



APPROBATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTION « EDMOND CASAUX – MARE ROUGE » AVEC LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE ET ALCEANE

N° Progisem :	Foncier :	OPE2025049
	Etude urbaine :	/
	Travaux :	OPE2022104
Adresse du site :	42 Rue Edmond Casaux – LE HAVRE	

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 du 11 juillet 2025 du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de Normandie relative à la prise en charge des travaux ;

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE en date du 14 décembre 2023 relative à l'approbation de la convention d'intervention ;

Vu la délibération du bureau du Conseil d'Administration de l'OPH ALCEANE en date du 10 juillet 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 COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE et ALCEANE, 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'études techniques en date du 02 avril 2024 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 : 13 500 € HT
 - Pour les études techniques : 140 000 € HT dont 30 % à la charge de l'EPF Normandie.

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

23/12/2025

Gilles GAL

✓ Certifié par youSign

Pour le Préfet
et par délégation
Le Secrétaire Général
Pour les Affaires Régionales

Philippe LEBATRE

31 DEC. 2025





Direction des Interventions
et du Foncier

Alcéane



Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026
CONVENTION D'INTERVENTION
sur l'opération « Rue Edmond Casaux - Mare Rouge » - au Havre (76)

Adresse du site	42 rue Edmond Casaux	
N° Projet	PO2025053	
N° Convention	CONV20250028	
Nature d'intervention	Foncier	Travaux
N° Opération	OPE2025049	OPE2022104
Enveloppe financière	13 500 € HT	Et. Tech : 140 000€ HT Travaux : 1 500 000€ HT

ENTRE,

La Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, représentée par son Président, Monsieur Edouard PHILIPPE désignée ci-après « la Collectivité ».

La Société ALCEANE - OPH de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, bailleur social, représentée par son Directeur Général, Monsieur Christophe HUSSER, désignée ci-après « L'OPH ».

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 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 14 décembre 2023,
- La délibération du bureau du Conseil d'Administration de l'OPH ALCEANE en date du 10 juillet 2025,
- La délibération de la Commission Permanente de la Région Normandie en date du 12 juin 2023 (études techniques) et du 26 mai 2025 (travaux) au titre du partenariat EPF/Région 2022-2026,
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 11 juillet 2025 ayant accepté la prise en charge de l'enveloppe travaux,
- La décision du Directeur Général en date du XXXX pour la prise en charge de l'acquisition foncière et 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 SUIT**PRÉAMBULE**

L'EPF Normandie a pour vocation de réaliser :

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

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

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

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

Dans ce contexte, la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole et l'OPH ALCEANE ont souhaité mobiliser l'EPF Normandie pour concourir à la réalisation d'un programme de construction de logements neufs, nécessitant préalablement le désamiantage et la déconstruction de deux

bâtiments d'habitation, comprenant respectivement 62 logements et 35 logements, rattachés à la résidence dénommée « Mare Rouge » située au HAVRE, rue Edmond Casaux.

A ce titre, l'EPF Normandie est sollicité pour intervenir en portage foncier ainsi que pour la démolition des bâtiments existants.

Dans cette perspective, l'OPH ALCEANE a sollicité l'EPF Normandie, en vue de l'acquisition de la parcelle lui appartenant, sise au HAVRE, cadastrée section KD numéros 179 pour une contenance de 10.509 m².

La Collectivité intervient sur cette opération dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2022-2027.

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 de l'OPH ALCEANE (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, l'OPH et l'EPF Normandie ont initié la préparation des travaux de déconstruction de ce site en amont de cette convention d'intervention. En effet, une convention d'études techniques a été signée en date du 2 avril 2024. Le contenu de ces études est repris dans la présente convention d'intervention qui vient se substituer au précédent conventionnement.

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, à la convention d'études techniques signée entre la Collectivité et l'EPF Normandie le 2 avril 2024, dont le contenu est intégralement repris dans la présente convention d'intervention. La convention d'études techniques du 2 avril 2024 est donc caduque.

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 l'OPH et 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, l'OPH et la Collectivité ont sollicité l'EPF Normandie pour mener les interventions décrites ci-dessous.

ARTICLE 2.1 : INTERVENTIONS FONCIERES

A la demande de l'OPH ALCEANE, l'EPF Normandie procédera à l'**acquisition foncière** de la parcelle sise au HAVRE, cadastrée section KD numéro 179 d'une superficie de 10.509 m², 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. Cette acquisition sera prévue concomitamment au démarrage des travaux de déconstruction.

L'enveloppe du projet d'acquisition est fixée sur la base d'une acquisition à l'euro symbolique, auxquels sont ajoutés les frais de notaire inhérents à la maîtrise du foncier, conduisant à un montant global provisionné à hauteur de **13.500 € HT**.

ARTICLE 2.2 : ETUDES TECHNIQUES

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

- la finalisation des études de maîtrise d'œuvre préalables à la démolition, déjà initiées sous maîtrise d'ouvrage du Bailleur antérieurement à la signature de cette convention ;
- les compléments aux diagnostics techniques qui seraient nécessaires (amiante et plomb, PEMD...);
- 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.

ARTICLE 2.3 : TRAVAUX

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

- Les travaux de désamiantage et de déconstruction des bâtiments, démolitions des garages, du mobilier extérieur, des abris à poubelles et des aires de jeux. Les fondations ne présentant pas de lien structurel avec l'avoisinant seront 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 seront laissées en place.

- Les arbres, haies, seront conservés si cela n'empêche pas les travaux de démolition.
- Les réseaux connus sur la base des données disponibles ou découverts au cours des travaux de déconstruction des infrastructures seront 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.
- Le local transformateur sera conservé.
- Les clôtures et portails actuelles seront déposés soigneusement pour réutilisation par l'OPH,
- En fin d'opération, le site sera clôturé par clôture type Ville du Havre (bac acier en partie basse + grillage simple torsion en partie haute) fixés sur bastaings scellés au sol avec jambe de force. L'accès au site se fera par un portail type chantier.
- Les études préalables à la déconstruction n'ont pas mis en évidence de besoin de confortement des mitoyens. Pour le poste transformateur conservé, après travaux de démolition de l'immeuble accolé, une remise en état sera effectuée (reprise enduit, peinture dito existant). Le cas échéant, si un besoin s'avérait nécessaire en cours de chantier, le principe de confortement sera provisoire et l'incidence financière sera à mettre en perspective de l'enveloppe disponible.
- Les matériaux issus des démolitions seront évacués hors site. Le terrain sera nivelé sommairement avec les terres du site en fin de travaux, en respectant la topographie initiale du site, pour la mise en sécurité des fouilles afin d'assurer une pente douce des talus. Il convient de noter que le terrain sera fourni sans engagement sur les côtes finales précises du site et sur la portance du terrain (pas d'essai à la plaque). Aucun apport de matériaux extérieur, n'est prévu à ce stade. Un DOE et un plan de récolement reprenant la localisation des éléments maintenus en place identifiés (fondations profondes, réseaux,...) seront fournis à l'issue de l'intervention.
- Le diagnostics faune/flore a identifié des espèces protégées (ex : Goéland, Tourterelle turque, Pigeon biset), la démolition sera effectuée hors période de nidification, selon les préconisations du bureau d'études, avec une attention particulière sur la gestion de la flore invasive identifiée afin d'éviter sa dissémination (Robinier faux-acacia + Sénéçon du Cap).
-

ARTICLE 3 : PERIMETRE D'INTERVENTION

Les missions d'études techniques, travaux et de maîtrise foncière 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 : MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF Normandie intervient pour le compte de l'OPH ALCEANE et en son nom.

La décision d'acquérir relève *in fine* de l'EPF Normandie qui sera seul juge de l'opportunité ou non d'y procéder.

Lorsque l'OPH ALCEANE sollicite l'intervention de l'EPF Normandie pour l'acquisition d'un ensemble immobilier ayant accueilli une activité industrielle, susceptible de générer une pollution du site, ce dernier lui communiquera, préalablement à l'acquisition, les informations recueillies sur l'état des biens :

- Par l'intermédiaire des Services de l'État,
- Par le biais d'un diagnostic technique ou tout autre moyen approprié.

L'OPH ALCEANE s'oblige, pour sa part, à porter à la connaissance de l'EPF Normandie, toute information utile en sa possession.

L'OPH ALCEANE s'engage à l'issue du portage à prendre le bien en l'état, quelles que soient les contraintes susceptibles d'affecter encore son utilisation, y compris après la réalisation de travaux de démolition et de remise en état sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie conformément aux limites d'intervention présentées à l'article 2.3, et à n'exercer aucun recours contre l'EPF Normandie de ce chef.

Les mêmes conditions auraient matière à s'appliquer dans le cas d'une revente directe à un tiers acquéreur en substitution selon le cas prévu à l'ARTICLE 5 .

ARTICLE 4.1 : ACQUISITION AMIABLE

A la demande de l'OPH ALCEANE, motivée par écrit, l'EPF Normandie procédera, après négociations de gré à gré, à l'acquisition de la parcelle sise au HAVRE, cadastrée section KD numéro 179 d'une superficie de 10.509 m².

Le BIEN étant actuellement la propriété de l'OPH ALCEANE, signataire, il est convenu que l'acquisition se fera à l'euro symbolique, pour les besoins des travaux, et au plus proche de la date de début de ces derniers.

ARTICLE 5 : OBLIGATION ET MODALITES DE RACHAT, DELAI DE PORTAGE ET MODALITES DE CESSION**ARTICLE 5.1 : DELAI DE PORTAGE**

L'OPH ALCEANE s'engage à racheter les biens, ou à désigner un tiers pour leur rachat dans les conditions fixées à l'Article 5.4 de la présente convention, dans un délai maximum de cinq années à compter de leur date d'acquisition.

Le rachat sera formalisé par acte authentique de vente qui devra intervenir dans les six mois précédant la date conventionnelle de rachat.

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 l'OPH.

Il est toutefois possible pour l'OPH 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 5.2 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.

L'OPH pourra cependant solliciter une dérogation à cette règle d'équilibre en produisant dans la note visée à l'Article 5.2 de la présente convention, un argumentaire au vu duquel le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie 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 l'OPH. Cette demande est soumise au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie dans les conditions fixées par l'Article 5.2 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 l'OPH 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 l'OPH, ou le tiers acquéreur visé à l'Article 5.4 de la présente convention, à réaliser, durant la durée de portage, des travaux de voirie concourant à l'opération d'aménagement.

L'OPH 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 l'OPH. 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.

L'OPH 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 l'OPH 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 l'OPH 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 l'OPH 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 l'OPH, 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, l'OPH peut procéder à tout moment à un rachat global ou partiel des biens acquis par l'EPF Normandie, si elle le souhaite.

ARTICLE 5.2 : REPORT D'ECHEANCE

Le délai de rachat, fixé à l'Article 5.1 ci-dessus, devra être impérativement respecté sauf cas évoqué ci-dessus

En cas de difficultés majeures de l'OPH 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 5.1 de la présente convention, l'OPH devra saisir l'EPF Normandie 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 5.1 de la présente convention.

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

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 l'OPH.

ARTICLE 5.3 : 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 5.1 et Article 5.2 de la présente convention, sera soumis à pénalités au taux de 4 % appliqué au prix de rachat défini à l'Article 11.2 de la présente convention, 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 l'OPH ayant souscrit l'engagement de rachat.

Le taux d'actualisation de 1% prévu à l'Article 11.2 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 5.4 : RACHAT PAR UN TIERS EN SUBSTITUTION

L'OPH ALCEANE pourra, par délibération du Bureau du Conseil d'Administration, 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 l'OPH 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.

L'OPH ALCEANE 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, l'OPH 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, l'OPH 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 6 : GESTION, SECURISATION ET PRESERVATION DES BIENS

ARTICLE 6.1 : 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, est transférée à l'OPH ALCEANE à compter de la notification qui lui en est faite par l'EPF Normandie, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette gestion est transférée :

- Jusqu'à la date du rachat par l'OPH, ou par le tiers acquéreur visé à l'Article 5.4 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 l'OPH 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, l'OPH est subrogée dans tous les droits et obligations de l'EPF Normandie, en sa qualité de propriétaire.

L'OPH 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 Normandie	L'OPH
<ul style="list-style-type: none"> - Prise de l'assurance du propriétaire et gestion des sinistres afférents - Relations avec la DGFIP (taxes et impôts) - Autorisation donnée à l'OPH 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 l'OPH. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise de l'assurance selon les termes de l'article 7.2 - 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'Erreur ! Source du renvoi introuvable.

L'OPH 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 6.2 : GESTION PATRIMONIALE

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

Une visite desdits biens sera organisée par l'EPF Normandie, dans les 8 jours ouvrés, à compter de l'entrée en possession du bien, en présence de l'OPH. Cette visite n'est pas nécessaire si les travaux de déconstruction sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie démarrent concomitamment à la prise de possession. Le cas échéant, une visite du bien sera organisée après réception des travaux de déconstruction dans le cadre de la reprise de la gestion du bien par l'OPH.

En cas de risques spécifiques, la visite des biens sera organisée dans un délai de 48 heures ouvrées, à compter de l'entrée en possession du bien.

Quelle que soit l'hypothèse, le constat d'état des lieux sera établi soit par un huissier de justice, soit par un représentant de l'EPF Normandie, soit par un prestataire compétent missionné par l'EPF Normandie.

Ce constat sera notifié à l'OPH par mail.

ARTICLE 6.3 : GESTION DE L'OCCUPATION

L'OPH 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.

L'OPH rédigera ou fera rédiger les baux et conventions – sauf cas particulier visé à l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.** 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 Normandie.

Article 6.3.1 : Biens acquis libres hors procédure d'expropriation

L'OPH 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 Normandie avant toute signature dans les mêmes conditions que celles fixées à l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.** de la présente convention.

ARTICLE 6.4 : USAGES TRANSITOIRES

Dans le cadre du transfert de gestion du bien durant la période de portage, l'OPH 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 l'OPH 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 l'OPH, après accord préalable de l'EPF Normandie formalisé dans un courrier.

Dans l'hypothèse où l'OPH 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 l'OPH 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 l'OPH ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet.

ARTICLE 6.5 : SECURISATION

Article 6.5.1 : Mesures de mise en sécurité des biens et des personnes

Dans le cadre du transfert de gestion, l'OPH 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 l'OPH, 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, d m lition, etc.

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

Dès la fin de la d construktion, 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 6.5.2 : Travaux de pré-verdisssement ou de reverdisssement

Dans le cadre du transfert de gestion, l'OPH peut engager des travaux de d construktion du bien aux fins de sa sécurisation, auxquels elle pourra intégrer des travaux de pré-verdisssement ou reverdisssement.

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

ARTICLE 6.6 : PRESERVATION

Article 6.6.1 : Biodiversité

L'OPH, 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 6.6.2 : 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 l'OPH, 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. L'OPH 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 regard , 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 6.6.3 : Pollution

Dans l'hypothèse où les 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, une première analyse consistera à définir la capacité de l'EPF Normandie, à intégrer lesdits travaux au titre de son intervention en maîtrise d'ouvrage pour le recyclage foncier via le cofinancement EPF/ OPH tel que défini dans l'ARTICLE 11. Cet arbitrage se fera tant du point de vue de la nature des travaux à mener vis-à-vis de son champ de compétence et d'intervention limité à ce stade aux prestations indiquées à l'Article 2.3, que du point de vue financier limité par l'enveloppe financière définie à l'article 11.1.

Une rencontre EPFN et OPH sera alors organisée afin d'échanger sur les enjeux techniques et financiers liés à cette pollution.

S'il n'était pas possible d'intégrer ces travaux dans le périmètre de l'intervention précitée, l'OPH sera avisé 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 l'OPH permettra à ce dernier de se positionner selon les deux options prévues ci-dessous sur lesquelles l'OPH 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 11 ci-après.
- ou bien à racheter par anticipation le bien concerné, pour exonérer l'EPF Normandie de la réalisation de ces travaux.

ARTICLE 7 : ASSURANCES**ARTICLE 7.1 : ASSURANCES DU PROPRIETAIRE (EPF NORMANDIE)**

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 Normandie est une assurance dite "du propriétaire", elle ne se substitue pas à celle que doit souscrire l'OPH.

Pour information et sous réserve d'évolution, le montant au contrat de l'EPF Normandie du 01/04/2024 au 31/03/2025 est de 1,2204€ HT/m² de bâti et de plancher quelle que soit la hauteur sous plafond/an. 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 Normandie 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 l'OPH. Cette information prendra la forme d'un courrier, adressé par LRAR par l'EPF Normandie à l'OPH accompagné du justificatif afférent. Cette information sera délivrée à l'OPH dans les meilleurs délais, ou lors de l'appel annuel de la prime d'assurance, selon les cas de figure visés à l'ARTICLE 8 de la présente convention.

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

ARTICLE 7.2 : ASSURANCE POUR LE GESTIONNAIRE (OPH)

L'OPH 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 6 de la présente convention.

Elle devra notamment assurer :

- Les risques locatifs, d'occupation et d'usage liés à ces biens ;
- 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, l'OPH et ses assureurs.

L'OPH 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.

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

ARTICLE 8 : FRAIS DE GESTION ET D'ENTRETIEN A LA CHARGE DE L'OPH

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 du bénéficiaire du portage.

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

- 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 taxes diverses (d'habitation, rivièrè, encombrants, ordures ménagères, etc.), l'OPH remboursera les dépenses engagées par l'EPF Normandie 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 l'OPH.

ARTICLE 9 : VISITES DES BIENS EN COURS DE PORTAGE

ARTICLE 9.1 : 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, l'OPH 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, l'OPH 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 l'OPH, 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 l'OPH 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 9.2 : VISITES HORS CONTRAT GLOBAL D'ASSURANCES

Dans le cadre de la gestion par l'OPH 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 l'OPH 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 l'OPH pourrait mettre en place au cours de la période de portage.

L'OPH 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 l'OPH 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, l'OPH 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 l'OPH 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 l'OPH, 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 l'OPH du montant des dépenses à provisionner.

ARTICLE 10 : 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. Les parties acceptent donc cette organisation de travail.

ARTICLE 10.1 : ENGAGEMENTS DE L'EPF NORMANDIE

- Mener les procédures d'acquisitions appropriées à la maîtrise des parcelles, dans le cadre d'un portage foncier (amiable) dans les conditions fixées à l'ARTICLE 4 de la présente convention,
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des prestations définies dans le préambule et à l'ARTICLE 2 ci-dessus,
- Demander l'avis des services de l'OPH et 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 (y/c annexes) 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 l'OPH de l'état d'avancement de la convention,
- Transmettre à l'OPH 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 l'OPH ou à un opérateur désigné par elle dans les conditions prévues à l'Article 5.4 de la présente convention,
- Facturer annuellement, telle que prévue au sein de la présente convention, les frais et taxes à la charge de l'OPH, en produisant les justificatifs correspondants.

ARTICLE 10.2 : ENGAGEMENTS DE L'OPH ET DE LA COLLECTIVITE

Article 10.2.1 : 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 site concerné à toute personne représentant l'EPF Normandie ainsi qu'à toute personne que celui-ci aura mandatée, pendant la durée de la présente convention,

en obtenant l'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'Etablissement 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,

Article 10.2.2 : Engagements particuliers pour le foncier

- Assurer la garde et la charge des biens acquis par l'Etablissement, 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 ; ARTICLE 5 et ARTICLE 11 de la présente convention.

Article 10.2.3 : Engagements particuliers pour les études techniques et les travaux

- L'OPH 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, l'OPH 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, l'OPH 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 et à l'OPH, 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, l'OPH 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.
- L'OPH 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).
- L'OPH appuiera l'EPF Normandie dans les démarches à réaliser auprès des riverains (visites éventuelles), si elles sont nécessaires dans le cadre des études techniques ou des travaux.

ARTICLE 11 : MODALITES FINANCIERES**ARTICLE 11.1 : ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX****Article 11.1.1 : Enveloppe allouée à l'opération pour les études techniques et les travaux**

L'enveloppe maximale allouée pour les études techniques s'élève à **140 000 € HT**.

L'enveloppe maximale allouée pour les travaux de déconstruction s'élève à **1 500 000 € HT**. Le projet envisagé sur ce site est à vocation résidentielle, avec la réalisation d'un programme de logements sociaux porté par le bailleur Alcéane. 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.

Ainsi, chaque enveloppe est 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 l'OPH 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.

L'OPH pourra bénéficier sur sa part de financement des travaux d'une aide versée directement par La collectivité au titre du Programme Local de l'Habitat 2022-2027.

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.

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.

Article 11.1.2 : Facturation par l'EPF Normandie à l'OPH

Après achèvement des études techniques / travaux, l'EPF Normandie facturera à l'OPH, 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 l'OPH pour cette opération.

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

Article 11.1.3 : Versements par l'OPH à l'EPF Normandie

L'OPH versera, comme suit, à l'EPF Normandie :

11.1.3.1 Acomptes « Etudes »

- 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, l'OPH versera un acompte d'un montant de **23 520 €** correspondant à 35 % de la participation HT de l'OPH (19 600 €) et à la TVA correspondante (3 920 €) au bénéfice de l'EPF Normandie.

11.1.3.2 Solde Etudes

A la fin des études techniques menées sur cette enveloppe, l'OPH 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 l'OPH pour ces études.

Il en reste une somme maximale de **43 680 €** correspondant au solde de la participation HT de l'OPH (36 400 €) à la TVA calculée sur le solde de la participation HT de l'OPH (7 280 €).

11.1.3.3 Acomptes travaux

- Sur présentation de l'ordre de service de la maîtrise d'œuvre (suivi des travaux), l'OPH versera un 1er acompte « Travaux » de **144 000 €** correspondant à 20% de sa participation HT (120 000 €) et à la TVA correspondante (24 000 €) au bénéfice de l'EPF Normandie.
- 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 pour les Travaux, l'OPH versera un 2^{ème} acompte « Travaux » de **288 000 €** correspondant à 40% de sa participation HT (240 000 €) et à la TVA correspondante (48 000 €) au bénéfice de l'EPF Normandie.

11.1.3.4 Solde travaux

A la fin de l'intervention travaux, l'OPH 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 l'OPH pour cette opération.

Il en résulte une somme maximale de **288 000 €** correspondant au solde de la participation HT de l'OPH (240 000€) et à la TVA correspondante (48 000 €) à verser par l'OPH au bénéfice de l'EPF Normandie.

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

ARTICLE 11.2 : FONCIER

Article 11.2.1 : Détermination du prix de rachat

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 d'acquisition par l'EPFN ,
- Des frais divers d'acte.
- 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 l'OPH 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,
- Le 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 l'OPH 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 12 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'EPF Normandie, l'OPH et la Collectivité.

Elle est conclue pour une durée de **huit années** à compter de cette signature, étant précisé que l'intervention travaux devra être achevée avant le 26 mai 2030, compte-tenu du délai d'éligibilité des dépenses pour la Région¹.

Cet achèvement de la convention suppose au préalable :

- Le rachat des biens par l'OPH 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.

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

- D'acceptation de la demande par le Conseil d'Administration s'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 13 : CONTROLE

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

ARTICLE 14 : 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 12, résilier la convention d'un commun accord.

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 14.1 : RESILIATION D'UN COMMUN ACCORD

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

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

ARTICLE 14.2 : DEMANDES D'ACQUISITION SANS SUITE

En cas d'abandon de l'opération du fait de l'OPH ou de la Collectivité, ou bien celui de l'échec d'une acquisition d'un bien compris dans le périmètre de l'intervention prise en charge par l'EPF Normandie à la demande de l'OPH ou de la Collectivité, ces derniers s'engagent à rembourser à l'EPF Normandie la totalité des frais engagés par ce dernier pour parvenir à l'acquisition ou aux acquisitions considérées.

Cet engagement porte sur toutes les dépenses réalisées par l'EPF Normandie pour parvenir à ces acquisitions : frais préalables liés à la recherche d'informations tels que diagnostics techniques ou environnementaux, frais de cartographie, renseignements hypothécaires, travaux de géomètre, frais d'avocats, d'huissiers ou de procédure, indemnités, dommages-intérêts ou frais de toutes natures résultant des décisions judiciaires liées ou découlant des procédures mises en œuvre pour parvenir à la maîtrise foncière des biens en cause, sans que cette liste ne soit exhaustive.

Le remboursement de ces frais extérieurs sera réclamé par l'EPF Normandie, sur la base de justificatifs et de factures acquittées.

ARTICLE 15 : BILAN DE LA MISE EN OEUVRE DE LA CONVENTION

Sur demande de l'EPF Normandie, la Collectivité et l'OPH pourront être amenés 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 l'OPH.

ARTICLE 16 : COMMUNICATION ET INFORMATION

La Collectivité et l'OPH 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, la Collectivité et l'OPH 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, l'OPH 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 17 : 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 du Havre.

Fait à Rouen, le

**Le Président de la Communauté
Urbaine Le Havre Seine
Métropole**

**Le Directeur Général de la Société
ALCEANE - OPH de la Communauté
Urbaine Le Havre Seine Métropole**

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

Edouard PHILIPPE

Jean Pierre NIOT

Gilles GAL

Annexe 1



Annexe 2

Bilan prévisionnel d'opération

Mémologie	DÉPENSES			RECETTES		
	INTERVENTIONS	HT	HTR	CONTRIBUTEURS	Montants	%
	TRAVAUX					
INGROSO	- démolition	850 000 €	850 000 €	SUBVENTIONS (études)	84 000 €	
INGROSO	- désamiantage	650 000 €	650 000 €	EPFN	42 000 €	
BRANCHEM	- branchements	362 000 €	362 000 €	REGION NORMANDIE	42 000 €	
ACTUALIS	ACTUALISATION (3%)	45 000 €	45 000 €			
			0 €			
	VNC		0 €	SUBVENTIONS SPECIFIQUES	288 000 €	27%
FRAIS	Reliquat au 25 01 2025	324 310 €	324 310 €	CU LHSM	288 000 €	
	HONORAIRES		0 €			
MAITOEUV	MAÎTRISE D'ŒUVRE (Ginger)	19 920 €	19 920 €			
MAITOEUV	MAÎTRISE D'ŒUVRE (Compt EPFN)	30 000 €	30 000 €			
COORSECU	COORDONNAT. SÉCURITÉ (Apave)	3 290 €	3 290 €			
HONODIV	CONSTAT HUISSIER (CJSEINE)	605 €	605 €			
HONODIV	DIAGNOSTIC amiante (AC Env.)	35 700 €	35 700 €			
HONODIV	DIAGNOSTICS comptaires EPFN	20 000 €	20 000 €	MONTANT CESSION FONCIER	693 000 €	65%
CONDOPER	CONDUITE D'OPÉRATION 2%	35 200 €	35 200 €	(estimation)		
	DIVERS		0 €			
GARDSECU	GARDIENNAGE / SECURISATION	156 500 €	156 500 €			
FRAIS	INDEMNITES VNC	0 €	0 €			
FRAISAO	FRAIS D'APPEL D'OFFRES	580 €	580 €			
	Frais de portage	10 000 €	10 000 €			
DEPDIV	DÉPENSES DIVERSES (1,5%)	26 500 €	26 500 €			
	TOTAL DÉPENSES	2 569 605 €	2 569 605 €	TOTAL RECETTES	1 065 000 €	41%
				TOTAL DÉFICIT MINORÉ	1 504 605 €	-59%

