

**APPROBATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTION « ANCIEN CARMEL » AVEC LA
COMMUNE DE SAINT-PAIR-SUR-MER**

N° Progisem :	Foncier :	/
	Etude urbaine :	OPE2025061
	Travaux :	/
Adresse du site :		215 route de Lézeaux – Saint Pair sur Mer

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

Vu la délibération du 26 mai 2025 du conseil municipal de la commune de la Commune de Saint Pair sur Mer 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 PAIR SUR MER, jointe en annexe à la présente décision. Etant précisé que le projet de convention d'interventions ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.
- Autorise les engagements financiers pour l'étude urbaine, pour la mise en œuvre de ladite convention, plafonnés à : 100 000 € HT dont 37,5 % à la charge de l'EPF Normandie



23 JUIN 2025

Signé le 18-06-2025

**Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales**

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

Philippe LERAÏTRE

Gilles GAL

✓ Certified by  yousign



Direction des Interventions
et du Foncier



Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026
CONVENTION D'INTERVENTION
sur l'opération « Ancien Carmel » - Saint Pair sur Mer (50)

Adresse du site	215 route de Lézeaux – Saint Pair sur Mer
N° Projet	PO2025071
N° Convention	CONV20250022
Nature d'intervention	Etude urbaine
N° Opération	OPE2025061
Enveloppe financière	100 000€ HT (prog 13)

ENTRE,

La **Commune de Saint Pair sur Mer**, représentée par sa Maire Annaig LE JOSSIC,
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
- La délibération de la Commission Permanente de la Région Normandie en date du 26 mai 2025 au titre du partenariat EPF/Région 2022-2026
- La décision du Directeur Général en date du 18 juin 2025 pour la prise en charge de l'étude pré-opérationnelle, 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.

La collectivité s'est rendue propriétaire de ce foncier par voie de préemption. Ce dernier est composé d'un ancien monastère de l'ordre des Carmélites, construit à la fin du XIXème siècle et de ses terres agricoles exploitées à l'époque par les sœurs.

Dans ce contexte, la collectivité, qui a déjà réalisé un certain nombre d'études, a souhaité mobiliser l'EPF Normandie pour réaliser une étude pré-opérationnelle plus poussée sur le potentiel de reconversion de cet ancien Carmel en équipement et l'aménagement du secteur à vocation résidentielle. Une étude de diagnostic structure sera également nécessaire.

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 d'étude pré-opérationnelle 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 les interventions décrites ci-dessous.

ARTICLE 2.1 : ETUDE PRE-OPERATIONNELLE

L'intervention consiste à mener une étude d'urbanisme pré-opérationnel intégrant des volets techniques spécifiques au site (étude structure sur des bâtiments à conserver, premiers diagnostics amiante/plomb, diagnostic biodiversité et zone humide.).

L'objectif de cette étude est la définition d'un programme d'aménagement global sur l'ensemble du périmètre du site. L'étude comprendra un volet concertation auprès de la population.

Cette étude d'urbanisme pré-opérationnel, après le recueil des besoins actuels et futurs de la Collectivité et le diagnostic urbain et technique, permettra de formuler des propositions de scénarios d'aménagement et de réaliser des esquisses de faisabilité technique et financière d'un projet validé par la Collectivité.

La mission portera en tant que de besoin sur la mise au point de cahiers de prescriptions urbaines et architecturales par sous-îlots, puis par la formulation de préconisations de mise en œuvre opérationnelle en terme notamment de procédures, d'études complémentaires, de mise en place d'accompagnement à la collectivité et de la réalisation d'un schéma d'aménagement avec le montage opérationnel et bilans prévisionnels.

ARTICLE 3 : PERIMETRE D'INTERVENTION

La mission d'étude urbaine s'exercera 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 du Dossier de Consultation des Prestataires/Entreprises de la présente intervention,
- Limiter les engagements aux financements mis en place dans le cadre de la présente convention ou de ses avenants,
- Les obligations de l'EPF Normandie seront limitées aux garanties prises au titre des marchés publics,
- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet,
- Tenir régulièrement informée 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

- Avertir dans les meilleurs délais l'EPF Normandie des difficultés locales particulières liées au projet,
- Fournir toute information et tout document utile en sa possession à la date d'entrée en vigueur de la présente convention,
- La Collectivité organisera les moyens d'accès au site et à l'intérieur des bâtiments et se chargera de leur re-fermeture après intervention des prestataires mandatés par l'EPF Normandie. Ainsi, si cela est nécessaire, la Collectivité s'engage à réaliser les travaux nécessaires de défrichage ou d'ouverture d'accès, pour permettre l'accès au site afin que les interventions soient réalisées dans de bonnes conditions pour les prestataires de l'EPF Normandie.
- Co-présider le groupe de pilotage avec l'EPF Normandie par la participation du ou des élus en charge du dossier en y associant l'EPF Normandie en temps réel,
- Se prononcer explicitement (validation ou refus) dans un délai maximal de deux mois sur les propositions qui seront présentées aux différents stades de l'étude.
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, DUP, etc.),
- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet,
- Conduire les démarches relatives à la modification ou à la révision des documents de planification et /ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet.
- Concernant les enjeux liés à la protection de la biodiversité, la Collectivité s'engage à communiquer à l'EPF Normandie les éventuelles informations dont elle dispose sur les spécificités du secteur (retours d'expériences sur le secteur, observations de terrain particulières, ...). Ces éléments pourront ainsi être pris en compte dans l'étude prévue dans le

cadre de cette convention, dont les conclusions seront transmises à la Collectivité, qui se chargera de les transmettre à son tour aux intervenants ultérieurs du projet.

ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES

ARTICLE 5.1 : ETUDE PRE-OPERATIONNELLE

L'enveloppe maximale allouée pour l'étude s'élève à **100 000 € HT**.

Le financement de l'étude est réparti de la façon suivante :

- 37,5 % du montant HT à la charge de l'EPF Normandie,
- 37,5 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
- 25 % du montant HT à la charge de la Collectivité, auquel s'ajoute la TVA correspondante,

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

Article 5.1.1 : Facturation par l'EPF Normandie à la Collectivité

A la fin de l'étude pré-opérationnelle, l'EPF Normandie facturera à la Collectivité sa participation augmentée de la TVA s'y afférant (**soit 25 000 € HT + 5 000 € de TVA**). Les justificatifs des dépenses seront visés par l'agent comptable de l'EPF de Normandie.

Article 5.1.2 : Versements par la Collectivité

La Collectivité versera sa contribution au vu d'un état de dépenses effectives visé par l'Agent comptable de l'EPF Normandie. Ce versement sera effectué à l'achèvement de l'étude.

Le règlement de la collectivité sera effectué par le trésorier principal, comptable assignataire des paiements au compte de l'EPF Normandie dont un RIB sera transmis.

ARTICLE 6 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'EPF Normandie et la Collectivité et s'achèvera le **26 mai 2030** (CP Région + 5 ans). Cette dernière date est définie afin de s'inscrire dans le délai d'éligibilité des dépenses pour la Région qui est de 4 ans et 6 mois à compter de la date de délibération de la Région attribuant sa subvention, délai auquel sont ajoutés 6 mois afin procéder aux appels de fonds auprès des partenaires.

Le dépassement de cette date entraîne la forclusion, c'est-à-dire la déchéance du droit de demander le versement du solde de la subvention Région et donc son annulation, et la possibilité pour la Région de demander le reversement des fonds déjà versés.

La durée de la convention pourra être prorogée par voie d'avenant sur demande argumentée de la Collectivité et sous réserve d'acceptation d'un avenant de prolongation de l'éligibilité des dépenses par la Région.

L'achèvement de la convention suppose au préalable l'apurement des comptes entre tous les cofinanceurs.

ARTICLE 7 : CONTROLE

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

ARTICLE 8 : 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 8.1 : 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 11 .

ARTICLE 8.2 : 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.

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

ARTICLE 9 : 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 10 : COMMUNICATION ET INFORMATION

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

Les participations de la Région et de l'EPF Normandie devront figurer sous forme de logo et seront portées sur tout support de communication (panneaux de chantier, communiqués de presse, etc.) lié à l'opération.

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.

Toute action d'information et de communication physique ou numérique, menée par la Collectivité et/ou l'opérateur désigné par elle dans le cadre du projet décrit dans la présente convention doit faire mention du soutien apporté par l'EPF Normandie en :

- Apposant le logo de l'EPF Normandie, de la Région Normandie et des éventuels autres cofinanceurs,
- Inscrivant la mention « **Foncier porté et requalifié, études réalisées, ... par l'Etablissement Public Foncier de Normandie avec son soutien financier** »,
- Mentionnant les montants financiers pris en charge par l'EPF Normandie,
- Conviant les représentants de l'EPF Normandie, de la Région Normandie et des éventuels autres cofinanceurs aux manifestations publiques organisées dans le cadre de la réalisation du projet (pose de première pierre, inauguration, visites ministérielles...).

Les logos et les mentions décrites ci-dessus doivent toujours être visibles par le public et placés bien en évidence. Leurs emplacement et taille sont adaptés à la taille du matériel ou du document utilisé. La taille des logos de l'EPF Normandie, de la Région Normandie et des éventuels autres cofinanceurs, doivent être équivalentes à la taille du logo de la Collectivité et/ou de l'opérateur.

ARTICLE 11 : 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

**La Maire de
Saint Pair sur Mer**

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

Annaig LE JOSSIC

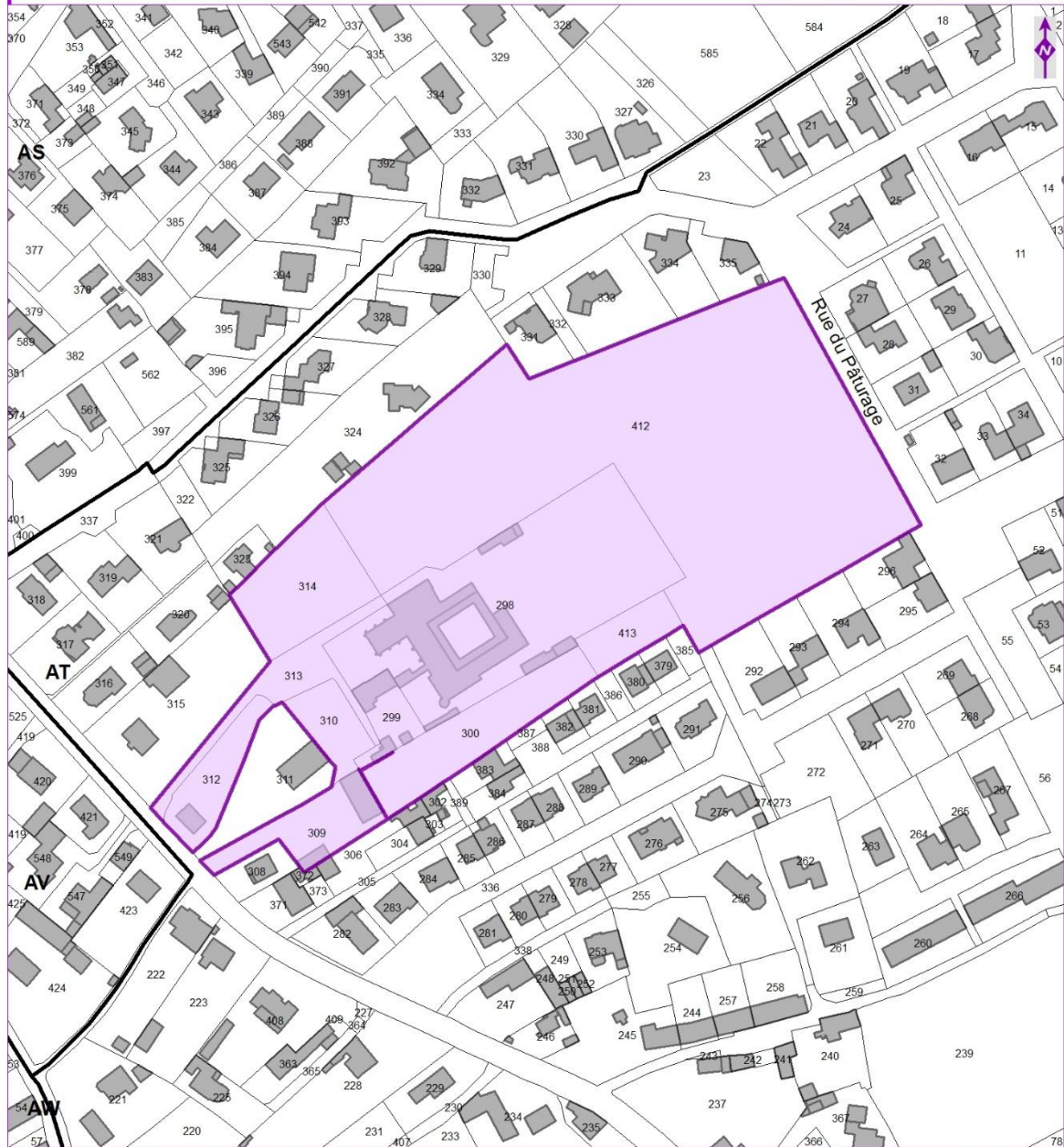
Annexe 1

Etude Pré-Opérationnelle

Ancien Carmel

CC de Granville Terre et Mer
Saint Pair sur Mer

Surface : 3 ha environ
Emprise bâtie : 1 838 m² environ
Section : AT



Sources : Origine cadastre 2025 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 28/02/2025

- Emprise concernée par l'étude
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

0 15 30 60 Mètres



Etude Pré-Opérationnelle

Ancien Carmel

CC de Granville Terre et Mer
Saint Pair sur Mer

Surface : 3 ha environ
Emprise bâtie : 1 838 m² environ



Sources : BD Ortho 50 - IGN - 2025

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 28/02/2025

 Emprise concernée par l'étude

0 25 50 100
Mètres

