

**APPROBATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTIONS « LE MARAIS / SECTEUR
CARVALLON » AVEC LA COMMUNE DE SAINT-VAAST-LA-HOUGUE (50)**

N° Opération Progisem :	Foncier :	/
	Etude flash :	OPE2025016
	Travaux :	/
Adresse du site :		Le Marais 50550 SAINT-VAAST-LA-HOUGUE

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

Vu la délibération du 05 mars 2021 n°25 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie relative au financement du dispositif d'étude flash ;

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

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la commune de SAINT-VAAST-LA-HOUGUE en date du 10 février 2025 relative à l'approbation de la convention d'intervention ;

Vu le programme pluriannuel d'intervention 2022/2026 de l'Etablissement Public Foncier de Normandie approuvé par une délibération n° 2 de son Conseil d'Administration en date du 3 décembre 2021 ;

- Approuve la convention d'intervention citée en objet avec la commune de SAINT-VAAST-LA-HOUGUE, jointe en annexe à la présente décision. Etant précisé que le projet de convention d'interventions ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.
- Autorise l'engagement financier, pour la mise en œuvre de ladite convention, plafonné à 20 000 € HT pour l'étude flash.

16 MAI 2025

Signé le 13-05-2025

Le Directeur Général
de l'E.P.F. Normandie,

Gilles GAL

**Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales**

Philippe LERAÎTRE





Direction des Interventions
et du Foncier



Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026
CONVENTION D'INTERVENTION
sur l'opération « Le Marais / Secteur Carvallon » - Saint-Vaast-la-Hougue (50)

	Etude flash
N° opération PROGISEM	OPE2025016
Adresse du site	Le Marais 50550 SAINT-VAAST-LA-HOUGUE
Enveloppe financière	20 000 € HT

ENTRE,

La **Commune de Saint-Vaast-la-Hougue**, représentée par son Maire Gilbert DOUCET,
Désignée ci-après par le terme "la Collectivité".

D'une part,

ET,

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

D'autre part.

VU :

- La délibération de la Collectivité en date du 10 février 2025,
- La décision du Directeur Général en date du _____ pour la prise en charge l'étude flash, habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 25 octobre 2024.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

PRÉAMBULE

L'EPF Normandie a pour vocation de réaliser :

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

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

- 1) la continuité dans l'effort de production au service de toutes les collectivités Normandes,
- 2) la sobriété, pour une gestion économe du foncier et du patrimoine,
- 3) la résilience pour préserver toutes les capacités de rebond des territoires,
- 4) l'inclusion, pour favoriser le développement du logement et des équipements publics essentiels,
- 5) la production pour favoriser la réindustrialisation Normande.

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

Dans ce contexte, la Collectivité a souhaité mobiliser l'EPF Normandie pour la réalisation d'une étude flash relative à l'aménagement du secteur Carvallon (parcelles privées). La collectivité souhaite développer un quartier d'habitat en lien avec la construction du nouvel EHPAD.

Cette étude devra permettre d'analyser la faisabilité technique et financière de l'opération de développement d'un quartier d'habitat, intégrant des prescriptions environnementales notamment hydrauliques. Elle devra également étudier la capacité de densification des espaces déjà urbanisés de la commune afin de justifier de cette urbanisation et s'assurer que le projet ne peut être réalisé par la mobilisation des espaces vacants, des dents creuses ou des friches, le cas échéant.

La présente Convention vise donc à définir, pour ce projet, un cadre unique d'intervention de l'EPF Normandie pour le compte de la Collectivité (Études, Foncier, Travaux), qui pourra faire ultérieurement l'objet d'adaptation par voie d'avenant pour compléter l'accompagnement de l'EPF Normandie si nécessaire.

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

ARTICLE 1 : OBJET

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

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

Au vu du contexte exposé ci-avant, la Collectivité a sollicité l'EPF Normandie pour mener une **étude flash** de préféabilité urbaine, technique et économique dans le cadre de l'aménagement projeté sur le site sur le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1.

L'étude-flash comportera trois phases :

- Un diagnostic urbain et réglementaire sommaire,
- Une approche de capacité sur la base de la programmation envisagée par la collectivité,
- Un premier bilan prévisionnel de l'opération et une feuille de route opérationnelle.

L'étude de préféabilité ne pourra démarrer qu'une fois l'ensemble des données et documents nécessaires réunis (documents d'urbanisme, études réalisées, plans, enquête, DTA, études pollution, ...).

Si l'étude nécessite de disposer de documents techniques tels que levé topographique, plan des bâtiments en présence, etc..., ils devront avoir été évalués au préalable. Dans le cas où ces documents n'existent pas et où leur nécessité est avérée, ils devront être réalisés en amont de l'étude de pré-faisabilité par la collectivité.

Les résultats de l'étude sont propriété de l'EPF Normandie et de la collectivité.

ARTICLE 3 : PERIMETRE D'INTERVENTION

La mission d'étude s'exerce sur le périmètre d'intervention tel que défini à l'Annexe 1 de la présente convention, laquelle a pleine valeur contractuelle.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

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

ARTICLE 4.1 : ENGAGEMENTS DE L'EPF NORMANDIE

- Assurer la maîtrise d'ouvrage des prestations définies dans le préambule et à l'article 2 ci-dessus,
- Demander l'avis des services de la collectivité sur le contenu de la fiche technique adressée lors de la consultation permettant de retenir le bureau d'étude qui réalisera l'étude,
- Limiter les engagements aux financements mis en place dans le cadre de la présente convention ou de ses éventuels avenants,
- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet,
- Tenir régulièrement informée la Collectivité de l'état d'avancement de la convention,
- Transmettre à la Collectivité les livrables des documents établis par les prestataires mandatés par l'EPF Normandie.

ARTICLE 4.2 : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

- Co-présider le groupe de pilotage avec l'EPF Normandie par la participation du ou des élus en charge du dossier. A ce titre, un élu référent sera désigné : il sera le principal contact de l'EPF Normandie et sera en capacité de prendre les décisions nécessaires pour valider les différentes étapes de l'étude,
- Faciliter l'accès à toutes les données, études, éléments d'informations jugés pertinents pour alimenter l'étude, avant et pendant la durée de celle-ci,
- Permettre le libre accès au site concerné à toute personne représentant l'EPF Normandie ainsi qu'à toute personne que celui-ci aura mandatée, pendant la durée de la présente convention, en obtenant l'accord des propriétaires privés,
- Avertir dans les meilleurs délais l'EPF Normandie des difficultés locales particulières liées au projet en réflexion,
- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale pour la préparation de l'étude et son déroulement,
- Fournir les contacts avec les organismes qui pourraient être associés à la réflexion.

ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES

Le coût total de la démarche d'étude-flash est financé à 100% par l'EPF Normandie, dans un plafond maximal de **20 000 € HT**.

ARTICLE 6 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'EPF Normandie et la Collectivité. Elle est conclue pour une durée de **deux ans** à compter de cette signature.

La durée de la convention peut être prorogée par voie d'avenant dans le cas où l'étude n'aurait pas démarré dans les 18 premiers mois suivant sa signature, sous réserve de disposer d'un argumentaire de la Collectivité motivant son engagement de mener cette étude dans un délai raisonnable.

ARTICLE 7 : MODALITES DE RESILIATION DE LA CONVENTION

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Elles peuvent toutefois, avant le terme de la convention fixé à l'ARTICLE 6 , résilier la convention soit de façon unilatérale, soit d'un commun accord.

ARTICLE 7.1 : RESILIATION UNILATERALE

La convention peut être résiliée à l'initiative de l'une des parties à la condition que l'EPF Normandie n'ait engagé aucune dépense sur l'opération. Dans ce cas, la partie demanderesse notifie au(x) co-contractant(s) la demande de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. La constatation de la résiliation est formalisée par un courrier de l'EPF Normandie adressé à la Collectivité dans un délai de deux mois à compter de la réception de la lettre recommandée susvisée par le(s) cocontractant(s).

Tout litige né d'une demande de résiliation unilatérale de la convention est soumis à l'ARTICLE 10 .

ARTICLE 7.2 : RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

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

ARTICLE 7.3 : CLOTURE D'OFFICE D'UNE OPERATION

Dans les 24 mois suivant la signature de la présente convention, si aucune action n'a été engagée par les parties, l'opération objet de la présente convention sera clôturée sans aucune formalité autre que l'envoi d'un courrier par l'EPF Normandie à la Collectivité prenant acte de la situation. Cette clôture rendra la convention nulle et de nul effet.

ARTICLE 8 : BILAN DE LA MISE EN OEUVRE DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 9 : COMMUNICATION ET INFORMATION

La collectivité locale intéressée s'engage à faire connaître les dispositifs mis en œuvre dans le cadre de la présente convention et leurs modalités de financement par tous moyens appropriés.

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

ARTICLE 10 : LITIGE ET CONTENTIEUX

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

Fait à Rouen, le

**Le Maire de
Saint-Vaast-La-Hougue**

**Le Directeur Général
de l'EPF de Normandie**

Gilbert DOUCET

Annexe 1

