit au renouvellement ni au maintien dans les lieux. Un cahier des charges devra être annexé à ces contrats dans le respect des dispositions réglementaires, lequel devra être préalablement soumis à l'EPF Normandie pour accord.

3.3.3 - Pour les biens acquis, libres, dans le cadre de négociations de gré à gré, la collectivité pourra maintenir les biens dans un régime de précarité, selon les dispositions visées ci-dessus, ou consentir des occupations relevant du régime de droit commun. Dans ce dernier cas elle soumettra un projet de bail à l'EPF avant toute signature. Ce bail ne devra pas entraîner de perte de la valeur économique du bien.

La collectivité rédigera les conventions et percevra les loyers et redevances des occupations. Elle remettra dans le mois qui suit leur signature, copie de tous les contrats à l'EPF.

3.4 – Frais annexes remboursés annuellement

La collectivité remboursera, dans les 30 jours suivant l'appel de fonds, sur production de justificatifs, le montant des impôts fonciers et des primes d'assurance supportés par l'EPF 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 pour 2021 est de 1.174 euro hors taxes du m2.

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 la collectivité.

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

3.5.2 – Pour le preneur – Collectivité

La collectivité devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance dûment agréées 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, la collectivité et ses assureurs.

La collectivité 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.

La collectivité est tenue 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.

La Collectivité s'engage à accompagner ce prestataire lors de sa visite aux biens bâtis, objets du présent contrat. La visite se faisant tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, la collectivité 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 la collectivité, conduisant l'EPF à devoir commander une nouvelle visite au prestataire, l'EPF se réserve la possibilité de facturer cette seconde visite à la collectivité au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF avec son prestataire.

Dans le cadre de la gestion du patrimoine porté, l'EPF Normandie peut être amené à effectuer des visites complémentaires de ses biens. Pour cela, il peut solliciter la collectivité afin qu'elle lui ouvre ou fasse ouvrir le bien concerné.

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

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder à la démolition du bien, elle doit en demander l'accord préalable à l'EPF Normandie, puis lui transmettre une copie du permis de démolir. Dès la fin de la démolition, la collectivité en informe l'EPF Normandie. En cas de non-information de l'EPF Normandie d'une démolition et d'une visite du prestataire de service mandaté par l'EPF Normandie, cette visite sera facturée à la collectivité au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF avec son prestataire.

3.7 - Inexécution des obligations de la Collectivité

Les frais qui pourraient être mis à la charge de l'EPF Normandie du fait de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des engagements pris par la collectivité 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 vente du bien.

IV - DELAI DE PORTAGE

Article 4 :

La Collectivité 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 la collectivité 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'ECHEANCE

Article 5 :

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

En cas de difficultés majeures, la collectivité 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 la commune 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 la collectivité.

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 la collectivité partenaire, selon les prescriptions qui lui auront été communiquées par l'Etablissement, de manière à ce que la responsabilité de l'EPF en sa qualité de propriétaire, ne soit pas mise en jeu par une négligence ou un défaut d'entretien susceptible d'engendrer un risque pour les tiers ou la collectivité. Il est rappelé à cet égard que les visites annuelles réalisées sur les biens bâtis par un prestataire qualifié, mandaté par l'EPF, afin de vérifier les conditions dans lesquelles sont gérés les immeubles, donnent lieu à l'établissement d'un compte-rendu de visite, systématiquement transmis à la collectivité avec si nécessaire des préconisations de remise en ordre.

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 la collectivité ayant souscrit l'engagement de rachat.

VI – CESSIION

Article 8 :

Le prix de vente, hors taxe de l'immeuble, par l'Etablissement 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 la Collectivité 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 la collectivité dans le cadre de la gestion de la réserve foncière (indemnités d'éviction, indemnisation de préjudice subi par un tiers, frais de procédure, travaux éventuels ...) s'ajouteront au coût brut du bien (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^{er} 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 :

La Collectivité pourra, par délibération de son Conseil municipal, 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.

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

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

Pour les biens acquis dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, qui viendraient à être restitués

à l'EPF Normandie, en cas de défaillance du tiers désigné par la collectivité pour réaliser le projet, cette dernière s'oblige à engager toute démarche pour rechercher, en concertation avec l'EPF, un autre opérateur, voire un projet de substitution.

Article 11 :

Lorsque la Collectivité 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. La collectivité s'oblige, pour sa part, à porter à la connaissance de l'EPF toute information utile en sa possession.

Si nécessaire, et d'un commun accord, des investigations complémentaires, dont le coût sera répercuté dans le prix de cession du bien, pourront être réalisées afin de vérifier la faisabilité d'un projet d'aménagement ou chiffrer le coût des travaux préalables à une réutilisation du site.

La collectivité s'engage à l'issue du portage à prendre le bien en l'état, 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, la Collectivité restera toutefois tenue de rembourser à l'EPF à première demande, toute dépense supportée par ce dernier, postérieurement à la cession, et résultant directement 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'ACQUISITION SANS SUITE

Article 13 :

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

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

Si l'abandon de l'acquisition ou l'échec de l'acquisition résulte d'un événement indépendant de la volonté de la Collectivité, seul le remboursement de ces frais extérieurs sera réclamé par l'EPF, sur la base de justificatifs et de factures acquittées.

En revanche, si cet abandon résulte d'un choix d'opportunité de la Collectivité, cette dernière s'engage, outre ces frais extérieurs, à indemniser l'EPF Normandie de ses frais de fonctionnement selon le barème suivant, appliqué par tranches de prix de l'immeuble dont l'acquisition était projetée (valeur de référence : estimation domaniale du bien) :

- jusqu'à 120 000 €	1,50 %
- de 120 000 € à 220 000 €	1,00 %
- au-delà de 220 000 €	0,75 %

Fait à ROUEN le 24/05/2022

Le Directeur Général de l'EPFN
Fait le 24/05/2022

Gilles Gal
Gilles GAL

Signé par Gilles Gal



Signé et certifié par yousign

L'Adjoint au Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales,
en charge du pôle "Politiques Publiques"

25 MAI 2022

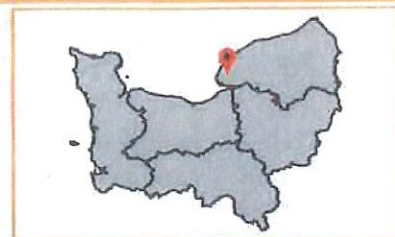
Dominique LEPETIT

Le Maire de MESNIL-EN-OUCHÉ

Jean-Louis MADELON



CC Intercom Bernay Terres de Normandie
Mesnil-en-Ouche



Surface : 3 666 m² environ



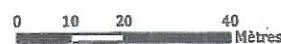
Source : BD Pnns 07 - IGN - 2020

Cartographie : CC Intercom Bernay Terres de Normandie - 2022

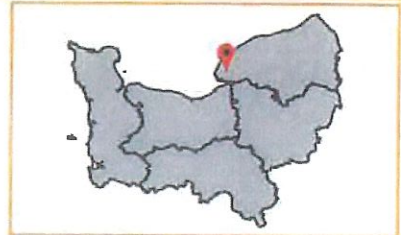
■ Emprise concernée par l'opération

Plan annexé à la convention signée le :

GG



CC Intercom Bernay Terres de Normandie
Mesnil-en-Ouche



Code Opération : 924 605
Surface : 3 666 m² environ
Section : AB



Source : Origine cadastre 2022 - Données de l'Etat reserves

Cartographie : C.B. EPF Normandie le 05/10/2022

- Emprise concernée par l'opération
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bât

GG

Plan annexé à la convention signés le :



SLM