



Ville de
Breil sur Roya

DEPARTEMENT DES
ALPES-MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE NICE

MAIRIE DE BREIL-SUR-ROYA

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

en exercice	19
présents	15
votants	17

Le lundi 27 mai 2024 à 20H00, le Conseil Municipal de la commune de Breil-sur-Roya dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la mairie sous la présidence de M. Sébastien OLHARAN Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : jeudi 23 mai 2024

DELIBERATION

N° 128/2024

PRÉSENTS : Audrey ROSSI, Daniel GIORDAN, Marie-Lou ALLAVENA, Thierry GUIDO, Isabelle SAUVE, Paul REY, Herbert WOLFERS, Karine BOETTI, Francis FRECOURT, Renaud LEFEBVRE, Jean-Louis TAYLOR, Marie-Noëlle GISBERT, Colette BENOUAHAB, Michel BRAUN.

OBJET :

Approbation de la convention d'intervention foncière « Protection contre les risques naturels »

ABSENTS : Julia BONNET, Jérôme BOUERI, André IPERT, Danielle GASTALDI

ONT DONNÉ POUVOIR : Julia BONNET à Karine BOETTI, Danielle GASTALDI à Michel BRAUN

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Isabelle SAUVE

Rapporteur : Sébastien OLHARAN, Maire

Monsieur le Maire expose :

Suite au passage de la tempête Alex, un grand nombre de biens a été totalement détruits ou fortement dégradés. Les propriétaires des biens assurés ont pu solliciter un rachat de leur bien immobilier auprès de l'État dans le cadre des fonds Barnier. Une convention cadre, signée le 12/01/2021, a été établie entre l'EPF et l'État, en appui aux communes sinistrées. La convention du 21/04/2022, signée entre l'État, la CARF et les communes sinistrées a permis à l'EPF de procéder aux acquisitions amiables et à la démolition des biens en vue de la céder aux collectivités au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs.

Par ailleurs certains biens sont toujours menacés par un risque naturel et n'ont pu être acquis notamment en raison de l'absence de contrat d'assurance couvrant le bien, rendant inéligible le bien concerné à la procédure amiable, ou du refus des propriétaires.

La Commune de Breil-sur-Roya compte un bien pouvant faire l'objet d'une expropriation pour risque naturel.

La convention, annexée à la présente délibération, a pour objectif de préciser les modalités opérationnelles d'intervention dans le cadre des procédures d'expropriation. Elle permet également de définir les conditions de gestion et de cession des biens acquis et démolis à la Commune, ou dans certaines conditions à l'intercommunalité.

Monsieur le Maire propose à l'Assemblée d'approuver la convention d'intervention foncière « Protection contre les risques Naturels » en phase expropriation entre l'État, la CARF et la Commune.

Le Conseil Municipal, sur proposition du Maire, après en avoir délibéré,

À l'unanimité,

APPROUVE la convention d'intervention foncière « Protection contre les Risques Majeurs ».

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention et toutes autres documents s'y référant.

Ainsi fait et délibéré à Breil-sur-Roya les jour, mois et an que dessus.

Le Secrétaire du Séance



Isabelle SAUVE

Pour copie conforme



Le Maire

Sébastien OLHARAN

Délibération rendue exécutoire par publication
et transmission en Préfecture le



Le Maire

Sébastien OLHARAN



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE « PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS »

EN PHASE EXPROPRIATION

Communauté d'Agglomération de la Riviera Française

Commune de Breil-sur-Roya

Etat

(Département des Alpes-Maritimes)

Entre

L'Etat, représenté par Monsieur Christophe MIRMAND, Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur,

Désigné ci-après par le terme « L'Etat »,

La **Communauté d'Agglomération de la Riviera Française**, représentée par son Président, Monsieur Yves JUHEL, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire n°XXXX en date du _____,

Désignée ci-après par « La CARF »,

La **Commune de Breil-sur-Roya** représentée par son Maire, Sébastien OLHARAN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal n° XXXX en date du _____,

Désignée ci-après par « la COMMUNE » ,

Et

L'**Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur**, établissement d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MARSEILLE (13 001) – Immeuble « Le Noailles », 62-64 La Canebière – représenté par sa Directrice Générale, Madame Claude BERTOLINO, dont le mandat a été renouvelé par arrêté ministériel du 12 juillet 2023 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° _____ en date du 25 juin 2024,

Désigné ci-après par les initiales « EPF ».

Sommaire

- Article 1. Objet et définition de l'intervention.....4
- Article 2. Rôle des partenaires4
- Article 3. Périmètre(s) d'intervention5
- Article 4. Modalités d'usage du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs.....5
- Article 5. La démarche d'acquisition.....6
- Article 6. La démarche de cession7
- Article 7. Les données numériques8
- Article 8. Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention9
- Article 9. Démolition des biens acquis.....9
- Article 10. Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF9
- Article 11. Communication11
- Article 12. Montant de la convention11
- Article 13. Durée de la convention11
- Article 14. Détermination du prix de cession11
- Article 15. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours.....11
 - Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention.....11
- Article 16. Annexe.....13
 - Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention15

Préambule

Suite au passage de la tempête « Alex » sur les Alpes-Maritimes les 02 et 03 octobre 2020, les Vallées de la Tinée, de la Vésubie et de la Roya ont été particulièrement touchées, et ont fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle, notamment sur les Communes de Breil-sur-Roya, Tende, Saint-Martin Vésubie, et Roquebillière. Un grand nombre de biens a été totalement détruits (181 décomptés) ou avec des niveaux de dégâts importants (196).

Parmi ceux-ci, les propriétaires des biens assurés ont pu solliciter un rachat de leur bien immobilier, auprès de l'Etat, des communes ou des groupements de communes au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs sous réserve du respect des critères d'éligibilité définis par l'Etat.

Il est rappelé que la mobilisation du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs, créé par la loi n°95-101 du 02 février 1995, a pour objet d'améliorer la sécurité des personnes et des activités face aux risques naturels et de réduire les dommages aux biens. Il permet de financer, sous conditions définies par les textes, des acquisitions de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités de moins de 20 salariés, par voie amiable ou par expropriation, pour des biens bâtis exposés ou sinistrés par une crue torrentielle, une inondation à montée rapide ou des mouvements de terrain.

L'EPF, régi par les dispositions des articles L.321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, est un outil au service de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public pour mettre en œuvre des stratégies foncières.

C'est dans ce contexte que l'EPF intervient, depuis la signature le 12 janvier 2021 de la convention cadre Etat/EPF, en appui aux communes sinistrées des Vallées de la Roya, de la Tinée et de la Vésubie suite à la Tempête Alex, en vertu de plusieurs Conventions d'Intervention Foncière (CIF).

La convention du 21 avril 2022, signée entre l'Etat, la CARF et les communes sinistrées de la Vallée de la Roya a notamment permis à l'EPF de procéder aux acquisitions amiables de 45 biens (80 actes d'acquisitions signés) et à la démolition de 30 d'entre eux, en vue de les céder aux collectivités au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs. Cette action amiable a vocation à se poursuivre jusqu'en 2025.

Dans la continuité de l'intervention amiable de l'EPF, et bien que la majorité des biens aient déjà été acquis, certains biens sont toujours menacés par un risque naturel et n'ont pu être acquis, notamment en raison de l'absence de contrat d'assurance couvrant le bien, rendant inéligible le bien concerné à la procédure amiable, ou de refus des propriétaires. Dans la commune de Breil-sur-Roya, un bien pourrait relever de l'expropriation pour risque naturel prévue à l'article L. 561-1 du Code de l'environnement.

Conformément aux dispositions prévues dans l'avenant n°5 à la convention cadre Etat/EPF relative à l'intervention de l'EPF suite à la Tempête Alex, ce dernier peut être mobiliser pour intervenir en expropriation pour contribuer à mettre en œuvre les dispositions du Code de l'Environnement. Ainsi, la Commune de Breil-sur-Roya et la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française sollicitent l'EPF pour mettre en œuvre, aux côtés de l'Etat, les procédures d'expropriation dans le cadre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs.

Cette intervention s'inscrit dans le huitième axe d'intervention du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPF : Protection contre les risques naturels et technologiques

La présente convention a pour objectif de préciser les modalités opérationnelles d'intervention dans le cadre des procédures d'expropriation. Elle permettra également de définir les conditions de gestion et de cession des biens acquis et démolis à la commune, ou dans certaines conditions à l'intercommunalité.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1. Objet et définition de l'intervention

L'EPF assure pour le compte des communes une mission d'acquisition des biens sinistrés ou exposés, déterminés par l'Etat selon la nature et l'intensité du risque naturel et éligibles au Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM).

Dès lors qu'un bien sera acquis au titre du FPRNM, l'EPF mettra en œuvre les mesures nécessaires pour en empêcher l'accès, et procédera aux déconnexions des réseaux, et démolitions des biens.

L'EPF cédera aux communes à 1€ les biens devenus nus (le FPRNM couvrant entièrement les dépenses réalisées par l'EPF dans son intervention), et destinés à être classés inconstructibles.

Dans certains cas justifiés, l'EPF sera amené à céder des biens à la CARF pour la réalisation des travaux de protection ou de confortement. Le caractère d'urgence devra être justifié.

Article 2. Rôle des partenaires

Les rôles respectifs des partenaires pour mettre en œuvre la présente convention sont synthétisés ci-après.

L'Etat

- étudiera l'éligibilité de chacun des dossiers présentés par les Collectivités au vu des critères de mobilisation du FPRNM (DDTM06),
- transmettra à l'EPF la liste des biens à acquérir sur la Commune (DDTM06),
- fournira les études de risques et autres éléments techniques mentionnés à l'article R 561-2 du code de l'environnement (DDTM06),
- validera le prix d'acquisition par l'EPF (DDTM06),
- validera le montant de l'engagement financier que l'EPF calculera sur la base du prix d'acquisition validé, et de l'estimation des éventuels frais à engager (études techniques et foncières, sécurisation, déconnexion fluides, démolition, frais juridiques...) (DDTM06 et DREAL),
- sollicitera le mandatement à l'EPF des subventions à verser au titre du FPRNM (DREAL),
- organisera les comités de pilotage de suivi et d'avancement de la présente convention (DDTM06),
- pourra contribuer par tous moyens (porté à connaissance, PPR,...) à garantir le caractère inconstructible des biens acquis (DDTM06), en complément des obligations qui s'imposent aux collectivités bénéficiaires de l'acquisition en application de l'article D561-12-1 du Code de l'Environnement

L'EPF

- procédera aux acquisitions de biens concernés par les procédures d'expropriation pour risque naturel majeur sur demande de l'Etat et en accord avec la Commune. Ces acquisitions s'effectueront dans le respect des dispositions relatives au FPRNM
- conduira, à partir des éléments fournis par l'Etat au sujet du risque naturel, le montage des dossiers de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire qui feront l'objet d'une enquête publique conjointe,
- conduira la phase judiciaire de l'expropriation permettant d'aboutir au transfert de propriété à son bénéficiaire, et à la prise de possession pour démolir le bien,
- réalisera l'ensemble des études et diagnostics techniques liés aux acquisitions foncières pour les biens à démolir (diagnostic préalable à la démolition, aux travaux de confortements temporaires si nécessaire, ...).
- engagera dans les meilleurs délais les opérations de démolition pour les biens acquis,
- procédera à la remise en gestion au profit de la Commune des biens telle que définie à l'article « Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF »,
- procédera à la vente des fonciers à la Commune selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession ». Ces fonciers sont destinés à être classés inconstructibles dans les documents d'urbanisme.
- pourra, dans des cas exceptionnels et justifiés, revendre des fonciers à l'EPCI,
- produira annuellement au garant un bilan des stocks,
- proposera toute évolution utile de la présente convention.

La Commune, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

- étudiera en lien avec les services de l'Etat, les biens éligibles aux mesures d'acquisitions financées par le Fonds de Prévention des risques naturels majeurs,
- transmettra à l'EPF et aux services de l'Etat les pièces des dossiers obtenues des propriétaires qui les auront déposées,
- délibèrera afin d'engager les procédures d'expropriation des biens concernés,
- présentera à son conseil municipal les dossiers de DUP et d'enquête parcellaire en vue de leur approbation, et lancera les procédures d'expropriation dont le bénéficiaire sera l'EPF,
- assurera la bonne tenue des enquêtes publiques dans un local dédié en mairie permettant de recevoir le commissaire enquêteur et les administrés souhaitant participer à l'enquête,
- assurera la gestion des biens acquis par l'EPF et notamment la surveillance de proximité et la garde des biens acquis par l'EPF,
- rachètera les biens à l'EPF selon les démarches présentées à l'article « La démarche de cession »,
- contribuera à garantir le caractère inconstructible des biens acquis dans le cadre de ses compétences de planification territoriale et de l'élaboration des documents d'urbanisme qui en résultent, dans un délai maximal de 3 ans à partir de la date d'acquisition de chaque bien par la Collectivité,

L'EPCI, s'inscrivant pleinement dans la démarche de coopération avec l'EPF

- assistera la Commune, en partenariat avec l'Etat, pour prendre les mesures réglementaires permettant de garantir le caractère inconstructible des biens acquis dans le cadre du document d'urbanisme dans un délai de 3 ans à partir de la date d'acquisition de chaque bien par la Collectivité,
- pourra acquérir de façon exceptionnelle certains biens portés par l'EPF pour la réalisation des travaux de protection et de confortement à condition que l'urgence soit justifiée.
- pourra, dans des cas particuliers, réaliser des travaux d'accès, d'aménagement, ou de renforcement de talus en limite de propriété de l'EPF pour permettre et sécuriser les démolitions menées par l'EPF.

Article 3. Périmètre(s) d'intervention

Le périmètre d'intervention est défini en annexe « Plan de situation du périmètre d'intervention » de la présente convention.

Ce périmètre concerne les zones d'exposition directe, les zones d'exposition rapprochées et les zones d'analyse au cas par cas.

Article 4. Modalités d'usage du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs

Pour l'accomplissement de sa mission, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, officier ministériel, etc...

Dès lors qu'un bien aura été identifié par l'Etat comme éligible au FPRNM et concerné par les procédures d'expropriation, il fera l'objet de l'EPF d'une demande de subvention au FPRNM auprès du Préfet du département des Alpes-Maritimes par la transmission d'une fiche d'engagement financier.

Pour chacune des acquisitions, et une fois arrêté le montant définitif des coûts liés à l'acquisition, les frais annexes et les éventuelles sécurisation-démolitions, la demande de versement de subvention accompagnée de l'ensemble des justificatifs sera adressée à la DDTM par l'EPF.

Il est précisé que seules les dépenses suivantes pourront être prises en compte dans les demandes de subvention :

- l'acquisition du foncier, y compris les indemnités fixées par la juridiction de l'expropriation,
- les frais de sécurisation et démolition y compris les divers honoraires afférents,
- les frais d'acte (acquisition et cession, constitution ou modification de servitudes),
- les frais juridiques liés aux procédures d'expropriation (honoraires d'avocat, signification par voie d'huissier...)
- les frais de procédure (AMO, géomètres y compris publications)
- les frais d'entretien entre l'acquisition et la cession.

Article 5. La démarche d'acquisition

L'EPF procédera à l'acquisition des biens identifiés par l'Etat après vérification de leur éligibilité au FPRNM et validation par la Commune.

Il est précisé que l'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées, à un prix égal à la part résiduelle du montant de l'évaluation de la valeur vénale réalisée par le service des Domaines, déduction faite de l'éventuelle indemnisation versée par l'assurance du propriétaire au titre des dommages immobiliers, et non utilisés pour les travaux de réparation liés au sinistre, auquel se rajoute une indemnité de remploi ou le cas échéant, au prix fixé par la Juridiction de l'Expropriation.

Chaque acquisition fera l'objet d'une fiche-accord précisant l'accord préalable du Maire de la COMMUNE et de l'Etat.

En cas de fixation judiciaire défavorable (total des indemnités d'expropriation supérieur au prix d'acquisition initialement prévu dans la fiche d'engagement), l'EPF transmettra une demande d'engagement rectificative.

Expropriation des biens

À partir des éléments techniques et financiers (plans de situations, éléments techniques mentionnés à l'article R 561-2 du code de l'environnement...) fournis par l'Etat, l'EPF constituera les dossiers d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'enquête parcellaire, et procédera aux notifications qui y seront rattachées.

La COMMUNE s'engage à soumettre ces dossiers à la délibération de son Conseil Municipal, et à engager une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bénéficiaire sera l'EPF.

- Dossier d'enquête préalable à la DUP

Le dossier comprend une notice explicative mentionnant l'objet de l'opération et la justification de mise en œuvre de cette procédure (analyse de risque fournie par l'Etat précisant l'existence d'un risque naturel majeur mettant en danger les vies humaines).

Sur la base des éléments financiers connus, l'EPF saisira le Service de France Domaines afin qu'il procède à l'estimation sommaire et globale des dépenses (ESG) comprenant les coûts d'acquisitions foncières, les frais induits par les travaux de démolition ainsi que les frais annexes de cette opération (honoraires d'avocats, frais de géomètres...).

La valeur vénale du bien est évaluée à J-1 de la catastrophe, à laquelle se s'ajoutera une indemnité de remploi fixée par le service de France Domaines.

Enfin, un plan de situation des biens concernés et le périmètre de l'expropriation seront également inclus dans le dossier.

- Dossier d'enquête parcellaire

L'EPF réalisera un état parcellaire permettant d'identifier les propriétaires et titulaires de droits réels, ainsi qu'un plan parcellaire déterminant précisément la localisation des biens.

- Déroulement des enquêtes publiques

Lorsque les dossiers auront été instruits par les services compétents de la préfecture et que l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique aura été pris par le Préfet, la commune assurera le bon déroulement de la (des) enquête(s) publique(s) tout au long de la durée prévue par l'arrêté préfectoral.

Après réception des arrêtés de DUP et de cessibilité, l'EPF sollicitera le Préfet pour saisir le juge de l'expropriation en vue d'une ordonnance d'expropriation permettant de transférer la propriété des biens à l'EPF.

- Transfert de propriété, paiement des indemnités et prise de possession

Une fois l'ordonnance d'expropriation notifiée aux expropriés, l'EPF leur notifiera une offre de prix formalisée spécifiant les conditions d'acquisitions de l'EPF.

En cas d'accord du propriétaire avec l'offre indemnitaire, l'EPF saisira le notaire pour la préparation d'un traité d'adhésion à l'ordonnance d'expropriation.

En cas de désaccord du propriétaire avec l'offre indemnitaire, l'EPF saisira le juge de l'expropriation pour demander une fixation judiciaire de l'indemnité, et mandatera un avocat pour le représenter dans cette procédure contentieuse. Dans ce cadre, l'EPF (pouvant être accompagné de l'Etat) se rendra au transport sur les lieux organisé par la juridiction.

Une fois le jugement de fixation de l'indemnité devenu définitif, l'EPF paiera le prix (ou le consignera en cas d'obstacle à paiement) et prendra possession du bien pour pouvoir engager la démolition.

- Contentieux

Dans l'hypothèse de recours contre les arrêtés et/ou ordonnance constitutifs des procédures d'expropriation, l'EPF engagera les services d'un conseil spécialisé afin d'intervenir volontairement en défense aux différentes instances, aux côtés des services de la Préfecture.

Article 6. La démarche de cession

Les biens acquis bâtis ou partiellement bâtis seront démolis par l'EPF préalablement à la cession à la Collectivité. Ils seront cédés à la collectivité dans les meilleurs délais suite à la démolition.

Les biens acquis par l'EPF au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs sont destinés à être cédés à la collectivité, cette dernière devant les rendre inconstructibles dans les trois ans suivant la date de ce jour, à peine de devoir rembourser à l'EPF les subventions dont il aura bénéficié pour financer ces acquisitions s'il devait être tenu de les rembourser à l'Etat conformément à l'obligation législative ci-dessous rapportée.

En ce sens, l'article D 561-12-1 du Code de l'environnement, est ci-après littéralement rapporté par extrait :

- Alinéa 1 : « *L'acquisition amiable, par une commune, un groupement de communes, un établissement public foncier ou l'Etat, de biens et de leurs terrains d'assiette sous réserve que les terrains acquis soient rendus inconstructibles dans un délai de trois ans, peut être prise en charge par le fonds de prévention des risques naturels majeurs.* »
- Alinéa 5 : « *Lorsqu'une collectivité autre que l'Etat est devenu propriétaire, notamment par l'intermédiaire d'un établissement public foncier, et que les terrains acquis n'ont pas été rendus inconstructibles par la collectivité dans le délai de trois ans à compter de leur acquisition mentionnée au premier alinéa, elle est tenue de rembourser les sommes perçues, le cas échéant par l'intermédiaire de l'établissement public foncier, à l'Etat.* »

- La règle générale est une cession par l'EPF à la Commune.

La COMMUNE s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF au prix de revient de l'EPF; ces biens seront revendus nus et devront être déclarés inconstructibles conformément aux prescriptions réglementaires.

L'EPF est le bénéficiaire de la subvention du FPRNM, l'arrêté d'attribution de la subvention sera donc au nom de l'EPF.

Le prix de revient fixé par l'EPF sera alors la somme de l'ensemble des dépenses prises en charge pour chaque opération diminuée du montant de la subvention du FPRNM autorisée (voir article 5. La démarche d'acquisition). L'éventuel solde sera à la charge de la Collectivité compétente.

- Certains biens seront destinés à être revendus à l'intercommunalité compétente pour la réalisation des travaux de protection et confortement.

L'intercommunalité s'engagera alors à racheter les biens acquis par l'EPF par délibération de son Conseil Communautaire.

Dans tous les cas, et selon les modalités fixées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours », la cession des immeubles aura lieu par acte authentique au profit de la Collectivité concernée, et dans un délai de SIX MOIS à compter de la saisine du notaire pour vente par l'EPF.

La collectivité qui acquiert les biens prend les terrains nus, objet de la vente, dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Par effet de la revente d'un bien par l'EPF, la collectivité acquiert également les droits et accessoires du bien. Elle est substituée de plein droit à l'EPF, en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes et ce, devant toutes juridictions. La signature des actes portant transfert de propriété à l'acquéreur met fin au portage assuré par l'EPF.

- Inconstructibilité des terrains :

Conformément aux prescriptions légales régissant le FPRNM, la collectivité cessionnaire rendra les biens acquis inconstructibles dans le cadre de ses compétences de planification territoriale et de l'élaboration des documents d'urbanisme qui en résultent, dans le délai maximal de 3 ans suivant la date de l'acte de cession.

L'Etat veillera à intégrer dans ses documents de prévention relatifs aux risques naturels les prescriptions d'inconstructibilité découlant de la mise en œuvre du FPRNM sur les terrains concernés, et à assurer le suivi dans la durée de ces mesures.

Article 7. Les données numériques

L'Etat, la CARF et/ou la Commune transmettront, dans la mesure de leurs possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF, telles que :

- Les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF),
- Les zonages du document d'urbanisme,
- Les zones réglementaires : PPRI / environnementales / ...

Le système d'information géographique de l'EPF repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes les données fichiers doivent être livrées sous le format suivant :

- Shapefile (à minima .shp, .dbf et .shx et autres fichiers de projection et de métadonnées s'ils existent)

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF-Lambert 93.

Si des flux OGC (WMS, WMTS, WFS) sont disponibles :

- L'URL de connexion au serveur de flux et la requête GetCapabilities.

L'EPF s'engage à la demande à remettre à l'Etat, la CARF et/ou la Commune une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...) sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

Article 8. Mise en place d'un dispositif de suivi de la convention

Un comité de pilotage co-présidé par l'Etat et l'EPF, se réunira au-moins une fois par an, à l'initiative de l'Etat et/ou à la demande spécifique de l'EPF.

Le comité de pilotage évaluera l'avancement des missions. Il facilitera la coordination des différents acteurs concernés et proposera les évolutions souhaitables du contenu des missions et de la présente convention.

Des réunions de travail technique seront organisées en tant que de besoin, pour le suivi des projets en présence des acteurs concernés.

Article 9. Démolition des biens acquis

Les principaux travaux à la charge de l'EPF sur les biens acquis sont :

- Travaux de création d'accès au site provisoire et nécessaire à l'opération de démolition (ex : rampe d'accès)
- Travaux de mise en sécurité et de confortements des bâtiments préalablement à l'opération de démolition, incluant ou non les mitoyens selon les cas,
- Travaux de désamiantage et de déconstruction des ouvrages, incluant ou non les infrastructures selon les cas,

Étant ici précisé que l'EPF entreprendra tous les travaux nécessaires à l'opération de démolition du bien, dans la limite de sa propriété.

De manière générale, les travaux d'aménagement public d'accès au site (remise en état des infrastructures, aménagement des routes ou chemins d'accès, renforcement ou consolidation des berges, sécurisation des talus en dehors de la limite de propriété etc..) n'entrent pas dans le périmètre d'intervention de l'EPF et ne sont pas inclus dans les opérations de démolition.

Article 10. Conditions de gestion des biens acquis par l'EPF

Il est à noter que seuls des biens **bâti**s voués à démolition ne pourront être acquis dans le cadre de la présente convention.

Dès l'acquisition de tout bien voué à démolition, l'EPF confiera immédiatement la surveillance et la garde de proximité à la Commune concernée via un procès-verbal unilatéral transmis par recommandé avec accusé de réception. L'EPF pourra intervenir ou faire intervenir tout prestataire sur le bien et en informera la Ville préalablement. Cette remise en gestion prendra fin automatiquement au premier jour de démarrage des travaux de démolition engagés par l'EPF et reprendra au premier jour du Procès-Verbal de fin de chantier par simple courrier d'information de l'EPF à la Ville.

Interventions assurées par l'EPF

Dès qu'il en sera propriétaire, l'EPF procédera à l'installation sur chacun des biens des panneaux de signalétique « Interdit au public », engagera dans les meilleurs délais les opérations de démolitions, et, dans la mesure du possible, assurera les mesures de sécurisation.

Interventions assurées par la Commune

Les éventuelles interventions à réaliser par la COMMUNE sur les biens dont elle a la surveillance et la garde, sont :

- le débroussaillage,

- l'évacuation des dépôts sauvages,
- l'entretien des panneaux de signalétique « Interdit au public » posés par l'EPF,
- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant l'accès, vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant...)

Surveillance et garde assurées par la Commune

La COMMUNE concernée procédera à une visite périodique du bien, si possible une fois par mois, et après chaque événement climatique exceptionnel.

La COMMUNE concernée informera l'EPF de tout accident, incident, dysfonctionnement.

D'une manière générale, la COMMUNE concernée devra, pendant toute la durée de la surveillance, faire preuve d'une grande vigilance et tenir l'EPF informé de toute évolution de la situation du bien transféré.

A cet effet, la COMMUNE concernée désignera auprès de ses services un interlocuteur privilégié et en informera l'EPF.

Pour les biens occupés illégalement pendant la garde assurée par la Commune :

La COMMUNE concernée sera tenue d'informer immédiatement l'EPF de toute occupation illicite conformément à sa qualité de gardien du bien. La COMMUNE concernée devra rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants dans le cadre du flagrant délit d'intrusion avec si besoin le concours de la Police Municipale.

En cas d'impossibilité d'obtenir l'expulsion par la voie du flagrant délit d'intrusion, la COMMUNE concernée en informera l'EPF qui sollicitera un Huissier de Justice pour établir un Procès-verbal de Constat d'occupation illégale. Puis, l'EPF mènera par l'intermédiaire de son conseil une procédure en référé aux fins d'expulsion.

Au jour de l'évacuation des lieux (par la voie du flagrant délit d'intrusion ou par la voie judiciaire), l'EPF sera représenté par la COMMUNE concernée qui veillera au bon déroulement de l'opération et à la bonne exécution de l'Ordonnance de référé.

Après le départ ou l'expulsion des occupants sans droit ni titre, la COMMUNE concernée procédera, sans délai, à la sécurisation du bien (murage, clôture). La COMMUNE concernée devra, si les circonstances l'exigent, organiser le gardiennage 24H sur 24 du bien, afin d'éviter toute nouvelle occupation.

Impôts et taxes

L'EPF acquittera uniquement la taxe foncière et les impôts normalement à la charge d'un propriétaire non occupant.

La commune acquittera les impôts, taxes et cotisations diverses liés à l'usage des biens (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe d'arrosage ...).

Assurances

- Pour l'EPF :

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

Ces contrats garantissent les immeubles contre les événements suivants :

Incendie et événements naturels, dégâts des eaux, détériorations immobilières consécutives à un vol ou une tentative de vol, bris de glaces, catastrophes naturelles, attentats.

- Pour la Commune :

La COMMUNE concernée déclarera à sa propre assurance les biens de l'EPF dont elle a la surveillance et la garde : Responsabilité civile en sa qualité de gardien des biens.

Article 11. Communication

La COMMUNE et l'Etat s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention et notamment lors de toute communication sur les périmètres de projet faisant l'objet de l'intervention de l'EPF.

Par ailleurs, l'EPF pourra apposer, pendant la durée du portage, en lien avec la politique de communication de la COMMUNE, de l'Etat, et de l'EPF (charte graphique,...), des panneaux d'information sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire, et faire état de l'avancement de la présente convention sur tous supports.

Article 12. Montant de la convention

Le montant de la présente convention est fixé à **1 000 000,00 (UN MILLION) d'euros** hors taxes.

Ce montant représente, à titre indicatif, le montant prévisionnel, en prix de revient, des investissements de toutes natures nécessaires à la réalisation des missions de l'EPF dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

Il correspond au montant maximum sur lequel la COMMUNE et l'Etat sont engagés pour mener l'opération à son terme.

Article 13. Durée de la convention

La convention prendra fin le 31 décembre 2027, elle prendra effet à compter de sa date de signature, celle-ci intervenant après mise en œuvre des formalités de contrôle rendant exécutoire les délibérations autorisant la signature de la présente convention par chacune des parties. Cette durée pourra faire l'objet d'une prorogation par avenant si nécessaire.

La période de portage des immeubles acquis par l'EPF et qui n'auraient pas fait l'objet d'une cession s'achève au terme de la convention.

Article 14. Détermination du prix de cession

Les modalités de cessions applicables sont définies dans le Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n° 2020/36 en date du 26 novembre 2020 et sont présentées en annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours » de la présente convention.

Le prix de cession fixé par l'EPF correspondra à la somme de l'ensemble des dépenses éligibles au FPRNM diminuée si nécessaire du montant de la subvention du FPRNM perçue. L'éventuel solde sera à la charge de la Collectivité compétente.

Modalités particulières sur la prise en compte des taxes foncières :

Il est précisé que les taxes foncières ne seront pas imputées au prix de revient de l'opération.

Enfin, il est rappelé que l'EPF agit en qualité d'assujetti. Dans ce contexte, les cessions réalisées par l'EPF sont toujours soumises à TVA (délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n°2011/24 en date du 17/06/2011).

Article 15. Résiliation ou caducité de la convention, mise en œuvre de la garantie de rachat et remboursement des débours

Cas de la résiliation ou de la caducité de la convention

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties.

Dans l'hypothèse d'une résiliation ou en cas de caducité de la convention (sans renouvellement par avenant), L'EPF mettra ainsi en œuvre la garantie de rachat et de remboursement des débours auprès de la Commune.

Dans ce contexte, l'EPF produira :

- Un prix de cession pour le ou les biens restant en stock qui devront être rachetés par la collectivité garante,
- Et/ou
- Lorsqu'aucune acquisition n'a été concrétisée mais que des dépenses ont été réalisées (dépenses d'études notamment), un état récapitulatif de l'ensemble des dépenses réalisées visé par l'Agent comptable de l'Etablissement pour remboursement de la collectivité garante.

Dans ces deux cas, les modalités financières fixées au PPI s'appliquent (cf. annexe « Modalités de cession des immeubles acquis par l'EPF et remboursement des débours »). La collectivité s'engage notamment à racheter les terrains au plus tard au terme de la convention (soit une signature de l'acte et un paiement effectif réalisé au plus tard au terme de la convention, le terme étant la date de caducité ou de résiliation amiable).

Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'un taux annuel de 1,5 %, appliqué au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif compétent.

Article 16. Annexe

Est annexée au présent contrat :

- Annexe n°1 : Plan de situation du périmètre d'intervention

Ces annexes ont valeur contractuelle.

Fait à Marseille, le

En quatre exemplaires originaux

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte-
d'Azur

L'Etablissement Public Foncier
Provence-Alpes-Côte d'Azur
représenté par sa Directrice
Générale

Christophe MIRMAND⁽²⁾

Claude BERTOLINO⁽²⁾

Fait à, le (1)

La Communauté d'Agglomération de la Riviera
Française

représentée par son Président,

Fait à, le (1)

La commune de Breil-sur-Roya

représentée par son Maire,

Yves JUHEL⁽²⁾

Sébastien OLHARAN⁽²⁾

(1) Signature à une date postérieure au contrôle de légalité de la délibération des Collectivités

(2) Parapher chaque bas de page

Annexes

Annexe n°1 - Plan de situation du périmètre d'intervention



Direction des territoires
et de la mer

Porter à connaissance suite à la tempête Alex commune de Breil-sur-Roya

