

## **2.4.2 Etudes**

---



**Département du Calvados**  
**Mission d'accompagnement pour la mise en place**  
**d'une démarche de stratégie foncière pour la communauté urbaine**  
**Caen La Mer Normandie**

---

En lien avec son PLH 2019-2024, et dans le cadre de la préparation de ses documents d'orientation stratégiques (Elaboration du PLUi Habitat et Déplacement, projet de territoire, PCAET), la Communauté Urbaine Caen La Mer Normandie (CLMN) qui souhaite concevoir et mettre en œuvre sa stratégie foncière, sollicite l'EPF pour l'accompagner dans cette démarche.

La mission qui nous est proposée est sensiblement plus complète que celles qui ont été menées jusqu'alors. Elle consiste à confronter les besoins à l'échelle du territoire avec l'offre foncière mobilisable en renouvellement urbain afin de contribuer à la conception d'une politique foncière s'inscrivant à la fois dans les objectifs de sobriété foncière et dans l'ambition du projet de développement territorial.

Ces travaux visent à offrir à la collectivité la capacité d'anticiper la maîtrise du foncier pour la mise en œuvre des principales politiques sectorielles d'intérêt communautaire (Habitat, Développement économique, déplacement, équipements publics, agriculture et biodiversité).

Plus précisément, l'engagement de cette démarche d'étude doit permettre à la communauté urbaine CLMN :

- D'apprécier les effets des stratégies territoriales, et notamment du nouveau PLH, en matière de besoins fonciers.
- D'identifier les projets à venir ou en cours (voirie, habitat, développement économique, protection de la ressource en eau, mobilité, tourisme...) et mesurer leur impact foncier.
- De dresser un état des lieux des capacités de développement autorisées par les documents d'urbanisme en vigueur et dans la perspective de l'élaboration du PLUi.
- De proposer des alternatives à l'extension urbaine pour concilier le développement urbain avec la préservation des espaces naturels et agricoles.
- De porter un discours pédagogique auprès des élus sur les sujets d'optimisation foncière.
- De mettre en place les outils d'aide à la décision pour concrétiser les principes de stratégie foncière.

La démarche proposée par l'EPF se traduira par une feuille de route pour planifier l'action de la collectivité sur le foncier, et identifiera les facteurs favorables à la bonne exécution de la stratégie.

L'EPF qui assurera la maîtrise d'ouvrage de cette mission confiera une partie des travaux à l'Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME).

L'ambition supérieure de cette étude se traduit par un niveau d'investigation et la mobilisation d'expertises nombreuses qui nécessitent une enveloppe financière conséquente.

Enveloppe prévisionnelle totale: 250 000 € TTC avec une clé de répartition de 1/3 pour chaque partenaire.

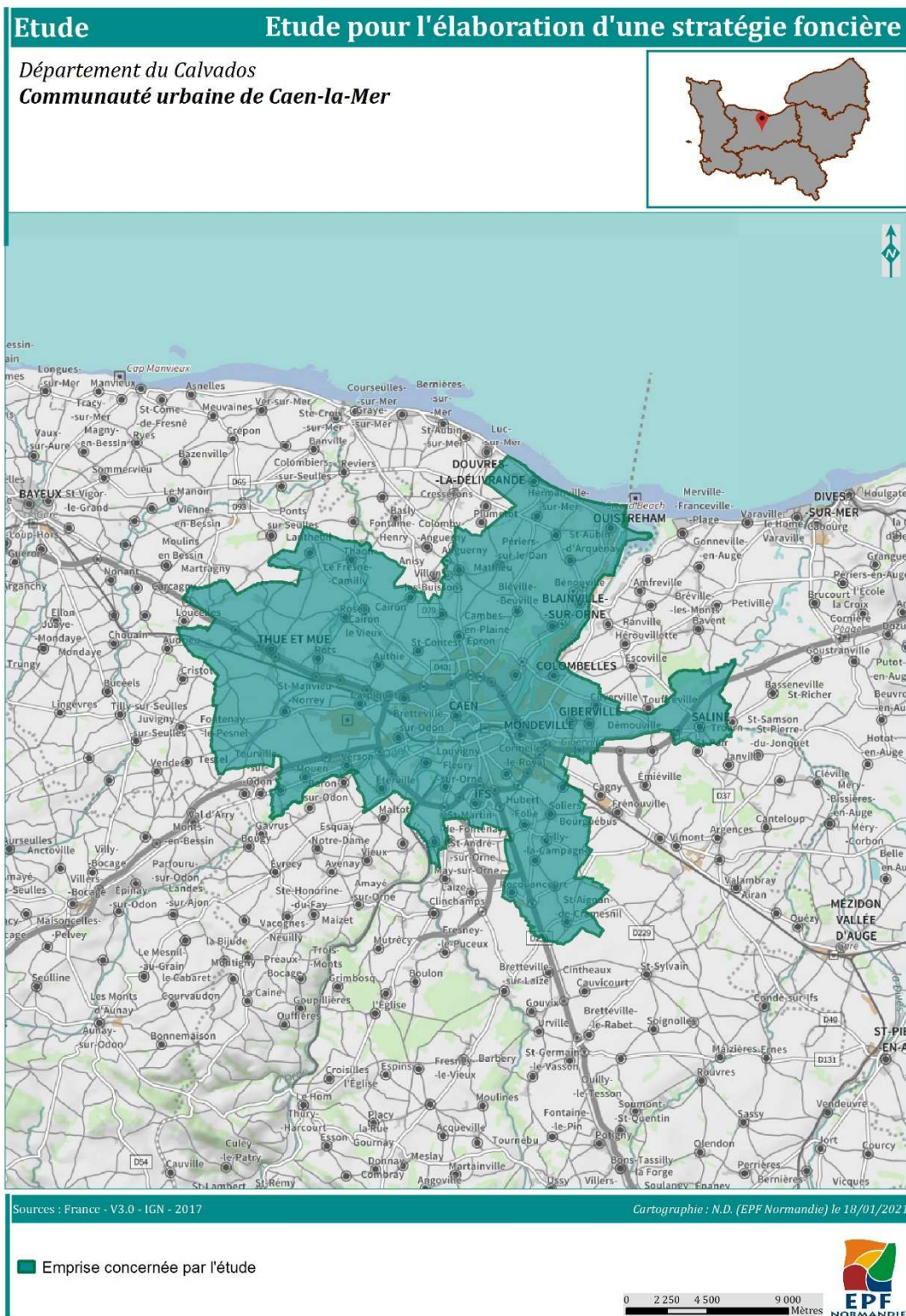
Les missions réalisées par l'AUCAME sont estimées à 28 000 € et financées comme suit :

- Communauté urbaine CLMN : 1/3 du coût des dépenses soit 9 333,30 € maximum
- Région Normandie : 1/3 du coût des dépenses soit 9 333,30 € maximum
- EPF Normandie : 1/3 du coût des dépenses soit 9 333,40 € maximum

La prestation réalisée par un bureau d'étude spécialisé est estimée à 222 000 € TTC et son financement est assuré comme suit :

- Communauté urbaine CLMN : 1/3 du coût des dépenses soit 74 000 € maximum
- Région Normandie : 1/3 du coût des dépenses soit 74 000 € maximum
- EPF Normandie : 1/3 du coût des dépenses soit 74 000 € maximum

Territoire :



Calendrier prévisionnel :

- Validation en Comité d'Engagement le 13/01/2021
- Validation en CA EPF le 19/02/2021
- Validation en Commission Permanente de la Région avril 2021
- Signature de la convention en avril 2021
- Démarrage prévisionnel de la mission d'étude en mai 2021
- Durée estimative de l'étude : 15 mois

**Il est proposé au Conseil d'Administration d'accepter la prise en charge de cette mission, d'y affecter une enveloppe en fonds propres de 83 334 € et d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions nécessaires à la mise en place d'une démarche de stratégie foncière pour la Communauté Urbaine de Caen la Mer Normandie.**

## **Etude revitalisation Mortagne au Perche (Complément d'enveloppe)**

---

Le Conseil d'Administration du 6 mars 2020 a validé l'accompagnement de la commune de Mortagne au Perche, pour une étude sur les facteurs d'attractivités du centre-bourg.

La commune de Mortagne au Perche dispose de nombreux atouts avec, au premier plan, sa richesse patrimoniale. Elle doit travailler à transformer ses contraintes en atouts. Elle identifie pour cela des enjeux forts tels que la réhabilitation des logements vacants, la reconversion de friches urbaines, l'animation commerciale, pour consolider son offre et la requalification des espaces urbains publics. De plus, la commune dispose d'un patrimoine communal non investi qui devra trouver de nouvelles fonctions, des transferts d'usage entre ces différents bâtiments pourraient être envisagés.

Un certain nombre d'actions sont d'ores et déjà inscrites dans la convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (O.R.T) telles que la création d'une résidence sénior, l'aménagement d'une liaison entre le Carré du Perche et la place de la République.

L'étude de revitalisation, dont l'EPF a accepté d'assurer la maîtrise d'ouvrage, devra orchestrer les différentes actions de l'ORT et proposer un fil conducteur pour ces actions grâce à une stratégie d'aménagement globale et une feuille de route pour construire le Mortagne au Perche de demain. La commune est lauréate du dispositif Petite Ville de Demain.

La rédaction du cahier des charges préalable à la consultation des bureaux d'études a mis en exergue la nécessité d'intégrer la réflexion sur le devenir du bâtiment accueillant actuellement le musée Alain et le transfert des collections dans un autre bâtiment. Compte tenu de ces missions complémentaires dont la réalisation requiert une compétence en programmation muséale, il est proposé d'augmenter l'enveloppe de cette étude de 12 000 € TTC. Faisant passer l'enveloppe votée initialement de 84 000€ à 96 000€ TTC.

L'évolution de l'enveloppe financière nécessaire à la réalisation de cette étude et les modalités de leur cofinancement, selon les clés de la convention Région/EPF signée le 12 avril 2017, sont indiquées dans le tableau suivant :

Commune	Opération	PARTICIPATIONS			
		EPFN	Région Normandie	Collectivité(s)	TOTAL TTC
Mortagne-au-Perche	Centre-bourg (enveloppe initiale)	37 800 €	29 400 €	16 800 €	<b>84 000 €</b>
Mortagne-au-Perche	Centre-bourg (nouvelle enveloppe)	43 200 €	33 600 €	19 200 €	<b>96 000 €</b>
<b>TOTAL TTC de l'enveloppe complémentaire</b>		<b>5 400 € TTC</b>	<b>4 200 € TTC</b>	<b>2 400 € TTC</b>	<b>12 000 € TTC</b>

**Il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver l'augmentation de cette enveloppe de convention de 12 000€ TTC et d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant à la convention du 21/07/2020 portant sur cette augmentation avec la Ville de Mortagne au Perche et la Communauté de Communes du Pays de Mortagne au Perche**

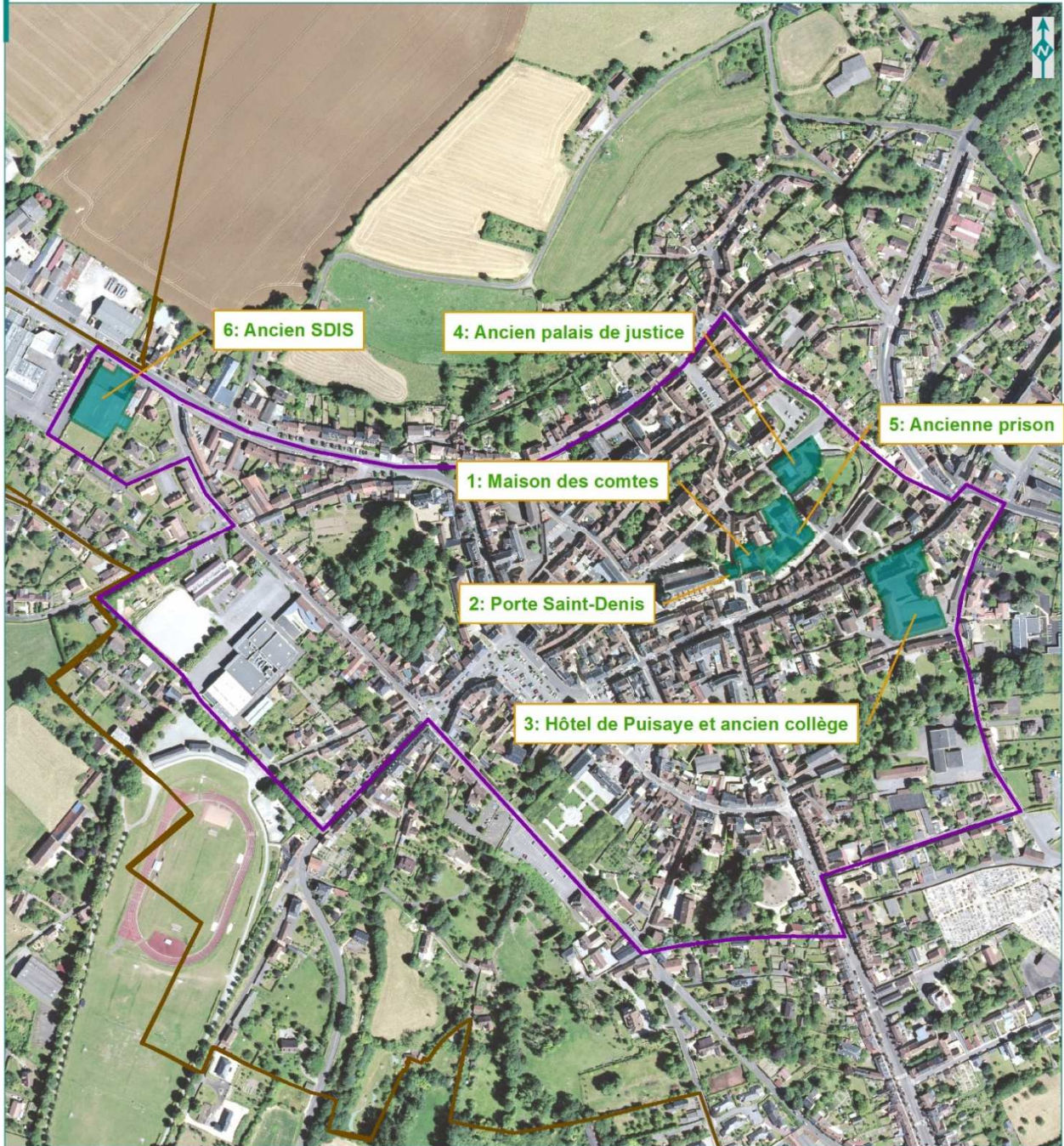
# Etude

# Etude Centre-bourg

Département de l'Orne  
Mortagne-au-Perche






Surface : 1 ha environ



Sources : Origine cadastre 2019 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 08/04/2020

-  Sites concernés par l'étude
-  Périmètre ORT
-  Limites communales

0 45 90 180 Mètres



## Etude quartier Courbertin – Lillebonne (Engagement complémentaire pour financement de la TVA)

Le Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> juin 2017 a validé l'accompagnement de la commune de Lillebonne, pour une étude d'urbanisme pré-opérationnel sur le périmètre du projet dit « Courbertin ».

Cette délibération prévoyait une enveloppe de 100 000€ HT soit 120 000€ TTC, répartie de la façon suivante :

- EPF Normandie : 35% soit 35 000 € HT
- Région Normandie : 40% soit 40 000€ HT
- Collectivités : 25% soit 25 000€ HT

Sur cette base, un projet de convention a été transmis aux collectivités, afin de leur permettre de délibérer. Cette convention indiquait la répartition financière suivante :

- 35% du montant HT à la charge de l'EPF Normandie
- 40% du montant HT à la charge de la Région Normandie
- 12,5% du montant HT à la charge de la Ville de Lillebonne
- 12,5% du montant HT à la charge de la Communauté d'Agglomération Caux Vallée de Seine

Cette convention prévoyait également que la prise en charge du montant de la TVA soit répartie de façon égale entre les deux collectivités (extraits de la convention) :

- A la fin de l'étude, l'EPF facturera à la Ville les frais et dépenses réelles (HT + TVA) de l'opération pour 60 000€ TTC maximum.
- A la fin de l'étude, l'EPF facturera à l'intercommunalité les frais et dépenses réelles (HT + TVA) de l'opération pour 60 000€ TTC maximum.

La délibération prise par la Ville de Lillebonne le 15 juin 2017 ne spécifie ni le taux de participation de la collectivité ni la prise en charge de la TVA.

La délibération prise par la Communauté d'Agglomération Caux Vallée de Seine le 27 juin 2017 spécifie que le taux de participation de la collectivité est fixé à 12,5% du montant HT et que la TVA est entièrement à la charge de la Ville de Lillebonne.

L'étude a été réalisée et les dépenses réelles liées à la convention sont les suivantes :

COFINANCEURS	FACTURE	MONTANT HT	MONTANT TTC
EPFN/Commune de Lillebonne/Région Normandie/Commune de Caux Vallée de Seine Convention du 26/10/2017	<b>BUDGET 2018</b>		
	CABINET GRENET	4 300,00 €	5 160,00 €
	Ville en atelier	12 500,00 €	15 000,00 €
	Ville en atelier	7 680,00 €	9 216,00 €
	<b>BUDGET 2019</b>		
	Ville en atelier	4 480,00 €	5 376,00 €
	Ville en atelier	640,00 €	768,00 €
	<b>BUDGET 2020</b>		
	Ville en atelier	20 700,00 €	24 840,00 €
	<b>TOTAL</b>	<b>50 300,00 €</b>	<b>60 360,00 €</b>

Le règlement des participations de la ville et de l'intercommunalité se heurte aux contradictions figurant entre la délibération de la Communauté d'Agglomération Caux Vallée de Seine et la convention tripartite signée le 26 octobre 2017 entre l'EPF Normandie, la Ville de Lillebonne et la Communauté d'Agglomération Caux Vallée de Seine.

**Afin de sortir de cette impasse, il est proposé au Conseil d'Administration d'approuver la prise en charge totale du montant de la TVA par l'EPF Normandie, soit un montant de 10 060€ et d'autoriser le Directeur Général à signer tous documents afférents à la régularisation de la situation financière.**