

APPROBATION DE LA CONVENTION D'INTERVENTION
« Rue Henri 1er Beauclerc / Immeubles Poitou et Berry » à Verneuil d'Avre et d'Iton (27)
avec LA COMMUNE DE VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON et LA SILOGE

N° Progisem :	Foncier :	<i>Sans objet</i>
	Etude urbaine :	<i>Sans objet</i>
	Travaux :	OPE2024071
Adresse du site :		Rue Henri 1 ^{er} Beauclerc à Verneuil d'Avre et d'Iton

Vu le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Normandie, modifié par les décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000, n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014, n° 2015-979 du 31 juillet 2015, n° 2011-1900 du 20 décembre 2011 et n° 2018-777 du 7 septembre 2018, et par l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 ;

Vu la délibération du 29/02/2024 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Normandie portant délégation au Directeur Général Adjoint de l'approbation des conventions d'intervention et de leurs modifications dans les conditions qu'elle fixe ;

Sous réserve de la délibération de l'assemblée délibérante de Collectivité relative à l'approbation de la convention d'intervention

Vu le programme pluriannuel d'intervention 2022/2026 de l'Etablissement Public Foncier de Normandie approuvé par une délibération n° 2 de son conseil d'administration en date du 3 décembre 2021 ;

- Approuve la convention d'intervention citée en objet avec la Collectivité et la SILOGE, jointe en annexe à la présente décision. Etant précisé que le projet de convention d'intervention ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.
- Autorise l'engagement financier pour les études techniques, pour la mise en œuvre de ladite convention, plafonné à 120 000 € HT dont 40 % à la charge de l'EPF Normandie.

13 NOV. 2024



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

**Le Secrétaire Général
pour les Affaires Régionales**

Signé le 08-11-2024

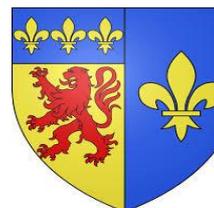
Jean Baptiste Bisson

✓ Certified by // yousign

Philippe LERAÏTRE



Direction des Interventions
et du Foncier



Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026
CONVENTION D'INTERVENTION
entre l'Établissement Public Foncier de Normandie
et
la Commune de Verneuil d'Avre et Iton
et
la Siloge
sur l'opération « Rue Henri 1^{er} Beauclerc / Immeubles Poitou et Berry » - Verneuil d'Avre
et d'Iton (27)

	Travaux
N° opération	OPE2024071
Adresse	Rue Henri 1 ^{er} Beauclerc à Verneuil d'Avre et d'Iton
Enveloppe financière	Et. Tech : 120 000 € (prog n°10)

ENTRE,

La **Commune de Verneuil d'Avre et Iton**, représentée par son Maire Monsieur Yves MARIE-RIVEMALE,

Désignée ci-après par le terme "la Collectivité".

La **Siloge** représentée par sa Directrice Générale, Madame Peggy ABERT, désigné ci-après « le Bailleur »,

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, n° 2015-979 du 31 juillet 2015 et n° 2018-777 du 7 septembre 2018, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 et le décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL,

Désigné ci-après par son sigle "EPF Normandie".

D'autre part.

VU :

- La délibération de la Collectivité en date du
- La délibération du Bailleur, en date du 22 mars 2024
- La délibération de la Commission Permanente de la Région Normandie du 01 juillet 2024 au titre du partenariat EPF/Région 2022-2026 (études techniques)
- la décision du Directeur Général en date du 08 novembre 2024 habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du 29 février 2024.

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 et la SILOGE a souhaité mobiliser le fonds friches pour réaliser les études techniques préalables aux travaux de déconstruction de deux immeubles (64 logements) situés Rue Henri 1^{er} Beauclerc à Verneuil d'Avre et Iton : les immeubles Poitou et Berry. Le secteur fait l'objet d'un schéma directeur de reconstruction. Des logements sont prévus d'être reconstruits sur l'emprise démolie (programmation précise non arrêtée à ce stade).

La présente Convention vise donc à définir, pour ce projet, un cadre unique d'intervention de l'EPF Normandie pour le compte de la Collectivité (Études, Foncier, Travaux), qui pourra faire ultérieurement l'objet d'adaptation par voie d'avenant pour compléter l'accompagnement de l'EPF Normandie si nécessaire.

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

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention d'études techniques préalable aux travaux de recyclage a pour objet de déterminer les modalités de l'intervention de l'EPF Normandie pour le compte de la Collectivité en vue de la réalisation du projet sus-décrié 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 **Etudes techniques préalables aux travaux** de déconstruction sur le périmètre défini à l'article 3 de la présente convention et cartographié en Annexe 1. Les études techniques comprennent :

- les études de maîtrise d'œuvre préalables à la démolition y compris les diagnostics techniques (amiante et plomb, PEMD...),
- 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, un bilan prévisionnel du projet devra être établi et l'instruction analysera l'effet levier au regard du déficit prévisionnel.

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,

- S'engager à transmettre à la Collectivité les livrables des documents établis par les prestataires mandatés par l'EPF Normandie,

ARTICLE 4.2 . : ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE ET DU BAILLEUR

Article 4.2.1 : Engagement d'ordre général

- Avertir dans les meilleurs délais l'EPF Normandie des difficultés locales particulières liées au projet,
- Fournir toute information et tout document utile en sa possession à la date d'entrée en vigueur de la présente convention,
- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet,
- Permettre le libre accès au site concerné à toute personne représentant l'EPF Normandie ainsi qu'à toute personne que celui-ci aura mandatée, pendant la durée de la présente convention (le site appartient au bailleur et est à ce jour inoccupé),
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, DUP, etc.),
- Conduire les démarches relatives à la modification ou à la révision des documents de planification et /ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet

Article 4.2.2. : Engagements particuliers pour les études techniques

- la Collectivité/le Bailleur organisera les moyens d'accès au site et à l'intérieur des bâtiments et se chargera de leur re-fermeture après intervention des prestataires mandatés par l'EPF Normandie . Ainsi, si cela est nécessaire, 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. A noter que si la phase de travaux est effectivement prise en charge à terme au titre du partenariat EPF-Région, l'EPF Normandie devra se rendre propriétaire des fonciers sur lesquels sont prévus ces travaux. Une prise en charge du volet foncier sera alors à prévoir afin d'encadrer le portage foncier du site par l'EPF Normandie.
- Concernant les enjeux liés à la protection de la biodiversité, le Bailleur et la Collectivité s'engagent à communiquer à l'EPF Normandie les éventuelles informations dont elle dispose sur les spécificités du secteur (retours d'expériences sur le secteur, observations de terrain particulières, ...). Si des enjeux potentiels sont avérés ou suspectés, l'EPF Normandie mènera un premier diagnostic biodiversité, dont les conclusions seront transmises à la Ville et au Bailleur, qui se chargera de les transmettre à son tour aux éventuels 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 et son aménageur devront, avant démarrage du chantier, prendre en charge avec les concessionnaires concernés, les travaux de dévoiement et de protection de ces réseaux, indispensables à la mise en sécurité de la zone d'intervention des entreprises.
- La collectivité devra pouvoir disposer d'informations précises sur les limites de propriété du bien concerné par les travaux (nécessité de disposer d'un plan de bornage en cas de contexte urbain avec gestion de mitoyennetés)
- La collectivité appuiera l'E.P.F. Normandie dans les démarches à réaliser auprès des riverains (visites éventuelles), si elles sont nécessaires dans le cadre des études techniques

ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES

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

L'enveloppe maximale allouée pour les études techniques s'élève à **120 000 € HT** avec un financement réparti de la façon suivante :

- 40 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
- 40 % du montant HT à la charge de l'E.P.F. Normandie,
- 20 % du montant HT à la charge du Bailleur auquel s'ajoute la TVA correspondante.

A noter que cette enveloppe financière a été dimensionnée sur la base des connaissances du site lors de sa prise en charge et des études envisagées (cf. article 2). Si les enjeux du site mettaient en évidence la nécessité de poursuivre les études au-delà de l'enveloppe financière allouée, un complément d'enveloppe devra alors être soumis aux instances délibérantes de chaque partenaire, et impliquera un avenant à la convention.

ARTICLE 5.2 : FACTURATION PAR L'EPF NORMANDIE AU BAILLEUR :

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

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

ARTICLE 5.3 : VERSEMENTS PAR LE BAILLEUR

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

5.3.1 - Acompte :

Sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses acquittées, certifié exact par l'Agent Comptable de l'EPF Normandie, au moins égale à 35% du montant prévisionnel programmé, le Bailleur versera un acompte d'un montant de **10 080 €** correspondant à 35% de la participation HT du Bailleur (8 400 €) et à la TVA correspondante (1 680 €) au bénéfice de l'EPF Normandie.

5.3.2- Versement final :

A la fin de l'intervention travaux, le Bailleur et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation des sommes visées ci-dessus dont il résulte une somme maximale de **18 720 €** correspondant au solde de la participation HT du Bailleur (15 600 €) et à la TVA correspondante (3 120 €) à verser par Bailleur au bénéfice de l'EPF Normandie.

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

Afin d'éviter les croisements de règlements, l'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres et les subventions qu'il aura reçues ou qui resteront à recevoir de la Région Normandie au profit de la collectivité pour cette opération.

ARTICLE 6 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'EPF Normandie et la Collectivité et s'achèvera le **01/07/2029** (CP Région + 5 ans). Cette dernière date est définie afin de s'inscrire dans le délai d'éligibilité des dépenses pour la Région qui est de 4 ans et 6 mois à compter de la date de délibération de la Région attribuant sa subvention, délai auquel sont ajoutés 6 mois afin procéder aux appels de fonds auprès des partenaires.

Le dépassement de cette date entraîne la forclusion, c'est-à-dire la déchéance du droit de demander le versement du solde de la subvention Région et donc son annulation, et la possibilité pour la Région de demander le reversement des fonds déjà versés.

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

L'achèvement de la convention suppose au préalable l'apurement des comptes entre tous les cofinanceurs.

ARTICLE 7 : MODALITES DE RESILIATION DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 7.1 : RESILIATION UNILATERALE

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

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

ARTICLE 7.2 : 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 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 8 : BILAN DE LA MISE EN OEUVRE DE LA CONVENTION

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

ARTICLE 9 : COMMUNICATION ET INFORMATION

- La collectivité locale intéressée 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 et la Collectivité s'engagent à mentionner leur partenariat dans toutes les actions de communication portant sur le projet objet de la convention.

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

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

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

ARTICLE 10 : LITIGE ET CONTENTIEUX

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

Fait à Rouen, le

**Le Maire de la Ville
de Verneuil d'Avre et Iton**

**La Directrice Générale
de la Siloge**

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

Yves-MARIE RIVEMALE

Peggy ABERT

Gilles GAL

Annexe 1

Recyclage foncier Rue Henri 1er Beauclerc / Logements sociaux

CC Interco Normandie Sud Eure
Verneuil d'Avre et d'Iton

Surface : 6 890 m² environ
Emprise bâtie : 1 369 m² environ
Section : M



Sources : Origine cadastre 2024 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 26/03/2024

- Emprise concernée par la friche
- Parcelles
- Sections cadastrales
- Bâti

