epfge

Etablissement Public Foncier
de Grand Est

Assistance à maitrise d'ouvrage pour la constitution de dossiers et suivi administratif des procédures d'expropriation

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

Préambule

L'établissement Public Foncier de Grand Est (EPFGE) intervient par conventionnement pour le compte des collectivités locales. Une des missions principales de l'EPF consiste à acquérir, sur des sites d'intervention définis avec les collectivités, des propriétés bâties ou non bâties, les porter pendant une durée définie dans la convention et ensuite pour les revendre soit à des opérateurs de logements, soit à des aménageurs, soit à des collectivités locales. Les interventions foncières de l'EPFGE se déclinent sur de nombreux types de biens : friches industrielles, militaires, hospitalières, locaux industriels, locaux commerciaux, copropriétés, centres commerciaux, bien en centre ancien, …

L'Etablissement Public Foncier de Grand Est met en œuvre, pour le compte de collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques. Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et il est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets, et les revendre au moment de leur réalisation.

Ses missions et modalités d'intervention sont définies aux articles L.321-1 à L.321-13 du Code de l'urbanisme, notamment :
« Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions. Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières. Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail. Les établissements publics fonciers peuvent appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre du dispositif d'observation foncière mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Enfin, l'EPFGE accompagne, par la suite, les collectivités, dans le choix des opérateurs, notamment par consultation en fonction des procédures de mise en œuvre adaptées. Puis l'établissement s'engage à revendre aux opérateurs ainsi choisis par les collectivités compétentes, les terrains acquis selon des modalités arrêtées par son conseil d'administration.

Ces acquisitions pourront donc selon les cas, prendre des formes différentes : acquisition amiable, préemption ou expropriation.

A ce titre, la présente consultation a pour objet de définir les missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage concernant la mise en œuvre et le suivi de la phase administrative des procédures d'expropriation diligentées par l'EPFGE pour le compte des collectivités. L'ensemble des missions est détaillé ci-après.

ARTICLE 1 - OBJET DU MARCHE

L'EPFGE souhaite s'attacher par le biais d'un accord-cadre multi-attributaires les services de prestataires à même de l'assister dans la constitution des dossiers et le suivi administratif des procédures d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire valant le cas échéant mise en compatibilité du PLU.

La mission s'achèvera à la publication de l'ordonnance d'expropriation en passant par les deux étapes clés que sont l'obtention de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique valant le cas échéant mise en compatibilité du PLU et de l'arrêté de cessibilité.

Compte tenu des spécificités de chaque opération et du rythme d'avancement propre à chaque projet, l'EPFGE assurera une coordination d'ensemble afin de ne pas retarder la constitution et la validation des dossiers.

ARTICLE 2 - NATURE DES MISSIONS ET SECTEURS GEOGRAPHIQUES D'INTERVENTION

Selon le fonctionnement, les besoins et les usages de chaque collectivité, les éléments de missions demandés pour chaque projet se décomposent comme suit :

1. Constitution du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (tout type de DUP)
2. Constitution du dossier d'enquête parcellaire jusqu'à l'obtention de l'arrêté de cessibilité
3. Constitution du dossier de mise en compatibilité du PLU
4. Prestations complémentaires
5. Etude cas par cas relative à l'évaluation environnementale de documents d'urbanisme

Les procédures prévues dans les missions 1, 2 et 3 pourront être conduites de façon conjointe.

Les interventions auront lieu sur l'ensemble du territoire des ex-Régions Lorraine et Champagnes Ardennes : départements de la Meurthe-et-Moselle, Moselle, Meuse, Vosges, Marne, Haute-Marne, Aube et Ardennes.



ARTICLE 3 - CONTENU DES MISSIONS

Mission 1 – Constitution du dossier d'enquête préalable à la DUP

Le prestataire sera chargé de l'élaboration du dossier d'enquête préalable à la DUP et du suivi administratif de la procédure.

Dans tous les cas, la mission comprend toute la phase administrative jusqu'à l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique.

Pour mener à bien sa mission, le prestataire devra recueillir l'ensemble des documents existants et assurer leur compilation. Il devra alerter l'EPF dans les meilleurs délais sur les éléments manquants et ceux imposés par l'évolution des dispositions législatives et réglementaires.

L'EPF pourra être amené à solliciter la constitution de dossiers DUP de nature différente, conformément aux dispositions du Code de l'expropriation et du Code de l'environnement, et ce en fonction de l'avancement et de la spécificité de chacune des opérations.

Dossier d'enquête simplifié

DUP Réserve Foncière (article R.112-5 du Code de l'expropriation)

En application de l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme, cet outil sert à anticiper la maîtrise foncière dans la perspective d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.
Suivant l'article R.112-5 du code de l'expropriation, « lorsque la DUP est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi ».

Le dossier complet de demande d'Enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique comprend :

- La décision de recourir à l'expropriation,
- La notice explicative,
- Le plan de situation,
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

Dossier normal de base (article R.112-4 du Code de l'expropriation)

Suivant l'article L.110-1 du Code de l'Expropriation, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régi par le présent titre.

Lorsque la DUP est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, le dossier d'enquête se compose de :

- La décision de recourir à l'expropriation,
- Une notice explicative
- Un plan de situation
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses

Lorsque la déclaration d'utilité publique porte sur une opération susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, l'enquête qui lui est préalable est régie par les dispositions du

chapitre III du titre II du livre Ier de ce code. Outre les pièces du dossier de base, il convient d'ajouter (article L.110-1 du Code de l'expropriation, article L.123-2 et L.123-12, R.123-2 et R.123-8 du Code de l'environnement) :

- L'étude d'impact et son résumé non technique et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'Autorité environnementale,
- En l'absence d'Etude d'impact, une note de présentation non technique,
- Un document mentionnant les textes qui régissent l'enquête et l'indication de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative, ainsi que les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour les prendre,
- Les avis obligatoires émis sur le projet,
- S'il existe, le bilan de la procédure de participation du public,
- La mention des autres autorisations nécessaire

Enquête publique valant mise en compatibilité du PLU (DUP travaux)

En cas de mise en compatibilité, il convient d'ajouter au dossier d'enquête préalable à la DUP les pièces suivantes

- Un rapport de présentation, incluant le cas échéant, l'évaluation environnementale,
- La présentation des différentes pièces du ou des documents d'urbanisme en cause, dans leur état actuel et futur (document graphique, règlement, annexes…)

Cas particuliers

1/ Dossiers d'enquête publique relevant du Code de l'environnement (article R.112-6 du Code de l'expropriation)

La mission distinguera les dossiers faisant l'objet d'une enquête environnementale sans étude d'impact de ceux avec étude d'impact.

Dans le cas d'un dossier soumis à étude d'impact, il est à préciser que l'étude d'impact est insérée dans le dossier d'enquête mais son élaboration ne fait pas partie de la présente mission. Toutefois, le prestataire devra se rapprocher des collectivités et de leurs Bureaux d'étude en charge de la rédaction de ces documents. Leur contenu et les compléments doivent être étroitement corrélés au corps du dossier et notamment à la notice explicative, plus particulièrement en ce qui concerne les mesures préventives, curatives et compensatoires. Le prestataire est garant de la cohérence de l'ensemble des documents entre eux.

Dans tous les cas, il est à préciser que l'EPF fournira au prestataire l'estimation sommaire et globale établie par le service des Domaines.

Une attention particulière sera demandée pour la rédaction de la notice explicative, pièce maîtresse du dossier. Elle devra faire ressortir clairement la justification du recours à l'utilité publique par :

- Une présentation de l'opération (cadre administratif, nature juridique des outils, mode de réalisation, contenu).
- L'explicitation du choix du scénario (parti d'aménagement) et les conditions d'insertion dans l'environnement, (notamment mesures compensatoires préventives ou curatives amenées par le projet).
- Une justification du recours à l'utilité publique et à l'expropriation, les raisons pour lesquelles le projet soumis à l'enquête a été retenu.
- Ces éléments pourront être complétés par d'autres chapitres selon demande du Maître d'Ouvrage.
- La justification du site.

2/ Autres dossiers de DUP (procédures spéciales)

2.1/ Dossier d'enquête publique relative à l'expropriation des immeubles indignes à titre irrémédiable (articles L.511-1 à L.511-9 du Code de l'expropriation)

2.2/ Dossier d'enquête publique relative à l'expropriation des immeubles indignes à titre remédiable (articles L.512-1 à R.512-6 du Code de l'expropriation)

2.3/ Dossier d'enquête publique relative à l'abandon manifeste (articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales)

Pour les dossiers de DUP non mentionnés dans le présent CCTP, l'EPFGE se réserve la possibilité pour chaque dossier de consulter les titulaires via un marché subséquent.

Les marchés subséquents remettront en concurrence les titulaires du présent accord-cadre sur la base d'un CCTP et d'éventuelles annexes remis par l'EPFGE.

Suivi administratif et reprise des dossiers :

La reprise des dossiers en fonction des remarques des services concernés, du Commissaire enquêteur, ou de tout autre élément remettant en cause le dossier est inclus dans la mission et sa rémunération. La quantité de ces reprises est indéterminée ; il sera demandé de reprendre, à la charge du titulaire, les dossiers autant de fois que le nécessitera l'instruction du dossier et l'obtention de l'arrêté de DUP correspondant.

Le prestataire retenu sera donc chargé :

- De la rédaction des modifications nécessaires en partenariat avec l'EPF.
- De la rédaction du texte motivant la DUP et en tant que de besoin prenant en compte les recommandations du commissaire enquêteur et des services consultés ou pour lever les réserves en vue de la prise de l'arrêté par le Préfet.

Les dossiers provisoires seront remis sous format numérique au Maître d'Ouvrage qui y portera ses observations et compléments.

Visite de sites et réunions :

La mission « Constitution du dossier de déclaration d'utilité publique et suivi administratif » intégrera dans son prix la visite du site et trois réunions (lancement, intermédiaire, finalisation), y compris les frais de déplacements afférents.

Ces réunions pourront se tenir dans les locaux du maître d'ouvrage à Pont à Mousson (54), sur les sites concernés par les projets ou dans les locaux des collectivités et administrations concernées. Elles se tiendront entre les prestataires et avec les représentants des collectivités et administrations concernées ; dans tous les cas la présence du maître d'ouvrage est obligatoire.

Mission 2 - Constitution du dossier d'Enquête Parcellaire

Le prestataire sera chargé de l'élaboration du dossier d'enquête parcellaire et du suivi administratif de la procédure jusqu'à l'obtention de l'arrêté de cessibilité en vue de l'expropriation des immeubles nécessaires à la mise en œuvre du projet.

Cette phase pourra être menée conjointement avec la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation, le prestataire mettra en œuvre toutes les démarches nécessaires pour déterminer l'identité complète et l'adresse exacte des propriétaires réels de chaque parcelle en vue d'établir leur état civil et de déterminer les origines de propriété.

Exploitation des données recueillies :

Le prestataire procèdera, en premier lieu, au recueil et à l'exploitation des éléments suivants :

- Fiches d'immeubles, des fiches par lot pour les copropriétés. Afin d'obtenir des données actualisées, ces fiches seront demandées lorsque le périmètre et les parcelles concernées par l'opération sont figées et que le dépôt de dossier est programmé dans un délai de trois mois maximums. Les fiches immeubles permettront la rédaction précise des origines de propriété.
- Demande des copies d'actes de propriété (vente, attestation, licitation ou adjudication, autre), notamment pour connaître l'état civil des propriétaires concernés.
- Demande du plan cadastral, de la matrice cadastrale et de l'extrait modèle 1 en vue d'obtenir la dernière adresse connue du ou des propriétaires dans le but de permettre les notifications.
- Le cas échéant, obtention des pièces d'état civil (y compris régime matrimonial) en mairie ou autre, des statuts de sociétés et associations en préfecture ou au registre du commerce …
- Vérification de la situation et l'occupation du bien d'un point de vue locatif et réalisation d'une liste récapitulative sur les types des baux existants et grevant le bien. Il conviendra :
- Identifier le locataire et obtenir des pièces d'état civil, statuts de sociétés, d'associations, extrait Kbis ou tout autre permettant une identification exacte de l'ayant droit. Il conviendra :
    - De rechercher et obtenir le bail concerné
    - De vérifier l'adresse actuelle et réelle du locataire dans le but de permettre des notifications.
    - D'établir une fiche de synthèse mentionnant :
        - Les noms et adresses des parties
        - Le type de bail et sa durée
        - Sa date d'effet
        - Le montant de l'échéance et sa périodicité

En cas d'expropriation contre inconnu, le prestataire sera chargé d'engager les démarches et procédure s'y rapportant (recours à un généalogiste).

Le prestataire remettra à l'EPFGE l'ensemble des éléments recueilli sous format numérique.

Constitution du dossier d'enquête parcellaire :

Il est à préciser que l'EPF fournira au prestataire le plan parcellaire qu'il aura fait établir par un géomètre afin de l'insérer dans le dossier d'enquête parcellaire.

Le prestataire quant à lui rédigera les états parcellaires conformément aux dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. Pour ce faire, il procèdera à la commande, l'envoi, la réception et la dématérialisation de toutes réquisitions hypothécaires d'une mono propriété ou d'une copropriété. Le cas échéant, il réalisera l'extraction des données RSU sur fichier Excel et le mettra en forme en vue de l'établissement d'un listing de type mailing décomposé par terrier mentionnant les lots et adresses. Les frais postaux et les frais de factures des commandes hypothécaires sont inclus dans le prix de la prestation.

Chaque état parcellaire devra être renseigné comme suit (tableau de base ci–joint en annexe n°1) :

- Un numéro correspondant au plan parcellaire
- Section et numéro cadastral
- Adresse-lieu-dit
- Nature du bien (sol et construction par exemple)
- Identité des propriétaires. Cette information se subdivisant en deux parties

        - Telle qu'elle résulte des documents cadastraux et des états hypothécaires
        - Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration

- Emprise avec 3 sous parties :
        - Partie ou Totalité de la parcelle
        - Surface en m²
        - Numéro cadastre
- Emprise subdivisée en 2 parties :
        - Surface en m²
        - Numéro cadastre

Cette dernière n'étant renseignée que lorsque l'état parcellaire porte sur une partie de parcelle.

Suivi administratif et reprise des dossiers :

La reprise des dossiers en fonction des remarques des services instructeurs est incluse dans la mission et sa rémunération. La quantité de ces reprises est indéterminée ; il sera demandé de reprendre, à la charge du titulaire, les dossiers autant de fois que le nécessitera l'instruction du dossier d'enquête parcellaire et ce jusqu'à l'obtention de l'arrêté de cessibilité par l'EPFGE.

Réunions et déplacements :
La mission « Constitution du dossier d'enquête parcellaire et suivi administratif » intégrera dans son prix deux réunions, y compris les frais de déplacements afférents. Ces réunions pourront se tenir dans les locaux du maître d'ouvrage à l'EPFGE à Pont à Mousson (54) ou dans les locaux des collectivités et administrations concernées.

Cette mission intègrera les éventuels déplacements liés au dépôt et collecte des documents, aux états civils des communes concernées, au service du cadastre et du service de la publicité foncière

Rappel : le dossier remis aux services instructeurs devra être conforme à la réglementation RGPD. L'état parcellaire devra être remis sous deux formes :

- **Dans son intégralité (mention des identités complètes) ;**
- **Dans une forme anonymisée (demande du commissaire-enquêteur pour la consultation du dossier en mairie)**

Mission 3 – Constitution du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme

Le prestataire pourra être chargé en étroite collaboration avec les services de la collectivité compétente en matière d'urbanisme concernée à constituer un dossier de mise en compatibilité de la déclaration d'utilité publique avec les dispositions du document d'urbanisme. Cette procédure est soumise à l'application des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-14 du Code de l'urbanisme.

Cette phase pourra être menée conjointement avec la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique valant ainsi mise en compatibilité du PLU.

Cette mission intégrera deux réunions avec les services concernés et le maître d'ouvrage.

Les dossiers provisoires seront remis sous format numérique au Maître d'Ouvrage qui y portera ses observations et compléments. La reproduction des dossiers sous format papier fait partie de la mission 4.

Mission 4 – Prestations complémentaires

Cette mission comprend l'ensemble des prestations inhérentes aux missions préalables.

Réunions et déplacements liés aux missions 1, 2 et 3 :

- En complément des réunions déjà prévues aux missions 1, 2, 3 et 4, le prestataire pourra être amené à se déplacer à la demande du maître d'ouvrage pour des réunions techniques complémentaires :
    - Soit avec le Maître d'Ouvrage (au siège de l'EPFGE à pont à Mousson (54)
    - Soit avec les collectivités concernées, et tous les partenaires en tant que de besoin
    - Soit avec les représentants du bureau des expropriations de la circonscription concernée.

Publication de l'ordonnance d'expropriation :

Après vérification de l'ordonnance et, le cas échéant, obtention de l'ordonnance rectificative, le Prestataire établit les formalités nécessaires à la publicité foncière et effectue le dépôt au service de la publicité foncière compétent. Une copie du certificat de dépôt certifié par le service de la publicité foncière compétent est remise à l'EPFGE.

Il est expressément stipulé qu'il est de la responsabilité du Prestataire de procéder sans délai aux compléments et/ou régularisations demandés par le service de la publicité foncière.

Une expédition de l'ordonnance revêtue des mentions d'enregistrement et de publicité foncière est remise à l'EPFGE accompagnée du ou des relevés sur formalité certifiés par le service de la publicité foncière.

Mission 5 – Etude cas par cas

Evaluation environnementale des documents d'urbanisme

La mission permet de vérifier si la mise en compatibilité du PLU est soumise à l'évaluation environnementale au titre des articles L. 104-2 et R. 104-8 à R.104-14 du Code de l'urbanisme.

La mission comprend les éléments suivants :

- Constitution du dossier de demande d'examen au cas par cas, sur la base du formulaire produit par la DREAL du lieu concerné par le projet et du projet de PLU mis en compatibilité établi dans le cadre de la mission 3 du marché
- Accompagnement et suivi de l'instruction auprès de l'autorité environnementale compétente.

Evaluation environnementale en DUP dite « travaux »

La mission permet de vérifier si le projet est soumis à l'évaluation environnementale au titre des articles L. 122-1 et suivants et R.122-2 du Code de l'environnement.

La mission comprend les éléments suivants :

- Constitution du dossier de demande d'examen au cas par cas, sur la base du formulaire CERFA N° 14734*03 de demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Cet examen permettra de vérifier, dans l'hypothèse d'un projet visé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement, si celui-ci peut relever, en fonction de seuils et de critères, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas.
- Accompagnement et suivi de l'instruction auprès de l'autorité environnementale compétente.

ARTICLE 4 - MODALITES DE FONCTIONNEMENT - ORGANISATION DU TRAVAIL

IMPORTANT :

L'EPFGE est le pilote des dossiers ; le prestataire est son coordonnateur, il anticipe les délais, alerte sur les pièces ou informations manquantes, fixe un calendrier, assiste, conseille et informe la maîtrise d'ouvrage.

Chaque nouveau dossier débutera par une réunion consistant en la présentation par le Maître d'Ouvrage du périmètre, du projet et des objectifs, et en la communication des études et documents existants.

Les communes ou les structures intercommunales concernées ainsi que l'EPFGE peuvent désigner d'autres prestataires en charge de la réalisation de document indispensable à l'obtention de la DUP comme les études d'impact, le dossier soumis à l'avis de l'autorité environnementale, les dossiers de modification de document d'urbanisme, les dossiers relatifs à la loi sur l'eau, des enquêtes sociales et plans de relogement...

Le prestataire devra accorder la plus grande rigueur à la fourniture, la coordination et la compilation intelligente des pièces constitutives d'un même dossier ainsi qu'aux délais dans lesquels ils seront fournis y compris dans le cas de recours à des prestataires extérieurs comme indiqué précédemment.

L'EPFGE est le pilote chargé de l'avancement et de la production en bonne et due forme des dossiers, le prestataire en est l'outil de mise en œuvre.

ARTICLE 5 - LES DELAIS

Les délais seront fixés dans chaque bon de commande.

ARTICLE 6 - ELEMENTS A REMETTRE

Chaque dossier complet sera transmis par le prestataire sous format numérique. Chacune des pièces constitutives d'un même dossier fera l'objet de fichiers dissociés.

Annexe 1 – Modèles état parcellaire (à utiliser obligatoirement)

n° du P.P	Noms, Prénoms d'après la matrice cadastrale	Noms, Prénoms, état-civil des propriétaires réels ou présumés tels	Lieudit	Nature	CADASTRE			Emprise		Surface délaissée (surface restant après projet)		Observations
					Section	N°	Contenance	N°	Surface m^2	N°	Surface en m^2	
1	Propriétaire	XXXXXXXXXXXXXX Origine de Propriété XXXXXXXXXXXXXX										