

APPROBATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTION « MONT COCO PHASE 3 – RUE JB COLBERT / RUE DE LA GIRAFE » A CAEN AVEC LA COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

N° Progisem :	Foncier :	/
	Etude urbaine :	/
	Travaux :	OPE2025048
Adresse du site :	Rue JB COLBERT / Rue de la Girafe – CAEN (14)	

Vu 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°2012-1247 du 07 novembre 2012, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014 et n° 2015-979 du 31 juillet 2015, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011, le décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011 et n° 2018-777 du 7 septembre 2018 et le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 ;

Vu la délibération du 11 juillet 2025 n°52 du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de Normandie portant délégation au Directeur général de l'approbation des conventions d'intervention et de leurs modifications dans les conditions qu'elle fixe ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté Urbaine Caen La Mer en date du 19 juin 2025 relative à l'approbation de la convention d'intervention ;

Vu le programme pluriannuel d'intervention 2022/2026 de l'Établissement 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 Communauté Urbaine Caen La Mer 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 100 000 € HT pour les études techniques, dont 30% à la charge de l'EPF Normandie.

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

19 AOUT 2025

Signé le 18-08-2025

le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales



Philippe LERAÎTRE



Gilles GAL

✓ Certified by  yosign



Direction des Interventions
et du Foncier



Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026
CONVENTION D'INTERVENTION
sur l'opération « MONT COCO PHASE 3 - Rue JB Colbert / Rue de la Girafe » - CAEN (14)

Adresse du site	Rue JB Colbert / Rue de la Girafe – CAEN (14)
N° Projet	PO1999001
N° Convention	CONV20250057
Nature d'intervention	Travaux
N° Opération	OPE2025048
Enveloppe financière	Et. Tech : 100 000 € HT (prog 13)

ENTRE,

La **Communauté Urbaine Caen la Mer**, représentée par son Président Monsieur Nicolas JOYAU,
Désignée ci-après par le terme "la Collectivité".

D'une part,

ET,

L'Établissement Public Foncier de Normandie, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement Public de la Basse-Seine, modifié par les décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000 et n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2012-1247 du 07 novembre 2012, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014 et n° 2015-979 du 31 juillet 2015, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011, le décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011 et n° 2018-777 du 7 septembre 2018 et le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025, 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 19 juin 2025 ;
- La délibération de la Commission Permanente de la Région Normandie en date du 26 mai 2025 au titre du partenariat EPF/Région 2022-2026 ;
- La décision du Directeur Général en date du _____ pour la prise en charge des études techniques, habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 11 juillet 2025.

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

L'EPF Normandie a pour vocation de réaliser :

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

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

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

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

Dans ce contexte, la Collectivité a souhaité mobiliser l'EPF Normandie pour concourir à la réalisation de son projet de reconversion du secteur Mont Coco, dans le cadre d'une opération d'aménagement par la SPL EPOPEA comprenant une mixité d'usage (activités et logements), afin de procéder à la déconstruction de certains fonciers.

Il est précisé que dans le cadre de ce projet d'envergure sur le secteur « Mont Coco », l'EPF Normandie intervient sur plusieurs volets :

- la maîtrise foncière nécessaire au projet d'ensemble (conventionnement de veille de foncière prévu en parallèle de la présente convention d'intervention), sur la base d'un conventionnement historique de veille foncière. A ce titre, l'EPF Normandie porte plusieurs

parcelles pour le compte de la collectivité et peut procéder à de nouvelles acquisitions au grès des intentions et des besoins ;

- la préparation du foncier, en fonction des besoins opérationnels, via des déconstructions. A ce titre, l'EPF a déjà procédé à 2 phases de déconstructions, faisant l'objet de conventions spécifiques.

A ce jour, la Collectivité a sollicité l'EPF Normandie pour préparer la déconstruction de plusieurs parcelles Rue JB Colbert/rue de la Girafe (phase 3). L'objet de la présente convention est de mobiliser une enveloppe d'études techniques préalable à la déconstruction sur les parcelles ciblées.

La présente Convention vise donc à définir, pour ce périmètre d'intervention, 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 l'intervention de l'EPF Normandie en matière de portage foncier n'est pas intégrée à la présente convention d'intervention et le sera ultérieurement, par voie d'avenant, concomitamment à la prise en charge du financement des Travaux de déconstruction, sur la base d'un périmètre d'intervention conforté.

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

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention d'études techniques 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.

Les **études techniques** concernent le périmètre défini à l'ARTICLE 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1 et comprennent :

- Les études de maîtrise d'œuvre préalables à la démolition y compris les diagnostics techniques (amiante et plomb, PEMD...).
- Un diagnostic lié à la pollution potentielle des sols, au regard des activités historiques du site et de l'usage projeté.
- Une étude biodiversité sur le site, afin d'identifier les potentiels enjeux de biodiversité existant et à préserver, qui devront être pris en compte dans le cadre des travaux de déconstruction et pour la conception du projet futur ;
Les données relatives à l'Habitat et au Biotope recueillies dans le cadre de tels diagnostic feront l'objet d'un recensement, et donneront lieu à la création de métadonnées qui seront mises sous une forme interopérable aux fins de publication sur internet et de partage avec les autres autorités publiques, conformément aux obligations découlant de la Directive

européenne du 14 mars 2007, dite Directive INSPIRE, transposée aux articles L. 127-1 et suivants du code de l'environnement.

- 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 étant de type habitat/activités économiques, un bilan prévisionnel du projet devra être établi et l'instruction analysera l'effet levier au regard du déficit prévisionnel.

Par ailleurs, pour rappel, comme indiqué dans le préambule, le foncier fait l'objet d'une prise en charge globale pour une veille foncière à l'échelle du secteur Mont Coco. A ce titre, l'EPF Normandie porte certaines parcelles pour le compte de la Collectivité (HO23, HM9, HM10, HO9, HO16 (droit indiv)). D'autres parcelles appartiennent à ce jour à la Collectivité (HO17 et HO56). Aussi, si l'intervention de l'EPF Normandie se confirme pour réaliser les travaux de recyclage foncier, un avenant à la présente convention intégrera le portage foncier sur le périmètre concerné par les futurs travaux.

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 accepte donc cette organisation de travail.

ARTICLE 4.1 : ENGAGEMENTS DE L'EPF NORMANDIE

- Assurer la maîtrise d'ouvrage des prestations définies dans le préambule et à l'ARTICLE 2 ci-dessus,
- Demander l'avis des services de la Collectivité sur le contenu du Dossier de Consultation des Prestataires/Entreprises de la présente intervention,
- Limiter les engagements aux financements mis en place dans le cadre de la présente convention ou de ses avenants,
- Les obligations de l'EPF Normandie seront limitées aux garanties prises au titre des marchés publics,
- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet,
- Tenir régulièrement informée la Collectivité de l'état d'avancement de la convention,
- Transmettre à la Collectivité les livrables des documents établis par les prestataires mandatés par l'EPF Normandie,

ARTICLE 4.2 : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE

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,
- 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,
- Informer l'EPF Normandie en cas d'intention de modifier le projet envisagé pendant la durée d'exécution de la présente convention,
- 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 4.2.2 : Engagements particuliers pour les études techniques

- 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, la Collectivité s'engage à communiquer à l'EPF Normandie les éventuelles informations dont elle dispose sur les spécificités du secteur (retours d'expériences sur le secteur, observations de terrain particulières, ...). Ces éléments pourront ainsi être pris en compte dans l'étude prévue dans le cadre de cette convention, dont les conclusions seront transmises à la Collectivité, qui se chargera de les transmettre à son tour aux intervenants ultérieurs du projet.
- 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'EPF Normandie dans les démarches à réaliser auprès des riverains (visites éventuelles), si elles sont nécessaires dans le cadre de l'intervention de l'EPF Normandie.

ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES

ARTICLE 5.1 : ETUDES TECHNIQUES

Article 5.1.1 : Enveloppe allouée à l'opération pour les études techniques

L'enveloppe maximale allouée pour les études techniques s'élève à **100 000 € HT**, financée selon la répartition 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 de la Collectivité auquel s'ajoute la TVA correspondante.

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

Article 5.1.2 : Facturation par l'EPF Normandie à la Collectivité

Après achèvement des études techniques, 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 Collectivité pour cette opération.

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

Article 5.1.3 : Versements par la Collectivité

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

5.1.3.1 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, la Collectivité versera un acompte d'un montant de **16 800 €** correspondant à 35 % de la participation HT de la Collectivité (14 000 €) et à la TVA correspondante (2 800€) au bénéfice de l'EPF Normandie.

5.1.3.2 Solde

A la fin des études techniques menées, 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 ces études. Il en reste une somme maximale de **31 200 €** correspondant au solde de la participation HT de la Collectivité (26 000 €) et à la TVA calculée sur le solde de la participation HT de la Collectivité (5 200 €).

Les justificatifs des dépenses seront visés et tamponnés par l'agent comptable de l'EPF Normandie. Sur simple demande de la Collectivité, l'EPF Normandie fournira l'ensemble des factures acquittées.

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

ARTICLE 6 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'EPF Normandie et la Collectivité. Elle s'achèvera **le 26/05/2030 (CP Région + 5 ans)**, compte-tenu du délai d'éligibilité des dépenses pour la Région¹.

Cet achèvement de la convention suppose au préalable l'apurement des comptes entre tous les cofinanceurs pour les études techniques.

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

ARTICLE 7 : CONTROLE

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

ARTICLE 8 : MODALITES DE RESILIATION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 8.1 : RESILIATION UNILATERALE

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

Tout litige né d'une demande de résiliation unilatérale de la convention est soumis à l'ARTICLE 11.

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.

ARTICLE 8.2 : 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. La résiliation ne pourra être formalisée qu'une fois que l'apurement des comptes entre tous les cofinanceurs sera constaté.

ARTICLE 9 : BILAN DE LA MISE EN OEUVRE DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 10 : COMMUNICATION ET INFORMATION

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

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.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 : LITIGE ET CONTENTIEUX

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

Fait à Rouen, le

**Le Président de la
Communauté Urbaine CAEN LA MER**

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

Monsieur Nicolas JOYAU

Annexe 1

