

**APPROBATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTION « Rue G Maupassant / Immeubles
Normandie - Bretagne » A PETIT COURONNE (76) AVEC LA COMMUNE ET LA SA HLM
QUEVILLY HABITAT**

N° Progisem :	Foncier :	Sans objet
	Etude urbaine :	Sans objet
	Travaux :	OPE2024176
Adresse du site :	Imm. Normandie : 432 rue Guy de MAUPASSANT Imm. Bretagne : 16 rue Boieldieu et 354 rue Guy de Maupassant PETIT COURONNE (76)	

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 Les délibérations des assemblées délibérantes de la commune de PETIT COURONNE du 26 juin 2025 et de la SA HLM QUEVILLY HABITAT du 25 juin 2025 relatives 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 PETIT COURONNE et la SA HLM QUEVILLY HABITAT, jointe en annexe à la présente décision. Etant précisé que le projet de convention d'interventions ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.
- Autorise l'engagement financier, pour la mise en œuvre de ladite convention, plafonné à 150 000 € HT pour les études techniques dont 30 % à la charge de l'EPF Normandie.

21 JUL. 2025

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

Signé le 18-07-2025



Gilles GAL

Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales



Philippe LERAÎTRE



Direction des Interventions
et du Foncier

Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026

CONVENTION D'INTERVENTION

sur l'opération

« Rue G Maupassant / Immeubles Normandie - Bretagne » - PETIT COURONNE (76)

Adresse du site	Imm. Normandie : 432 rue Guy de MAUPASSANT Imm. Bretagne : 16 rue Boieldieu et 354 rue Guy de Maupassant PETIT COURONNE (76)
N° Projet	PO2025068
N° Convention	CONV20250020
Nature d'intervention	Travaux
N° Opération	OPE2024176
Enveloppe financière	Et. Tech : 150 000 € HT (prog 13)

ENTRE,

La **Commune de Petit Couronne**, représentée par son Maire Monsieur Joël BIGOT,
Désignée ci-après par le terme "la Collectivité",

La **SA HLM QUEVILLY HABITAT**, représentée par son Directeur Général, Sébastien LEGOUTEIL
Désignée ci-après par le terme "le Bailleur »,

D'une part,

ET,

L'Établissement Public Foncier de Normandie, établissement public de l'État 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, 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 26 juin 2025
- La délibération du Bailleur en date du 25 juin 2025
- La délibération de la Commission Permanente de la Région Normandie du 26 mai 2025 (enveloppe étude technique) au titre du partenariat EPF/Région 2022-2026
- La décision du Directeur Général du _____ pour la prise en charge des études techniques, habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du _____

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT**PRÉAMBULE**

L'EPF Normandie a pour vocation de réaliser :

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

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

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

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

Dans ce contexte, Quevilly Habitat et la Collectivité ont souhaité mobiliser l'EPF Normandie pour concourir à la reconversion du secteur des immeubles Normandie et Bretagne à Petit Couronne, via la préparation de la déconstruction des 2 immeubles, dans l'objectif de proposer une nouvelle offre de logements.

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 et du Bailleur (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'études techniques préalable aux travaux de recyclage a pour objet de déterminer les modalités de l'intervention de l'EPF Normandie pour le compte de la Collectivité et du Bailleur 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 et le Bailleur ont sollicité l'EPF Normandie pour mener les **Etudes techniques préalables aux travaux** de déconstruction sur le périmètre défini à l'ARTICLE 3 **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** de la présente convention et cartographié en Annexe 1. Les études techniques comprennent :

- les études de maîtrise d'œuvre préalables à la démolition dans le but d'apprécier la faisabilité et les coûts de désamiantage et démolition intégrant les diagnostics techniques (amiante et plomb, audit déchets, etc.).
- une mission de référé préventif, qui sera sollicitée auprès du Tribunal Administratif, afin qu'un expert soit nommé pour constater les faits qui seront susceptibles de donner lieu à un litige avec les propriétés voisines, dans le cadre des futurs travaux.

Ces prestations permettront d'affiner les estimations financières dans la perspective des travaux, 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. La vocation future du site est de type habitat/activité économiques, un bilan prévisionnel du projet devra donc être établi et l'instruction analysera l'effet levier au regard du déficit prévisionnel.

A noter que le foncier appartient à ce jour à Quevilly Habitat. Aussi, si l'intervention de l'EPF Normandie se confirme pour réaliser les travaux de recyclage, une prise en charge du foncier sera nécessaire, afin que l'EPF Normandie puisse se rendre propriétaire des biens pour la phase Travaux. Un avenant à la présente convention sera donc établi pour ajouter cette intervention de l'EPF Normandie pour le compte de la Collectivité.

ARTICLE 3 : PERIMETRE D'INTERVENTION

Les missions d'études techniques s'exerceront 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 et le Bailleur acceptent donc cette organisation de travail.

ARTICLE 4.1 : ENGAGEMENTS DE L'EPF NORMANDIE

- Assurer la maîtrise d'ouvrage des prestations définis dans le préambule et à l'ARTICLE 2 ci-dessus,
- Demander l'avis des services de la collectivité et du Bailleur 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 et le Bailleur de l'état d'avancement de la convention,
- S'engager à transmettre au Bailleur les livrables des documents établis par les prestataires mandatés par l'EPF Normandie.

ARTICLE 4.2 : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE ET DU BAILLEUR

Article 4.2.1 : Engagements 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,
- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet,
- Permettre le libre accès au site concerné à toute personne représentant l'EPF Normandie ainsi qu'à toute personne que celui-ci aura mandatée, pendant la durée de la présente convention,
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, DUP, etc.),
- 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 4.2.2 : Engagements particuliers pour les études techniques

- Le Bailleur 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, le Bailleur 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, la Collectivité et le bailleur s'engagent 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, ...).
- Dans le cas où des réseaux publics aériens ou souterrains devraient être maintenus en service dans les zones concernées par l'intervention, le Bailleur 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.

- Le bailleur 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 et le bailleur appuieront 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.

ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES

ARTICLE 5.1 : ENVELOPPE ALLOUEE A L'OPERATION POUR LES ETUDES TECHNIQUES

L'enveloppe maximale allouée pour les études techniques s'élève à **150 000 € HT** avec un financement réparti de la façon suivante :

- 30 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
- 30 % du montant HT à la charge de l'EPF Normandie,
- 40 % du montant HT à la charge du Bailleur 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 impliquera un avenant à la convention.

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

ARTICLE 5.2 : FACTURATION PAR L'EPF NORMANDIE AU BAILLEUR

Après achèvement des études techniques, l'EPF Normandie facturera au Bailleur, sa participation augmentée de la TVA s'y afférant. Les justificatifs des dépenses seront visés par l'agent comptable de l'EPF Normandie.

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 de la Région Normandie au profit du Bailleur pour cette opération.

ARTICLE 5.3 : VERSEMENTS PAR LE BAILLEUR

Le Bailleur versera, comme suit, à l'EPF Normandie :

Article 5.3.1 : Acompte :

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, le Bailleur versera un

acompte d'un montant de **25 200 €** correspondant à 35% de la participation HT du Bailleur (21 000 €) et à la TVA correspondante (4 200€) au bénéfice de l'EPF Normandie.

Article 5.3.2 : Versement final :

A la fin des études techniques, le Bailleur et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation des sommes visées ci-dessus dont il résulte une somme maximale de **46 800 €** correspondant au solde de la participation HT du Bailleur (39 000 €) et à la TVA correspondante (7 800 €) au bénéfice de l'EPF Normandie.

Le règlement du Bailleur sera effectué par le trésorier principal, comptable assignataire des paiements au compte de l'E.P.F. Normandie dont un R.I.B. sera transmis.

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 du Bailleur pour cette opération.

ARTICLE 6 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'EPF Normandie, le Bailleur et la Collectivité et s'achèvera le **26/05/2030** (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 de 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 ou du Bailleur 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 : MODALITES DE RESILIATION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 7.1 : RESILIATION UNILATERALE

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

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

ARTICLE 7.2 : 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 et au Bailleur.

La résiliation ne pourra être formalisée qu'une fois que l'apurement des comptes entre tous les cofinanceurs sera constaté.

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

Sur demande de l'EPF Normandie, la collectivité et/ou le Bailleur pourra être amené 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 et du Bailleur.

ARTICLE 9 : COMMUNICATION ET INFORMATION

- La collectivité locale intéressée et le Bailleur s'engagent 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, le Bailleur 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 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 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. Leur 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 et des éventuels autres cofinanceurs, doivent être équivalentes à la taille du logo de la commune et/ou de l'opérateur.

ARTICLE 10 : LITIGE ET CONTENTIEUX

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

Fait à Rouen, le

Le Maire de Petit Couronne

**Le Directeur Général de la SA
HLM QUEVILLY HABITAT**

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

Joël BIGOT

Sébastien LEGOUTEIL

Annexe 1

