

**APPROBATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTIONS « DESGENETAIS »
AVEC CAUX SEINE AGGLO**

N° Progisem :	Foncier :	904162
	Etudes urbaines :	/
	Travaux :	OPE2018062
Adresse du site :		Rue Auguste Desgenetais - Bolbec

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 30 juin 2022 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le complément d'enveloppe d'études techniques (2^{ème} enveloppe) ;

Vu la délibération du 2 octobre 2023 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie relative à la prise en charge des travaux ;

Vu la délibération du 07 mars 2025 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le complément d'enveloppe d'études techniques (3^{ème} enveloppe) ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante n° D.04/02-25 de CAUX SEINE AGGLO en date du 25 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 CAUX SEINE AGGLO, 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.
- Approuve la caducité de la Convention d'Action Foncière en date du 10/08/2012, de la Convention d'études techniques du 02/09/2021 et son avenant du 01/12/2022, concomitamment à la signature de la nouvelle convention d'intervention qui vient en substitution.

- Autorise les engagements financiers, pour la mise en œuvre de ladite convention, plafonnés à :
 - Pour le foncier : 37 000 € HT
 - Pour les études techniques : 100 000 € HT dont 35% à la charge de l'EPF Normandie (enveloppe initiale)

Signé le 08-07-2025

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

Gilles GAL

✓ Certified by  yosign

11 JUL. 2025



7/0

L'adjointe au secrétaire général
pour les affaires régionales
responsable du pôle
Politiques Publiques



Corinne GOILLOT



Direction des Interventions
et du Foncier



Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026
CONVENTION D'INTERVENTION
sur l'opération « Desgenetais » - BOLBEC (76)

	Foncier	Travaux
N° opération PROGISEM	904162	OPE2018062
Adresse du site	Rue Auguste Desgenetais - Bolbec	
Enveloppe financière	37 000 €	1 ^{ère} enveloppe Et. Tech : 100 000 € HT 2 ^{ème} complément Et. Tech : 60 000 € HT 3 ^{ème} Complément Et. Tech : 100 000 € HT Travaux : 1 400 000 € HT

ENTRE,

Caux Seine Agglo, désigné ci-après sous le terme « la collectivité », dont le siège est à LILLEBONNE (Seine-Maritime) 76170, Maison de l'Intercommunalité, Allée du Câtillon, créée en application de la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation de la République, et d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département de Seine Maritime en date du 22 décembre 2022, inscrite au répertoire prévu par le décret n°73-314 du 14 mars 1973, modifié, portant création d'un système national d'identification et d'un répertoire des entreprises et de leurs établissements sous le numéro SIREN 200 010 700, représentée par Madame Virginie LUTROT, Présidente, élue à cette fonction suivant la délibération D.98/07-20 du Conseil communautaire en date du 15 juillet 2020,

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 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération CAUX SEINE AGGLO en date du 26 juin 2018 sollicitant le portage foncier des parcelles cadastrées Ville de Bolbec, section AN numéros 774, 493 et 492 pour 1ha 00a 77ca,
- La Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération CAUX SEINE AGGLO en date des 07 novembre 2023 et 09 avril 2024, actant la demande d'extension du portage foncier aux parcelles cadastrées, Ville de Bolbec, section AL numéros 318, 447 et 448 d'une contenance totale de 3ha 45a 95ca,
- La délibération de Caux Seine Agglo en date du 25 février 2025, actant la prise en charge des études techniques et travaux,
- Les délibérations de la Commission Permanente de la Région Normandie en dates du 4 juin 2018 au titre du partenariat EPF/Région 2017-2021, du 19 septembre 2022, du 8 novembre 2023 et du 10 mars 2025 au titre du partenariat EPF/Région 2022/2026,
- La décision du Directeur Général de l'EPF Normandie en date du 08 octobre 2018 ayant accepté le portage foncier des parcelles cadastrées Ville de Bolbec, section AN numéros 774, 493 et 492 pour 1ha 00a 77ca, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 05 octobre 2017,
- La décision du Directeur Général Adjoint de l'EPF Normandie en date du 29 septembre 2023 ayant accepté l'extension du portage foncier aux parcelles cadastrées, Ville de Bolbec, section AL numéros 318, 447 et 448 d'une contenance totale de 3ha 45a 95ca, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 10 mars 2023,
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 2 octobre 2023 ayant accepté la prise en charge des travaux,
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 30 juin 2022 pour le complément d'enveloppe d'études techniques (2^{ème} enveloppe) ;
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 07 mars 2025 pour le complément d'enveloppe d'études techniques (3^{ème} enveloppe) ;
- La décision du Directeur Général du _____ pour l'approbation de la présente Convention d'Intervention pour le volet « études techniques (1^{ère} enveloppe) » et « portage foncier », habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration 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 des conventions Région Normandie / EPF Normandie 2017/2021 et 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 concourir à la réalisation de son projet de reconversion de l'ancien site industriel Desgenetais/Oril. Plusieurs usages sont ciblés pour ce site : une école de production du textile, des activités économiques de type pépinière d'entreprises et locaux artisanaux, des logements, un espace de restauration et le maintien du musée du textile.

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.

A noter que la Collectivité et l'EPF Normandie ont initié les démarches sur la reconversion de ce site en amont de la présente convention d'intervention :

- Entre 2022 et 2024, les études préalables à la déconstruction ont été réalisées. En 2024, une première phase de déconstruction et de dépollution a démarré. Celle-ci s'achèvera en 2025. En parallèle, des études sur la reconversion globale du site ont été menées. A ce titre, plusieurs conventions ont été signées entre l'EPF Normandie et la Collectivité :
 - o une convention d'études techniques a été signée en date du 02/09/2021 et un avenant à cette convention a été signé le 01/12/2022.
 - o une convention travaux a été signée en date du 15/01/2024.

Le contenu de ces conventions/avenant est repris dans la présente convention d'intervention qui vient se substituer aux précédents conventionnements.

De plus, en vue de la réhabilitation d'un bâtiment destiné à y accueillir le musée du textile, des études complémentaires sont nécessaires pour permettre le recrutement d'une maîtrise d'œuvre et sont intégrées à la présente convention.

- La maîtrise foncière de ce secteur a également été engagée antérieurement sous couvert d'une prise en charge de cette opération 904162 au titre du Convention d'Action Foncière (CAF) en date du 10 août 2012 et des décisions du Directeur Général de l'EPF Normandie en date du 8 octobre 2018 et du Directeur Général Adjoint de l'EPF Normandie en date du 29 septembre 2023. Dans ce cadre, l'EPF Normandie a procédé à l'acquisition des parcelles cadastrées sur la Commune de Bolbec section AL numéros 318, 447, 448, 492, 493 et 774 par acte en date du 17 avril 2024. La présente Convention de Réserve Foncière
Le présent contrat constitue un nouveau dispositif contractuel entre les parties, qui vient se substituer, à sa date de signature, au précédent contrat « Convention d'Action Foncière » en date du 10 août 2012 avec CAUX SEINE AGGLO. **En conséquence, la Convention d'Action Foncière est caduque et clôturée d'un commun accord entre les parties, étant ici précisé que seul le stock porté par l'EPF Normandie au titre de cette Convention d'Action Foncière ne concerne que le foncier de l'opération Degenetais/Oril.**

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

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention constitue un nouveau dispositif contractuel entre les parties, qui vient se substituer, à sa date de signature, aux précédentes conventions signées entre la Collectivité et l'EPF Normandie sur cette opération :

- Convention d'études techniques en date du 02/09/2021 et son avenant en date du 01/12/2022
- Convention travaux en date du 15/01/2024
- Convention d'Action Foncière en date du 10 août 2012

Le contenu de ces conventionnements est intégralement repris dans la présente convention d'intervention et les précédentes conventions/avenant sont désormais caduques.

La présente convention d'études techniques, de travaux et de maîtrise foncière 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 : ETUDES TECHNIQUES

Article 2.1.1 : Etudes techniques préalable à la deconstruction (1^{ère} et 2^{ème} enveloppes)

Les **études techniques** concernent le périmètre défini à l'ARTICLE 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1 ont été menées en 2022/2024 sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie. Elles comprennent :

- Des diagnostics techniques (amiante et plomb, audit déchets,...)
- Des études de maîtrise d'œuvre préalables à la démolition dans le but d'apprécier la faisabilité et les coûts de désamiantage et démolition des bâtiments non conservés ;
- Des études complémentaires sur les enjeux de pollution du sol au regard du projet futur envisagé.
- Des études de faisabilité du projet (études structure pour la réhabilitation des bâtiments M et S&T, étude de faisabilité et programmation en relation avec les prestataires missionnés par l'Agglomération).

Article 2.1.2 : Etudes techniques préalable à la réhabilitation (3^{ème} enveloppe)

Les **études techniques préalable à la réhabilitation** concernent le périmètre défini à l'ARTICLE 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1 ont été menée en 2022/2024 sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie. Elles comprennent :

- des études techniques complémentaires : diagnostic amiante et plomb de la Chapelle, diagnostic par géo-radar des galeries souterraines ;
- l'établissement d'un programme de réhabilitation pour le musée du textile, permettant le montage d'un dossier de consultation pour le recrutement d'une maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du bâtiment.

Ces prestations permettront d'affiner les estimations financières dans la perspective de la préparation des travaux de réhabilitation, qui pourront faire l'objet d'une programmation ultérieure au titre du partenariat EPF-Région, au regard des critères d'instruction du dispositif en place et des crédits mobilisables. Si la vocation future du site est de type habitat/activité économiques, un bilan prévisionnel du projet devra être établi et l'instruction analysera l'effet levier au regard du déficit prévisionnel.

ARTICLE 2.2 : INTERVENTION FONCIERE

A la demande de la Collectivité, l'EPF Normandie a procédé à l'**acquisition foncière** parcelles cadastrées sur la Commune de Bolbec section AL numéros 318, 447, 448, 492, 493 et 774, par acte en date du 17 avril 2024, comprise dans le périmètre défini à l'ARTICLE 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1, avec pour objectif de constituer une réserve foncière et d'assurer la maîtrise du bien sur lequel des interventions pourront avoir lieu.

L'enveloppe du projet d'acquisition est fixée au montant de **37 000 €**, correspondant à la valeur foncière et aux frais annexes inhérents à la maîtrise du foncier (notamment les frais de notaire, les commissions d'agence à la charge de l'acquéreur, les éventuelles indemnités d'éviction, etc...), y compris le montant des dépenses liées à l'acquisition des parcelles ci-dessus désignées pour un montant brut de **1 €**, **étant précisé que les frais de notaires n'ont pas été réglés à ce jour.**

ARTICLE 2.3 : TRAVAUX DE DECONSTRUCTION

Les travaux consistent en la déconstruction et le désamiantage des bâtiments présents dans le périmètre défini à l'ARTICLE 3 et cartographié en Annexe 1. Ils comprennent :

- Le désamiantage et de déconstruction des bâtiments. Les fondations ne présentant pas de lien structurel avec l'avoisinant sont enlevés jusqu'à une profondeur de 1 mètre par rapport au terrain naturel ou au plancher le plus bas dans le cas de pièces en sous-sol. Si des infrastructures contribuent à la stabilité des avoisinants elles sont laissées en place.
- Le retrait des galeries est conditionné par les possibilités techniques qu'offre le site, les contraintes structurelles vis-à-vis des avoisinants et les impacts que cela engendrerait vis-à-vis du projet futur. Les sous-sols présents sous le bâtiment M sont prévus d'être murés en limite de bâtiment et remblayés avec les matériaux du site (concassés). La galerie découverte au niveau du bâtiment Manchester est prévue d'être déconstruite. La poursuite de cette galerie sous la voirie jusqu'au bâtiment F est une incertitude.
- Les réseaux connus sur la base des données disponibles ou découverts au cours des travaux de déconstruction des infrastructures, n'impactant pas les activités toujours présentes sur le site, sont retirés jusqu'à une profondeur de 1 mètre par rapport au terrain naturel ou au plancher le plus bas dans le cas de pièces en sous-sol. Il ne pourra être écarté à l'issue de l'intervention, la présence de réseaux résiduels au-dessus de 1 m de profondeur au droit des zones non bâties.

- Des confortements provisoires en bois sont prévus au niveau de la façade ouest du bâtiment E (conservé) et au niveau de la halle en bois à l'arrière du bâtiment F (zone est de la halle). A noter que des poutres en bois sont prévues d'être installées à l'intérieur du bâtiment F (arrière du bâtiment) et à l'intérieur d'une des cases du bâtiment M conservé (dernière case à l'est) pour permettre le maintien en l'état de la charpente présentant de grandes fragilités structurelles.
- Afin de limiter les dégradations au niveau du bâtiment M (partie conservée) et au niveau du bâtiment F des reprises d'étanchéité provisoires sont prévues.
- Les ouvertures donnant sur les axes de passage sont prévues d'être refermées par la mise en place de plaques OSB. Seules les ouvertures présentes sur la façade ouest du bâtiment E ont été murées.
- Le mitoyen découvert en relation avec le gymnase en place est prévu d'être repris avec un rendu équivalent à l'existant (bardage bois).
- Les ouvrages au-dessus (dallages) ou à proximité immédiate du cours d'eau faisant office de berges (vestiges d'ouvrages, soubassements, façades) seront laissées en place.
- Le terrain sera nivelé sommairement avec les terres du site en fin de travaux pour la mise en sécurité des fouilles afin d'assurer une pente douce des talus. Si besoin, des apports de matériaux extérieurs pourront être réalisés pour assurer le remblaiement des fouilles de dépollution ou les galeries. Il convient de noter que le terrain sera fourni sans engagement sur les côtes finales précises du site et sur la portance du terrain. Un plan de récolement sera remis en fin de chantier repérant les éléments laissés sur site.
- Les zones de déconstruction seront rendues clôturées par la mise en place de clôture rigide.

ARTICLE 3 : PERIMETRE D'INTERVENTION

Les missions s'exerceront sur des périmètres spécifiquement définis pour chacune des interventions tel que présenté sur les 3 plans de l'Annexe 1 de la présente convention, laquelle a pleine valeur contractuelle. En particulier :

- Le périmètre d'étude techniques préalable à la démolition a été défini à une échelle globale ;
- Le périmètre des travaux de déconstruction et de portage foncier comprend uniquement les parcelles objets de travaux de déconstruction ;
- Le périmètre d'études techniques préalable à la réhabilitation est centré sur les bâtiments prévus d'être réhabilités.

Selon les futurs arbitrages sur le projet, une prise en charge complémentaire pourra être étudiée par l'EPF Normandie pour intégrer d'autres parcelles dans le cadre d'une nouvelle intervention Travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF envisagée (réhabilitation par exemple).

ARTICLE 4 : OBLIGATION ET MODALITES DE RACHAT, DELAI DE PORTAGE ET MODALITES DE CESSION**ARTICLE 4.1 : DELAI DE PORTAGE**

La Collectivité s'engage à racheter les biens déjà acquis par l'EPF Normandie antérieurement aux présentes, ou à désigner un tiers pour leur rachat dans les conditions fixées à l'Article 4.4 de la présente convention, dans le délai de 5 ans de l'acquisition, soit au plus tard le **17 avril 2029**.

Ce principe de portage sur 5 ans est applicable à toutes les nouvelles acquisitions, quelles que soient la nature des projets et la stratégie foncière présentées par la Collectivité.

Il est toutefois possible pour la Collectivité de solliciter un portage pour une durée comprise entre 5 à 10 ans, en demandant un report d'échéance. Ces demandes seront soumises au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie, dans les conditions fixées à l'Article 4.2 de la présente convention.

Ces demandes de report doivent respecter la règle d'équilibre selon laquelle le stock porté pour une durée supérieure à 5 ans ne pourra excéder 50 % de l'encours de stock global.

La Collectivité pourra cependant solliciter une dérogation à cette règle d'équilibre en produisant dans la note visée à l'Article 4.2 de la présente convention, un argumentaire au vu duquel le Conseil d'Administration de l'EPF se prononcera.

Par exception, un portage entre 10 à 15 ans pourra être réalisé pour les « grandes opérations d'aménagement ».

Les « grandes opérations d'aménagement » s'entendent strictement comme celles comprenant les Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU), celles prévues par un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), les Projets d'Intérêt Général (PIG), les Projets d'Intérêt Majeur (PIM), les opérations couvertes par un contrat ou un traité d'aménagement d'une durée supérieure à 10 ans, et les opérations de recomposition spatiale sur des fonciers notamment exposés aux risques (recul du trait de côte) et sur les fonciers destinés à être désartificialisés avec en perspective l'atteinte des objectifs de la loi Climat et Résilience.

La demande de portage entre 10 et 15 ans pour ces « grandes opérations d'aménagement » est à présenter par la Collectivité. Cette demande est soumise au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie dans les conditions fixées par l'Article 4.2 de la présente convention.

La règle d'équilibre susvisée n'est pas applicable au stock porté au titre des « grandes opérations d'aménagement ».

Dans l'hypothèse où la Collectivité souhaiterait aménager tout ou partie des biens acquis dans les délais de portage précités (5 ans, entre 5 et 10 ans, et entre 10 et 15 ans), elle devra procéder au rachat par anticipation desdits biens ou de la partie concernée, avant tout commencement de travaux.

Par exception, pour les « grandes opérations d'aménagement » l'EPF Normandie peut autoriser la Collectivité, ou le tiers acquéreur visé à l'Article 4.4 de la présente convention, à réaliser, durant la durée de portage, des travaux de voirie concourant à l'opération d'aménagement.

La Collectivité devra en faire préalablement la demande, par écrit motivé, à l'EPF Normandie pour obtenir son accord en sa qualité de propriétaire. Ces travaux répondront aux seuls besoins de la

Collectivité. L'EPF Normandie ne pourra en aucun cas être regardé comme intervenant à la réalisation de ces travaux d'aménagement, dont il ne détient pas la compétence statutaire puisqu'il ne peut que réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis, dans les conditions définies à la présente convention.

La Collectivité s'engage à se rapprocher de l'EPF Normandie au moins 15 jours avant le début de ces travaux, pour définir avec lui les modalités pratiques de leur réalisation sur le site appartenant à l'Etablissement, notamment en termes de mise en sécurité. Les travaux ne pourront pas être entrepris par la Collectivité sans que ces modalités n'aient été acceptées par l'EPF Normandie. En tout état de cause, ces travaux seront réalisés sous la seule responsabilité de la Collectivité qui devra notamment s'assurer de leur exécution selon les règles de l'art.

Les parcelles concernées devront faire l'objet d'un rachat par la Collectivité ou le tiers acquéreur en substitution, préalablement à leur affectation à la voirie.

L'EPF Normandie se réserve également le droit de solliciter le rachat par la Collectivité, ou par ledit tiers acquéreur, de la totalité ou d'une partie de ces biens selon l'état d'avancement et les caractéristiques des travaux de voirie.

En toute hypothèse, la Collectivité peut procéder à tout moment à un rachat global ou partiel des biens acquis par l'EPF Normandie, si elle le souhaite.

ARTICLE 4.2 : REPORT D'ECHEANCE

Le délai de rachat, fixé à l'Article 4.1 ci-dessus, devra être impérativement respecté.

En cas de difficultés majeures de la Collectivité pour procéder au rachat, d'impératifs calendaires dans le cadre d'une intervention friche, d'un projet d'ampleur aux enjeux urbains multiples, ou d'une « grande opération d'aménagement » telle que définie à l'Article 4.1 de la présente convention, la Collectivité devra saisir l'EPF d'une demande de report d'échéance en joignant à sa demande une note motivée, ainsi que le délai supplémentaire souhaité.

Le cas échéant, cette note devra être complétée d'un argumentaire justifiant de la demande de dérogation à la règle d'équilibre visée à l'Article 4.1 de la présente convention.

Au vu de cette note, le Conseil d'Administration se prononcera par délibération sur la demande de report. La Collectivité en sera informée par l'EPF.

L'examen de cette demande sera effectué au vu de principes exposés dans une délibération du Conseil d'Administration du 9 juillet 2012, illustrés, par la suite, dans un rapport au Conseil d'Administration du 1er juin 2017.

Un avenant à la présente convention devra formaliser l'allongement du portage et la nouvelle date d'échéance de rachat par la Collectivité.

ARTICLE 4.3 : PENALITES

Tout dépassement d'échéance n'ayant pas fait l'objet d'un accord préalable de l'EPF Normandie dans les conditions visées aux Article 4.1 et Article 4.2 de la présente convention, sera soumis à pénalités au taux de 4 % dès le premier jour de dépassement de l'échéance contractuelle de rachat jusqu'à la date de rachat effectif, sous forme d'une facturation annuelle adressée à la Collectivité ayant souscrit l'engagement de rachat.

Le taux d'actualisation de 1% prévu à l'Article 10.2 de la présente convention continuera parallèlement à courir jusqu'à la date de rachat effectif du bien, sauf exonération validée par le Conseil d'administration de l'EPF Normandie.

Sur la période de dépassement, le taux total applicable sera donc de 5 % l'an (taux de pénalité de 4% + taux d'actualisation de 1%).

ARTICLE 4.4 : RACHAT PAR UN TIERS EN SUBSTITUTION

La Collectivité pourra, par délibération de son Conseil Communautaire, demander à l'EPF Normandie que le rachat se réalise, dans les mêmes conditions, au profit soit d'un tiers de droit public, soit d'un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général en vue de la réalisation d'une opération de logements, soit d'un aménageur désigné dans le cadre d'une concession d'aménagement, soit d'un tiers opérateur désigné par la Collectivité à l'issue d'une procédure de publicité et de mise en concurrence préalables, dont les conditions devront être respectées tout au long du processus menant jusqu'à la cession du foncier.

La Collectivité devra porter à la connaissance du tiers acquéreur, quel que soit son mode de désignation, les conditions de la présente convention passée entre elle et l'EPF Normandie au titre de l'action foncière. En toute hypothèse, la Collectivité restera garante à l'égard de l'EPF Normandie, du respect des échéances de rachat prévues conventionnellement et plus largement des conditions de l'engagement de rachat qu'elle a souscrit.

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

ARTICLE 5 : GESTION, SECURISATION ET PRESERVATION DES BIENS

ARTICLE 5.1 : TRANSFERT DE GESTION

La gestion - en ce compris la sécurisation et la préservation des biens, bâtis ou non, libres ou occupés, acquis par l'EPF Normandie, dans le cadre de la présente convention, a été transférée à la Collectivité à compter de la notification qui lui en est faite par l'EPF Normandie, par lettre recommandée avec accusé de réception et sera de nouveau transférée à la Collectivité à l'issue des travaux par envoi d'un nouveau courrier.

Cette gestion est transférée :

- Jusqu'à la date du rachat par la Collectivité, ou par le tiers acquéreur visé à l'Article 4.4 de la présente convention.

Ou

- Jusqu'à la date de notification de reprise du bien à l'initiative de l'EPF Normandie, dans le cas où la Collectivité ne respecterait pas son obligation de rachat à l'échéance prévue. La gestion de l'immeuble sera assurée par l'EPF Normandie, à compter de ladite notification.

Durant le transfert de gestion, et hormis en matière d'assurances et d'indemnisation des sinistres, de relations avec la DGFIP pour la gestion des Taxes Foncières, des opérations de reconnaissance des limites et toutes opérations menées par un géomètre, la Collectivité est subrogée dans tous les droits et obligations de l'EPF Normandie, en sa qualité de propriétaire.

La Collectivité sollicitera l'autorisation de l'EPF Normandie préalablement au dépôt de toute demande pour laquelle l'autorisation du propriétaire est requise. Sont visées notamment les demandes de permis de démolir, de construire et d'une manière générale toutes les autorisations d'urbanisme, les autorisations de fouilles et de sondages.

Durant la période de portage où la gestion est transférée, il revient ainsi aux parties de réaliser notamment :

EPF	Collectivité
Prise de l'assurance du propriétaire et gestion des sinistres afférents Relations avec la DGFIP (taxes et impôts) Autorisation donnée à la Collectivité de déposer une autorisation d'urbanisme (division, démolition, DP, PC), ou de réaliser des fouilles archéologiques Reconnaissance des limites de propriété Cosignature des baux avec la Collectivité	Prise de l'assurance en tant qu'occupant Entretien du bâti et des dépendances Sécurisation et préservation Gestion des occupants (COP ou bail) Signature des Conventions d'occupation précaires après accord préalable de l'EPF Normandie visé à l'Article 5.3.1

La Collectivité prend les immeubles dans l'état où ils lui sont remis lors de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie. Elle doit les maintenir en bon état d'entretien et de conservation (clôture, murs, toiture, etc.), de sécurité à l'égard des tiers et de préservation si la propriété possède des éléments inscrits, classés ou remarquables tant bâtis que végétaux ou meubles.

ARTICLE 5.2 : GESTION PATRIMONIALE

A compter de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie, la collectivité a la garde et la charge des biens acquis par l'établissement.

ARTICLE 5.3 : GESTION DE L'OCCUPATION

La Collectivité assurera la gestion des contrats d'occupation n'ayant pas été résiliés lors de l'acquisition des biens par l'EPF Normandie, ainsi que de ceux souscrits durant le portage des biens dans les conditions ci-après.

La Collectivité rédigera ou fera rédiger les baux et conventions – sauf cas particulier visé à l'Article 5.3.4 de la présente convention-, percevra les loyers et redevances des occupations. Elle remettra dans le mois qui suit leur signature, copie de tous les contrats à l'EPF.

Article 5.3.1 : Biens acquis occupés

Pour les biens acquis occupés, la Collectivité doit veiller à la bonne exécution des baux et conventions en cours au moment de l'acquisition des immeubles par l'EPF Normandie, et notamment percevoir et recouvrer, par voie judiciaire le cas échéant, les loyers et toutes sommes dues au titre de la location ou de l'occupation prévues dans les baux ou conventions.

Toute modification des conditions d'occupation inscrites dans des baux (commerciaux, ruraux, habitation ou autres) devra être cosignée par l'EPF Normandie et la Collectivité. Par ailleurs, les conventions d'occupation précaires passées par cette dernière, qui ne devront pas entraîner de perte de la valeur économique du bien, devront être soumises à l'accord préalable de l'EPF Normandie, formalisé par un courrier.

Article 5.3.2 : Biens acquis libres, par voie d'expropriation

Pour ce type de biens, soumis en termes d'occupation au régime de la précarité prévu par les codes de l'urbanisme et de l'expropriation du fait de leur acquisition par voie exorbitante, la Collectivité consentira exclusivement des conventions d'occupation précaires ne conférant au preneur aucun droit au renouvellement ni au maintien dans les lieux. Un cahier des charges devra être annexé à ces contrats dans le respect des dispositions des articles L. 411-1 et suivants du code de l'expropriation, lequel devra être préalablement soumis à l'EPF Normandie pour accord. Cet accord sera formalisé par un courrier de l'EPF Normandie adressé à la Collectivité.

Article 5.3.3 : Biens acquis libres hors procédure d'expropriation

La Collectivité pourra passer des contrats d'occupation précaire qui ne pourront en aucun cas excéder la durée du portage. Elle soumettra le projet de contrat à l'EPF avant toute signature dans les mêmes conditions que celles fixées à l'Article 5.3.1 de la présente convention.

Article 5.3.4 : Biens acquis afin de maintenir ou créer un commerce

L'EPF Normandie consentira, sur demande de la Collectivité, un bail tripartite (EPF – Collectivité – preneur à bail) au candidat retenu par elle selon la nature de l'occupation souhaité et le profil du candidat. La Collectivité interviendra à la signature du bail, s'engageant ainsi à en assurer l'exécution complète jusqu'à son terme et cela à compter du jour où elle sera devenue propriétaire de l'immeuble en application de la présente convention.

Bien que l'acte soit signé par l'EPF Normandie, la Collectivité aura seule la responsabilité de la gestion du bail.

Les baux pourront prévoir des travaux d'aménagement et de mise aux normes des locaux, qui seront à la charge de la Collectivité ou des preneurs à bail. Les conditions dans lesquelles l'EPF Normandie accepte la réalisation de travaux seront précisées dans la demande formulée par la Collectivité : notamment la nature des travaux, les modalités de financement, etc. Les bénéficiaires du bail devront

justifier d'une assurance pour leur activité à compter de la signature du bail. Un état des lieux devra être réalisé avant la prise de possession.

Les baux seront consentis moyennant un loyer à négocier avec le locataire en fonction des autres conditions prévues au contrat. Le loyer sera encaissé directement par la Collectivité pendant la période de portage puis après rachat de l'immeuble. Il s'y ajoutera de manière courante le remboursement de l'impôt foncier et des charges.

En cas de résiliation d'un bail, sans repreneur immédiat, et pour quelque cause que ce soit, les dispositions des Article 5.3.1 à Article 5.3.3 , entreraient à nouveau en vigueur sans délai.

ARTICLE 5.4 : USAGES TRANSITOIRES

Dans le cadre du transfert de gestion du bien durant la période de portage, la Collectivité aura l'usage du bien. Elle pourra notamment développer des usages transitoires, soit à son profit, soit au profit de tiers à la présente convention.

Si la Collectivité ne peut donner au bien sa destination finale – avec ou sans travaux – elle peut néanmoins l'utiliser pour un usage transitoire (par exemple : une zone de stockage, un logement temporaire d'urgence, un commerce éphémère, etc.). Seul un contrat adapté à la nature et à la précarité de l'usage pourra être signé par la Collectivité, après accord préalable de l'EPF Normandie formalisé dans un courrier.

Dans l'hypothèse où la Collectivité envisagerait un usage transitoire sur une friche, cette information devra être délivrée suffisamment en amont pour permettre à l'EPF Normandie de lui transmettre, le cas échéant, les éléments dont il dispose sur le bien, notamment en termes de pollution, afin d'en tenir compte dans la mise en œuvre de l'usage transitoire.

Etant ici précisé, que la Collectivité ne doit en aucun cas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique aux biens acquis par l'EPF Normandie. En conséquence, le bien dont la gestion est transférée à la Collectivité ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

ARTICLE 5.5 : SECURISATION

Article 5.5.1 : Mesures de mise en sécurité des biens et des personnes

Dans le cadre du transfert de gestion, la Collectivité veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des tiers, mais également la conservation du bien. Pour cela, elle doit, régulièrement, surveiller et veiller au bon état des clôtures, à la fermeture des portes et des fenêtres, à l'étanchéité des couvertures et remédier aux anomalies constatées, sans que cette liste ne soit exhaustive.

En cas de squats – ponctuels, temporaires ou permanents - une procédure devra être entreprise par la Collectivité, sans attendre, afin de faire quitter les occupants des lieux sans qu'ils puissent revenir, en prenant les mesures de murage, tûlages, mise sous alarme, démolition, etc.

Les travaux de murage et de démolition sont soumis à un accord préalable de l'EPF Normandie, qui sera formalisé par un courrier. Il appartient à la Collectivité d'obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaire et d'en adresser une copie à l'EPF Normandie.

Dès la fin de la déconstruction, l'information sera transmise à l'EPF Normandie par un imprimé CERFA modèle IL 6704 qui le transmettra, en tant que propriétaire aux Services du cadastre concerné dans les 90 jours suivant la réalisation du changement de destination. Cette information permettra également de mettre à jour la base de refacturation de l'assurance.

Article 5.5.2 : Travaux de pré-verdissement ou de reverdissement

Dans le cadre du transfert de gestion, la Collectivité peut engager des travaux de déconstruction du bien aux fins de sa sécurisation, auxquels elle pourra intégrer des travaux de pré-verdissement ou reverdissement.

En aucun cas ces aménagements ne pourront être ouverts au public.

ARTICLE 5.6 : PRESERVATION

Article 5.6.1 : Bâti

Dans le cas où le bien bâti porté serait considéré comme remarquable (biens classés, inscrits ou en cours d'inscription, paysages et biens identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme), la Collectivité s'engage à conserver et entretenir, à la hauteur de ce qu'il représente, ce patrimoine.

Article 5.6.2 : Biodiversité

La Collectivité, ayant en charge l'entretien régulier des biens (impliquant par exemple l'entretien des espaces extérieurs et des haies par le fauchage, la taille et la coupe de végétation - sans que cette liste ne soit exhaustive), peut, de son propre chef, réaliser ou faire réaliser les travaux afférents.

Une attention particulière devra cependant être portée à la préservation de la biodiversité éventuellement présente sur le site (faune/flore remarquable, maintien de corridors écologiques (trame verte, trame bleue, trame brune)).

Article 5.6.3 : Déchets

En cas de dépôt, volontaire ou non, de déchets sur les parcelles propriétés de l'EPF Normandie dans le cadre d'un portage au bénéfice de la Collectivité, celle-ci devra mettre en œuvre tous les moyens dont elle dispose, y compris judiciaires, afin de faire cesser le trouble, et y apporter réparation, pour lutter contre la prolifération des dépôts sauvages. La Collectivité est tenue, le cas échéant, de faire procéder à l'évacuation des déchets dans les filières appropriées.

En aucun cas l'EPF Normandie ne pourra être regardé, en sa qualité de propriétaire, comme le détenteur et responsable de ces déchets, au sens des dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement.

Article 5.6.4 : Pollution

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

- à accepter que le coût de réalisation de ces travaux soit répercuté dans le prix de rachat de l'immeuble, comme précisé à l'ARTICLE 10 ci-après,
- ou bien à racheter par anticipation le bien concerné, pour exonérer l'EPF Normandie de la réalisation de ces travaux.

Dans le cas où l'EPF Normandie envisagerait à ce titre des travaux, la Collectivité sera avisée par l'EPF Normandie du risque de pollution des biens portés, de la nature des travaux à mener et de leur coût prévisionnel. La notification adressée par l'EPF Normandie à la Collectivité permettra à cette dernière de se positionner selon les deux options prévues ci-dessus.

ARTICLE 6 : ASSURANCES**ARTICLE 6.1 : ASSURANCES DU PROPRIETAIRE (EPF)**

En sa qualité de propriétaire, l'EPF Normandie assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs. Ces contrats qui couvrent l'ensemble du patrimoine de l'EPF Normandie garantissent les immeubles contre les événements courants en matière immobilière.

L'assurance de l'EPF est une assurance dite "du propriétaire", elle ne se substitue pas à celle que doit souscrire la Collectivité.

Pour information et sous réserve d'évolution, le montant au contrat de l'EPF pour 2024 est de 1,32 € HT euros hors taxes du m² bâti. Ce montant est appelé à être révisé annuellement.

La nature de la couverture assurantielle et le montant de la prime est susceptible d'évoluer en fonction des contrats passés par l'EPF et des variations économiques. A chaque changement d'assureur, ou évolution des contrats d'assurances que l'EPF Normandie a souscrits, les nouvelles dispositions s'appliqueront *de facto*. Le cas échéant, l'EPF Normandie s'oblige à en informer la Collectivité. Cette information prendra la forme d'un courrier, adressé par LRAR par l'EPF Normandie à la Collectivité, accompagné du justificatif afférent. Cette information sera délivrée à la Collectivité dans les meilleurs délais, ou lors de l'appel annuel de la prime d'assurance, selon les cas de figure visés à l'ARTICLE 7 de la présente convention.

L'EPF assurera le paiement de cette assurance auprès de l'assureur avant de se faire rembourser par la Collectivité, au prorata du nombre de jours assurés, de la date d'acquisition par l'EPF Normandie à la date de rachat par la Collectivité ou le tiers acquéreur en substitution.

ARTICLE 6.2 : ASSURANCE POUR LE GESTIONNAIRE (COLLECTIVITE)

La Collectivité devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance dûment agréés pour ce type d'opérations, toutes les polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques se

rapportant à l'ensemble des biens, notamment immobiliers, dont la gestion lui a été transférée dans les conditions définies à l'ARTICLE 5 de la présente convention.

Elle devra notamment assurer :

- les risques locatifs, d'occupation et d'usage liés à ces biens
- le recours des voisins et des tiers ;
- ses propres biens ;
- ses propres préjudices financiers (pertes d'exploitation, frais supplémentaires d'exploitation);
- sa responsabilité liée à l'exercice de ses activités et à l'exploitation des biens objets de la présente convention.

Aucune clause de renonciation à recours n'est applicable entre l'EPF Normandie, la Collectivité et ses assureurs.

La Collectivité s'engage à communiquer à l'EPF Normandie les attestations émanant de son assureur spécifiant les garanties souscrites en application du présent article sous un délai d'une semaine maximum après l'acquisition du ou des biens objet(s) de la présente convention. Elle s'engage également à remettre, annuellement, au cours du premier de mois de chaque année, l'attestation annuelle d'assurance des biens portés.

La Collectivité est tenue d'informer l'EPF Normandie de toute mise en demeure adressée par son assureur à défaut de paiement de cotisation.

ARTICLE 7 : FRAIS DE GESTION ET D'ENTRETIEN A LA CHARGE DE LA COLLECTIVITE

Pour les dépenses relatives aux assurances et aux taxes foncières bâties et non bâties, l'EPF Normandie assurera le paiement de cette assurance auprès de l'assureur avant de se faire rembourser, annuellement, des sommes avancées auprès des collectivités bénéficiaires du portage.

Afin de permettre à la Collectivité de provisionner ces dépenses dans son budget, l'EPF Normandie précisera lors de la notification du transfert de gestion du bien à la Collectivité :

- l'estimation prévisionnelle du montant d'assurance au regard du dernier taux connu au titre de son contrat d'assurance appliqué à la surface développée du bien acquis ;
- le montant de la dernière taxe foncière si le document est transmis par l'ancien propriétaire.

Pour les parcelles en déjà en stock, les dépenses prévisionnelles sont à estimer au regard des facturations effectuées sur les années précédentes.

Pour les taxes diverses (d'habitation, rivière, encombrants, ordures ménagères, etc.), la Collectivité remboursera les dépenses engagées par l'EPF pouvant être dues au titre des biens portés. Le règlement se fera dans les 30 jours suivant l'appel de fonds, sur production de justificatifs, que l'appel soit fait pendant la période de portage ou après le rachat.

Tout règlement sera effectué par virement au compte de l'Agent Comptable de l'EPF Normandie.

Tous les abonnements de fluides ou autres rattachés à l'immeuble devront, dès l'acquisition du bien, être libellés, adressés et gérés par la Collectivité.

ARTICLE 8 : VISITES DES BIENS EN COURS DE PORTAGE

ARTICLE 8.1 : VISITE ANNUELLE DANS LE CADRE DU CONTRAT GLOBAL D'ASSURANCES

Dans le cadre du contrat global qu'il a souscrit auprès de son assureur, l'EPF Normandie s'est engagé à faire procéder à une visite annuelle des biens bâtis en cours de portage. Une première visite a lieu dans les six mois qui suivent leur entrée dans le patrimoine de l'Établissement, sauf si les travaux de déconstruction sont engagés dans ce délai.

L'EPF Normandie a confié à un prestataire la charge d'effectuer ces visites.

Ce prestataire a pour mission d'effectuer un compte-rendu de sa visite et de vérifier tout particulièrement qu'aucun élément de l'état du bien n'ait pour conséquence de mettre en jeu la sécurité des personnes et des biens des tiers. Lors de la visite, un avis peut également être donné sur la structure du bien et sur les mesures de sécurité.

Dans le cadre du transfert de gestion, la Collectivité s'engage à accompagner ce prestataire lors de sa visite aux biens bâtis, objets de la présente convention. La visite se faisant tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, la Collectivité prendra les mesures nécessaires afin que son représentant soit en possession des clefs permettant l'ouverture de tous les bâtiments – y compris ceux occupés en tant qu'habitation, magasin, industrie, etc. - à l'exception de ceux totalement murés. En cas d'impossibilité d'accéder à l'immeuble du fait de la Collectivité, conduisant l'EPF Normandie à devoir commander une nouvelle visite au prestataire, l'EPF Normandie se réserve la possibilité de facturer cette seconde visite à la Collectivité au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF Normandie avec son prestataire, qui serait alors annexé à la facturation correspondante.

ARTICLE 8.2 : VISITES HORS CONTRAT GLOBAL D'ASSURANCES

Dans le cadre de la gestion par la Collectivité du patrimoine porté, l'EPF Normandie peut être amené à effectuer des visites complémentaires de ses biens, tant par un prestataire missionné qu'en interne. Pour cela, il peut solliciter la Collectivité afin qu'elle lui ouvre ou fasse ouvrir le bien concerné. Cette mention doit clairement apparaître dans les conventions ou baux, ou tout autre contrat d'occupation ou d'usage, que la Collectivité pourrait mettre en place au cours de la période de portage.

La Collectivité s'oblige à mettre fin, sans délai, aux problèmes signalés par le représentant de l'EPF Normandie, y compris à assurer la libération immédiate des lieux si l'occupation consentie devient incompatible avec l'état des bâtiments en assurant, à ses frais le relogement des occupants le cas échéant

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

Dans l'hypothèse où une procédure d'urgence de mise en sécurité (anciennement procédure de péril imminent) devait être mise en œuvre, sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du code de la

construction et de l'habitation, en raison de l'état des biens dont la gestion a été transférée à la Collectivité, l'EPF Normandie sera en droit d'exiger de celle-ci, le cas échéant, le remboursement de l'ensemble des sommes qu'il serait amené à dépenser pour la réalisation des travaux prescrits par l'autorité compétente dans le cadre de ladite procédure, après information de l'EPF Normandie à la Collectivité du montant des dépenses à provisionner

ARTICLE 9 : 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 9.1 : 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.
- Céder à l'issue du portage, les biens acquis à sa demande dans le cadre de la présente convention, à la Collectivité ou à un opérateur désigné par elle dans les conditions prévues à l'Article 4.4 de la présente convention,
- Facturer annuellement, telle que prévue au sein de la présente convention, les frais et taxes à la charge de la Collectivité, en produisant les justificatifs correspondants.

ARTICLE 9.2 : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

Article 9.2.1 : Engagement d'ordre général

- 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,
- Permettre le libre accès au(x) site(s) concerné(s) 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'autorisation écrite des propriétaires si propriétaires privés, y compris pour mener des sondages si l'intervention de l'EPF Normandie le nécessite, et en appuyant si nécessaire les demandes formulées en ce sens par l'établissement auprès du propriétaire privé,

- 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

Article 9.2.2 : Engagements particuliers pour le foncier :

- Assurer la garde et la charge des biens acquis par l'établissement, à compter de la notification du transfert de gestion par l'EPF Normandie.
- Informer l'EPF Normandie de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée du transfert de gestion des immeubles,
- Mener un projet d'aménagement, répondant aux objectifs généraux de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme,
- Se porter acquéreur du foncier au terme du portage ou désigner un tiers acquéreur pour se porter acquéreur du foncier en substitution, au prix de rachat et dans les conditions fixées par les ARTICLE 4 et ARTICLE 10 de la présente convention.

Article 9.2.3 : Engagements particuliers pour les études techniques et les travaux

- 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.
- Concernant les enjeux liés à la protection de la biodiversité, lors du diagnostic initial réalisé sur le site, il a été mis en évidence la présence d'espèces floristiques et faunistiques protégés (lézards des murailles, oiseaux, chiroptères, lentilles d'eau gibbeuse, moutardes giroflées) et également la présence de plantes invasives. Ces éléments devront être ré-évalués lorsque le projet sera défini afin que les préconisations en ressortant soient prises en compte dans le cadre du futur projet. La Collectivité s'engage à en informer les futurs acteurs du projet.
- Dans le cas où des réseaux publics aériens ou souterrains devraient être maintenus en service dans les zones concernées par l'intervention, la Collectivité devra, avant démarrage du chantier, prendre en charge avec les concessionnaires concernés, les travaux de dévoiement et de protection de ces réseaux, indispensables à la mise en sécurité de la zone d'intervention des entreprises.
- La Collectivité devra pouvoir disposer d'informations précises sur les limites de propriété du bien concerné par les travaux (nécessité de disposer d'un plan de bornage en cas de contexte urbain avec gestion de mitoyennetés)
- La Collectivité appuiera l'E.P.F. Normandie dans les démarches à réaliser auprès des riverains (visites éventuelles), si elles sont nécessaires dans le cadre des études techniques ou des travaux.
- La Collectivité co-présidera le comité de pilotage des études avec l'EPF Normandie par la participation du ou des élus en charge du dossier en y associant l'EPF en temps réel,
- La Collectivité se prononcera explicitement (validation ou refus) dans un délai maximal de deux mois sur les propositions qui seront présentées aux différents stades d'études.

ARTICLE 10 : MODALITES FINANCIERES

ARTICLE 10.1 : ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX

Article 10.1.1 : Enveloppe allouée à l'opération pour les études techniques

Trois enveloppes d'études techniques sont programmées sur ce dossier :

- Une première enveloppe de **100 000 € HT** financée de la façon suivante :
 - 40 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
 - 35 % du montant HT à la charge de l'E.P.F. Normandie,
 - 25 % du montant HT à la charge de Caux Seine Agglo auquel s'ajoute la TVA correspondante.
- Une seconde enveloppe **60 000 € HT** et une troisième enveloppe de **100 000 € HT**, financées de la façon suivante :
 - 37.50 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
 - 37.50 % du montant HT à la charge de l'E.P.F. Normandie,
 - 25 % du montant HT à la charge de de Caux Seine Agglo auquel s'ajoute la TVA correspondante.

Article 10.1.2 : Enveloppe allouée à l'opération pour les travaux pour démolition

L'enveloppe maximale allouée pour les travaux de déconstruction s'élève à **1 400 000 € HT**.

Le projet envisagé sur ce site est à vocation résidentielle et économique. Un bilan prévisionnel d'opération a été établi, sur la base des données disponibles et d'hypothèses retenues (cf. Annexe 2). Le déficit prévisionnel calculé implique que l'ensemble de l'enveloppe Travaux est financée selon les clés de répartition de la convention EPF/Région 2022-2026, à savoir :

- 37,5 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
- 37,5 % du montant HT à la charge de l'E.P.F. Normandie,
- 25 % du montant HT à la charge de de Caux Seine Agglo auquel s'ajoute la TVA correspondante.

Le bilan prévisionnel de l'opération sera actualisé au cours de l'exécution réelle du projet, et ce jusqu'au solde de l'intervention relevant du dispositif EPF-Région.

Dans le cas où le déficit de l'opération, hors intervention du fonds friches EPF-Région, serait inférieur – au moment du solde - au montant prévisionnel pris en compte lors de la prise en charge, la subvention allouée sera recalculée à la baisse dans la limite du déficit effectivement constaté et fera l'objet d'un avenant à la convention afin de mettre à jour le plan de financement. Dans le cas où, au moment du solde de l'intervention EPF-Région, le déficit de l'opération serait supérieur au montant prévisionnel pris en compte lors de la prise en charge, le montant de la subvention du fonds friches EPF-Région ne pourra en aucun cas être révisé à la hausse, à l'exception des travaux de recyclage cofinancés.

Dans le cas où d'autres financements seraient susceptibles d'être mobilisés (Fond Vert de l'Etat...) sur cette intervention, les clés de financement seront revues et feront l'objet d'un avenant à cette convention.

A noter que les enveloppes financières ont été dimensionnées 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 au-delà des enveloppes financières allouées, un complément d'enveloppe devra alors être soumis aux instances délibérantes de chaque partenaire, et impliquerait un avenant à la convention.

Article 10.1.3 : Facturation par l'EPF Normandie à la Collectivité

Après achèvement des travaux, l'EPF Normandie facturera à la Collectivité, sa participation augmentée de la TVA s'y afférant. Les justificatifs des dépenses seront visés par l'agent comptable de l'EPF Normandie et joints à l'appel de fonds, le tout transmis de manière dématérialisée.

Afin d'éviter les croisements de flux de trésorerie, l'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres et les subventions qu'il aura reçues de la Région Normandie au profit de la Commune pour cette opération.

Les règlements de la Collectivité seront effectués au compte de l'EPF Normandie qui fournira un R.I.B.

Article 10.1.4 : Versements par la Collectivité

La Collectivité versera, comme suit, à l'EPF Normandie :

10.1.4.1 Première enveloppe d'études techniques de 100 000 € HT

- Un premier acompte d'un montant de **3750 €** a été versé à l'EPF le 01/06/2022.
- Un second acompte d'un montant de **11 250 €** a été versé à l'EPF le 30/08/2022.
- A la fin des études techniques menées sur cette enveloppe, la Collectivité et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation de trésorerie afin d'éviter les croisements de règlements. L'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres et les subventions qu'il aura reçues ou qui resteront à recevoir de la Région Normandie au profit de la Collectivité pour cette opération. Il en reste une somme de **15 000 €** correspondant au solde de la participation HT de la Collectivité (10 000 €) et à la TVA calculée sur sa participation totale (5 000 €).

10.1.4.2 Deuxième enveloppe d'études techniques de 60 000 € HT

- Un premier acompte sur le complément d'un montant de **5 250 €** a été versé à l'EPF le 25/07/2024.
- A la fin des études techniques menées sur cette enveloppe, la Collectivité et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation de trésorerie afin d'éviter les croisements de règlements. L'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres et les subventions qu'il aura reçues ou qui resteront à recevoir de la Région Normandie au profit de la Collectivité pour cette opération. Il en reste une somme de **12 750 €** correspondant au solde de la participation HT de la Collectivité (9 750 €) et à la TVA calculée sur sa participation totale (3 000 €).

10.1.4.3 Troisième enveloppe d'études techniques de 100 000 € HT

- Sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses acquittées, certifié exact par l'Agent Comptable de l'EPF Normandie, au moins égale à 35 % du montant prévisionnel programmé, la Collectivité versera un acompte d'un montant de **10 500 €** correspondant à 35 % de la participation HT de la Collectivité (8 750 €) et à la TVA correspondante (1 750 €) au bénéfice de l'EPF Normandie.
- A la fin des études techniques de réhabilitation, la Collectivité et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation de trésorerie afin d'éviter les croisements de règlements. L'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres et les subventions qu'il aura reçues ou qui resteront à recevoir de la Région Normandie au profit de la Collectivité pour cette opération. Il en résulte une somme maximale de **19 500 €** correspondant au solde de la participation HT de la Collectivité (16 250 €) et à la TVA correspondante (3 250 €) à verser par la Collectivité au bénéfice de l'EPF Normandie.

10.1.4.4 Enveloppe Travaux de démolition de 1 400 000 € HT

- Un premier acompte d'un montant de **70 000 €** a été versé à l'EPF le 28/01/2025.
- Sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses acquittées, certifié exact par l'Agent Comptable de l'EPF Normandie, au moins égale à 60 % du montant prévisionnel programmé, la Collectivité versera un acompte d'un montant de **168 000 €** correspondant à 60 % de la participation HT de la Collectivité (140 000 €) et à la TVA correspondante (28 000 €) au bénéfice de l'EPF Normandie.
- A la fin de l'intervention les travaux, la Collectivité et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation de trésorerie afin d'éviter les croisements de règlements. L'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres et les subventions qu'il aura reçues ou qui resteront à recevoir de la Région Normandie au profit de la Collectivité pour cette opération.

Il en résulte une somme maximale de **182 000 €** correspondant :

- o Au solde de la participation HT de la collectivité sur l'enveloppe travaux (140 000€)
- o à la TVA calculée sur l'acompte travaux (14 000€) – *le 1^{er} acompte versé n'avait pas inclus d'assiette de TVA.*
- o à la TVA calculée sur le solde de la participation HT de la Collectivité (28 000 €) à verser par la Collectivité au bénéfice de l'EPF Normandie.

Les justificatifs des dépenses seront visés et tamponnés par l'agent comptable de l'EPF Normandie.

Le règlement de la Collectivité sera effectué au compte de l'EPF Normandie dont un R.I.B. sera transmis.

ARTICLE 10.2 : FONCIER

Le prix de rachat

Le prix de rachat correspond à l'ensemble des dépenses réalisées par l'EPF Normandie au titre du portage foncier.

Ces dépenses sont composées notamment :

- du prix et des indemnités de toutes natures payés aux propriétaires initiaux et aux ayants droits,
- des frais divers d'acte et de procédure, des commissions d'agence et d'intermédiaires, du coût des travaux de géomètre, si nécessaire, de type bornage, division cadastrale, ..., etc.
- le cas échéant, du coût des travaux d'entretien, de conservation ou de mise en sécurité, que l'EPF Normandie serait venu assurer en lieu et place de la Collectivité et qui ne serait pas financé dans le cadre de la convention EPF-Région 2022-2026 (cas particuliers),
- du coût des travaux imposés à l'EPF Normandie par une pollution des biens portés, menaçant la santé publique ou les propriétés riveraines, qui ne serait pas financé dans le cadre de la convention EPF-Région
- cas échéant, du montant des travaux exécutés dans le cadre d'une procédure d'urgence de mise en sécurité (anciennement péril imminent)

L'EPF Normandie, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de rachat.

Le prix de rachat demeure valable au plus tard à la date d'échéance de rachat conventionnelle du bien.

Actualisation

Le taux annuel d'actualisation a été fixé par le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie le 28 juin 2016 à 0 % si la durée de portage est de 5 ans au plus.

Pour les durées de portage supérieures à 5 ans, il sera appliqué un taux d'actualisation annuel de 1 %, calculé au *pro rata temporis* sous forme d'intérêts, à partir de la sixième année de portage, du prix total de rachat du foncier jusqu'à la date prévisionnelle de rachat par la Collectivité ou le tiers acquéreur en substitution, formalisé par acte authentique de vente.

L'assiette du taux d'actualisation de 1% comprend exclusivement :

- le prix et les indemnités de toutes natures payés aux propriétaires et aux ayants droits,
- les frais divers d'acte, de procédure, les commissions d'agence et d'intermédiaires, les travaux de géomètre et de sécurisation éventuels.

En cas de changement futur du taux d'actualisation décidé par le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie, le nouveau taux s'appliquera aux biens en stock et aux biens à acquérir dès le 1^{er} janvier de la deuxième année suivant la décision de changement de taux.

Une évolution du taux d'actualisation, applicable dans les conditions ainsi définies, pourrait être envisagée notamment si l'EPF Normandie était amené à devoir emprunter sur le marché financier pour

financer son activité. La mesure aurait matière à s'appliquer dès le premier euro emprunté par l'EPF Normandie.

La modification des conditions d'actualisation s'appliquera au vu de la délibération exécutoire du Conseil d'Administration.

Enfin, il est précisé que l'EPF Normandie est assujéti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI. Aussi, selon la nature de l'immeuble objet de la présente convention, et la qualité du vendeur de ce bien, l'acquisition qui sera réalisée par l'EPF Normandie sera susceptible d'entrer dans le champ d'application de la TVA. De même, le rachat qui aura lieu à l'issue de la période de réserve foncière sera assujéti à TVA.

ARTICLE 11 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'EPF Normandie et la Collectivité. Elle est conclue jusqu'au **10/03/2030**, compte-tenu du délai d'éligibilité des dépenses pour la Région pour la 3^{ème} enveloppe d'études techniques¹ étant précisé que le rachat du bien devra intervenir avant le 17/04/2029.

Cet achèvement de la convention suppose au préalable :

- Le rachat des biens par la Collectivité ou un tiers acquéreur en substitution, ainsi que le paiement afférent audit rachat.
- l'apurement des comptes entre tous les cofinanceurs pour les études techniques et les travaux.

La durée de la convention pourra être prorogée par voie d'avenant sur demande argumentée de la Collectivité et sous réserve :

- d'acceptation de la demande par le Conseil d'Administration si il s'agit d'un report d'échéance
- et/ou d'acceptation d'un avenant de prolongation de l'éligibilité des dépenses par la Région.

ARTICLE 12 : CONTROLE

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

ARTICLE 13 : 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

¹ Délai d'éligibilité des dépenses pour la Région : délai 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.

en charge et la poursuite des interventions menées par l'EPF Normandie pour le compte de la Collectivité.

ARTICLE 14 : 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 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 15 : 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

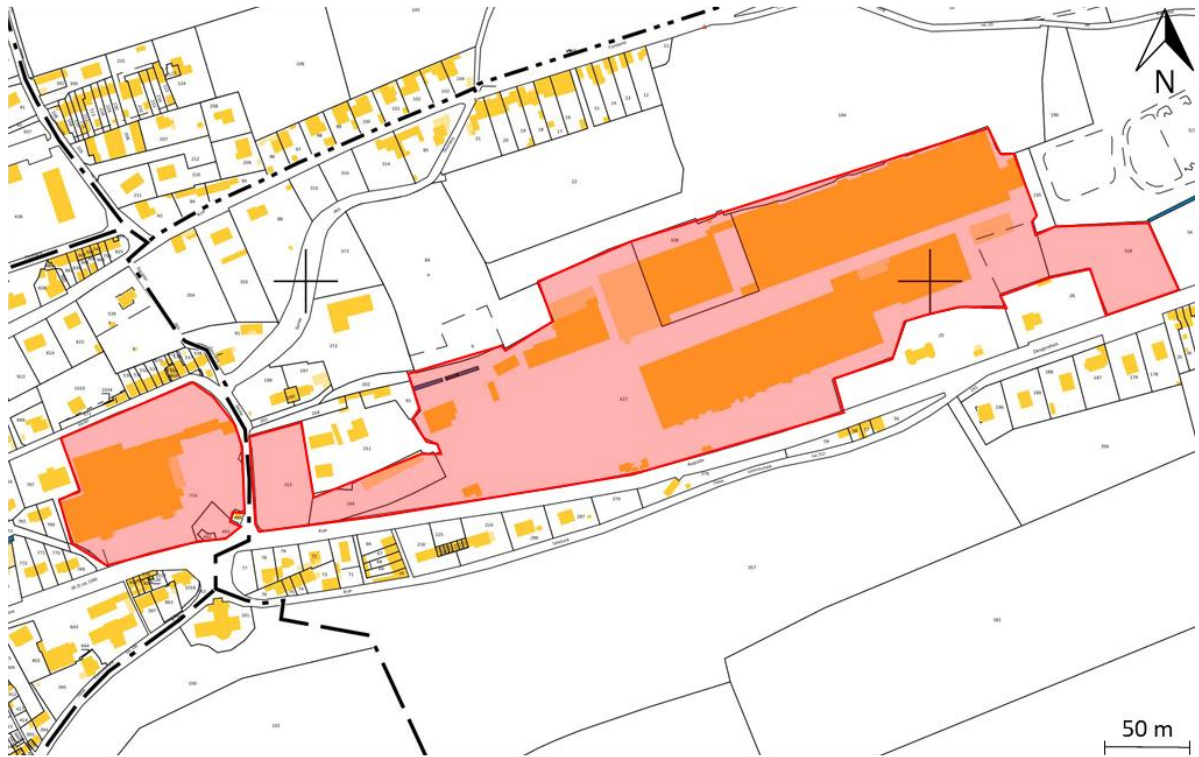
**La Présidente de
Caux Seine Agglo**

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

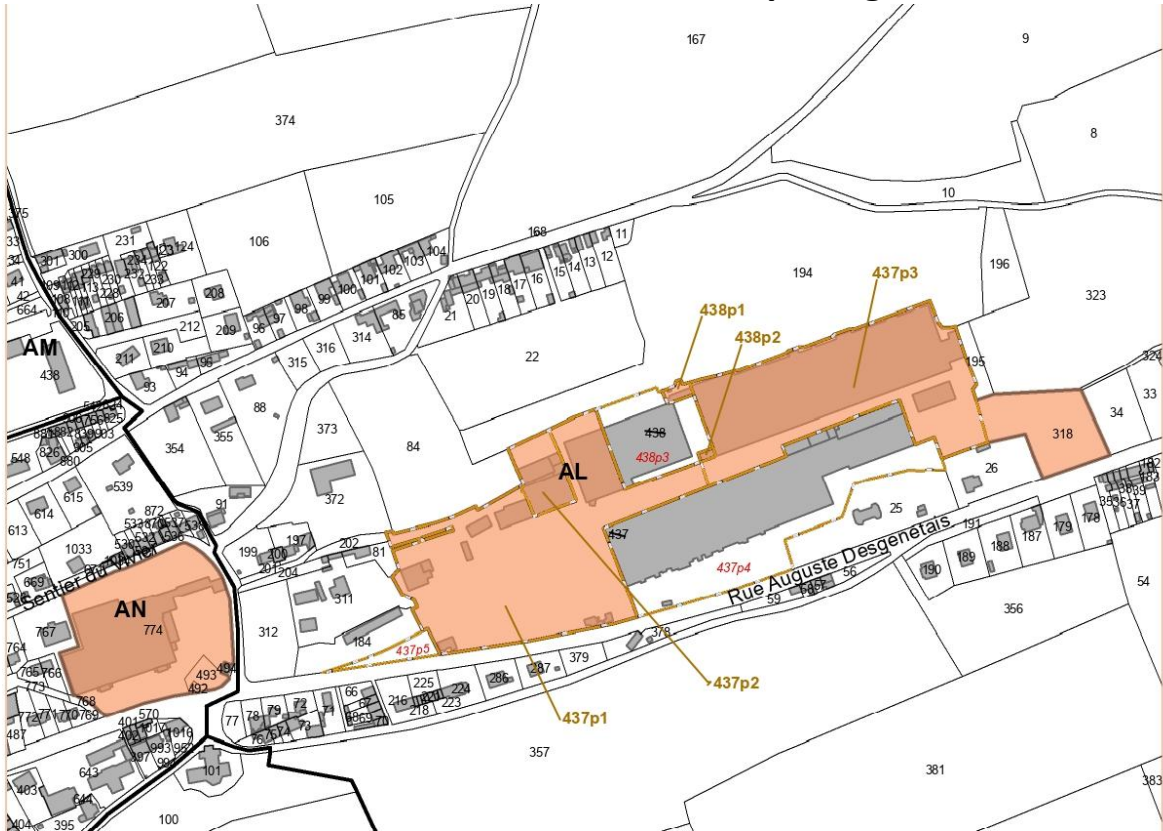
Virginie CAROLO-LUTROT

Annexe 1

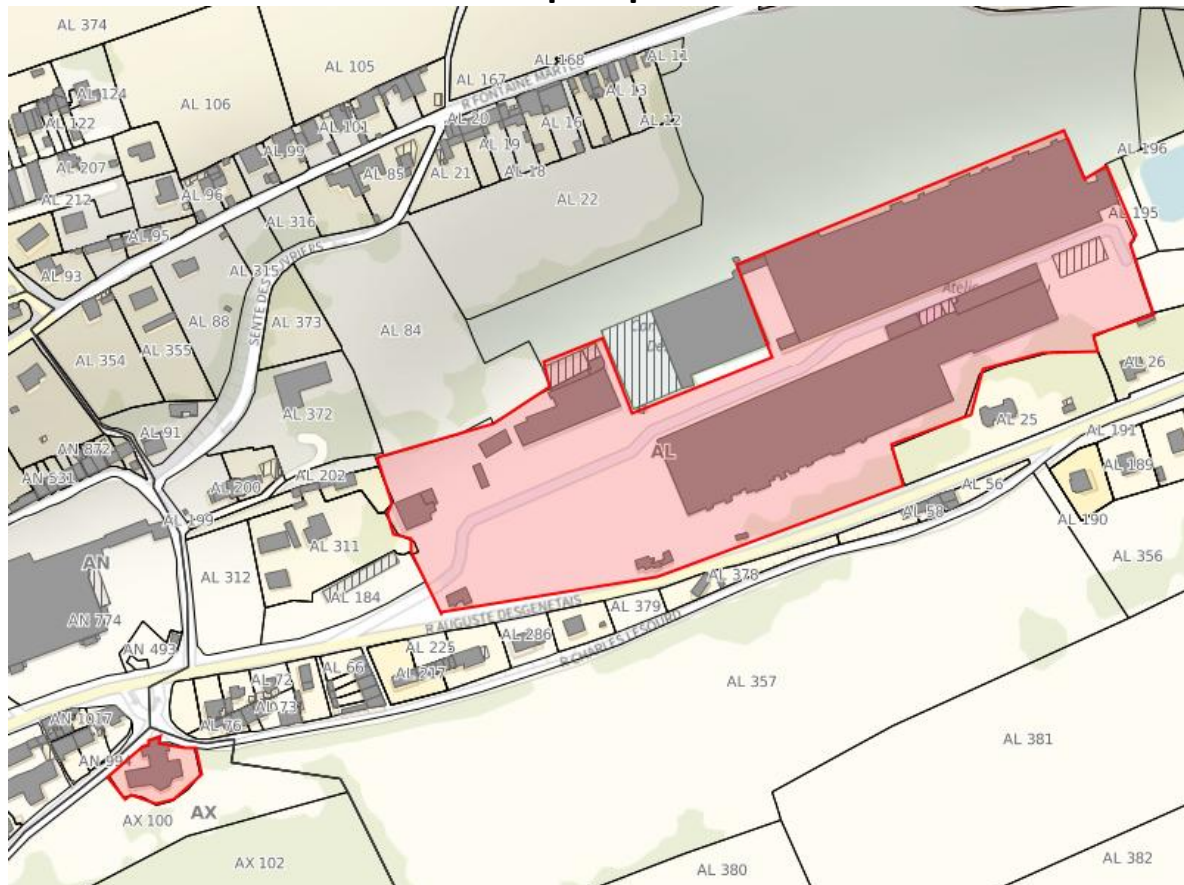
Périmètre études techniques



Périmètre travaux déconstruction et portage foncier



Périmètre études techniques préalable à la réhabilitation



Annexe 2

Bilan prévisionnel d'opération (avril 2025)

Hypothèses :

- Ecole de production du textile
- Activités économiques
- Restauration/brasserie
- Musée du textile
- 41 logements (35 collectifs + 6 individuels superposés)
- Réhabilitation de la maison de maître en logements dédiés aux étudiants/jeunes actif

Une concession multi sites est à l'étude, le bilan sera à regarder globalement à l'échelle de l'ensemble de la concession. Cependant à ce stade, des hypothèses sur les flux financiers entre le concessionnaire et CSA ont été prises sur le périmètre ORIL/DESGENETAIS.

A ce stade, l'agglomération a décidé de conserver sous sa maîtrise d'ouvrage la déconstruction du musée actuel et la réhabilitation du bâtiment S&T pour y implanter le futur musée.

Le bilan ci-dessous reprend les dépenses et recettes prévisionnelles pour CSA.

Bilan Collectivité : Les éléments financiers d'une concession uniquement sur le site ORIL/DESGENETAIS (il conviendra de mettre à jour ultérieurement les éléments selon le montage de la concession a priori multisites)

		Observations
Dépenses prévisionnelles € HT	12 345 399 €HT	
Prix acquisition	1 050 002 €HT	Coût acquisition de la maison de maître et de deux pavillons par CSA (750 000 € HT) Site ORIL par CSA : 250 000 € HT Site Desgenetais par CSA : 1 € Frais de notaire supportés par CSA 5% (50 000 €HT) <i>Rachat à l'euro symbolique par l'EPFN à CSA du site ORIL et Desgenetais pour mener les travaux.</i>
Etudes techniques déjà programmées	260 000 €HT	3 enveloppes d'études techniques sous MOA EPFN
Travaux de déconstructions déjà réalisés	1 400 000 €HT	Convention pour les travaux de déconstruction sous MOA EPFN
Travaux de déconstruction à réaliser	181 440 €HT	Déconstruction du Musée actuel à prévoir ultérieurement
Coûts de réhabilitation du musée y compris honoraires	9 453 958 €HT	Ces coûts comprennent : Les travaux de réhabilitation bâtiment T pour le futur musée: - Travaux : 8 441 034 €HT - MOE : 1 012 924 €HT (12%)
Participation d'équilibre à la concession par CSA	?	A définir selon le montage global de la concession (a priori multisites) – Déficit prévisionnel de la concession à l'échelle de ORIL/DESGENETAIS de l'ordre de 9,6 M€
Recettes prévisionnelles € HT	1 245 002 €HT	
Financement EPF-Région sur Etudes programmées	195 000 €HT	Etudes réalisées
Prix de cession du foncier au concessionnaire	1 050 002 €HT	Cession au prix d'acquisition des sites ORIL, Desgenetais, des 2 pavillons et de la maison de maître au concessionnaire. Cette hypothèse sera ajustée selon le montage de la concession (a priori multisites).
Subventions	?	Des subventions seront recherchées mais les montants ne sont pas connus à ce jour.
Résultat prévisionnel à l'échelle des sites ORIL et DESGENETAIS	-11 100 397 €HT	Ce résultat prévisionnel sera à mettre à jour selon le montage global de la concession (a priori multisites), notamment sur les postes d'acquisitions par le concessionnaire, de participation d'équilibre de CSA et de subventions.