

Le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Normandie réuni le 1^{er} juin 2017 au Conseil Départemental de la Seine-Maritime à ROUEN, sous la présidence de M. Sébastien LECORNU, en présence du représentant de Mme la Préfète de la Région Normandie et de M. Patrick MOREL, Agent Comptable de l'EPF Normandie,

- 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°2014-1732 du 29 décembre 2014 et n°2015-979 du 31 juillet 2015, l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 et le décret n°2011-1900 du 20 décembre 2011,
- VU** la convention tripartite entre **l'ETAT, la Ville de CAEN et l'EPF Normandie** en date du 11 juillet 2013 relative à la cession, dans le cadre du dispositif Duflot, de l'ensemble immobilier sis à CAEN Rue Daniel Huet, cadastré section LA 43 pour une contenance de 5 656 m², dénommé "**Caserne MARTIN**",
- SUR** les rapports et après avis favorable de la Commission des Affaires Foncières et de la Commission des Affaires Financières,

APRES EN AVOIR DELIBERE
DECIDE

D'autoriser le Directeur Général à signer un avenant à la convention du 11 juillet 2013, selon le projet joint, définissant un nouveau programme d'aménagement compatible avec les contraintes archéologiques et les surcoûts engendrés, à savoir :

- La diminution de la surface plancher de 14 000 m² à 13 904 m² ;
- La diminution d'un étage du programme architectural initialement prévu, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le contexte urbain ;
- la surface totale des logements sociaux est portée de 4 500 m² à 6 734 m² de surface plancher ;
- une diminution de la surface de plancher dévolue aux services à la personne et aux activités économiques réduite de 3 000 m² à 1 953 m².

Le Président du Conseil d'Administration
de l'E.P.F. Normandie,

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

S. LECORNU

G. GAL

Deliberation approuvée
A Rouen, le 09 JUIN 2017
Pour la Préfète et par délégation
l'adjointe au secrétaire général
pour les affaires régionales
La Préfète,
chargée du pôle "politiques publiques"

Christine GIBRAT

**AVENANT A LA CONVENTION ENTRE LE PREFET DE REGION,
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE ET LA VILLE DE
CAEN du 11 juillet 2013 et relative à la cession de la Caserne Martin, ensemble
immobilier sis rue Daniel Huet à Caen
en application de l'article L. 3211-7
du code général de la propriété des personnes publiques**

Parties prenantes à la convention :

- L'Etat, représenté par Madame Fabienne Buccio, Préfète de la Région Normandie et du département de Seine-Maritime ;
- La ville de Caen représentée par Monsieur Joël BRUNEAU, Maire, dûment habilité en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du X XX 2017 ;
- L'établissement public foncier de Normandie, représenté par Monsieur Gilles GAL, directeur général de l'Établissement Public Foncier de Normandie, en résidence à Rouen, Carré Pasteur, 5 rue Montagne nommé à cette fonction à compter du 1er janvier 2016 par arrêté de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité en date du 10 décembre 2015.

Rappel des faits et de la procédure

Aux termes d'un courrier en date du 15 Février 2011, la Direction Régionale des Finances Publiques de la région Basse-Normandie, en application des articles L 240-1 à L 240-3 du Code de L'Urbanisme, a notifié à M. le Maire de CAEN, le projet de cession de la caserne Martin sise 16 rue Daniel Huet à CAEN.

Par courrier en date du 15 Avril 2011, M. le Maire de CAEN, aux termes de la décision n° 11/065, a informé la Direction Régionale des Finances Publiques Basse-Normandie, que la ville de CAEN décidait d'exercer son droit de priorité sur cet ensemble immobilier.

La ville de Caen a sollicité l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour réaliser le portage de cette acquisition dans le cadre du programme d'action foncière signé entre les 2 parties le 9 août 2010.

Elle a en conséquence, par une délibération de son Conseil Municipal en date du 26 mars 2012, décidé de déléguer son droit de priorité pour l'acquisition de ce bien à l'EPFN. Celui-ci a accepté la prise en charge de cette opération par une délibération de son conseil d'administration du 10 avril 2012.

Le droit de priorité a été notifié à l'EPFN le 5 juillet 2013 qui en a accusé réception le 8 juillet 2013 et l'a expressément accepté le jour même.

La loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public renforce la possibilité de mettre à disposition le foncier de l'État et de ses établissements publics en faveur du logement. Elle permet de céder à une valeur inférieure à leur valeur vénale, du foncier public destiné à un projet de construction de logements sociaux lorsque les conditions du marché ne permettent pas d'équilibrer l'opération.

La cession de la caserne Martin s'inscrit dans ce dispositif, régi par les articles L 3211-7 et R 3211-13 à R 3211-17-4 du code général de la propriété des personnes publiques. Ces dispositions prévoient qu'une convention jointe à l'acte d'aliénation doit être conclue entre l'État et l'acquéreur pour fixer les conditions

d'utilisation du terrain cédé et déterminer le contenu du programme de logements à réaliser.

La convention jointe à l'acte de vente initiale prévoyait le programme :

- 11 000 m² de logement dont 4500 m² de logements sociaux :
 - 910 m² en PLAI
 - 2590 m² en PLUS
 - 1000 m² en PSLA
 - 6500 m² en logements libres
- 2250 en locaux d'activités
- 750 m² d'équipements publics

Il est précisé que la ville de Caen intervient aux présentes en sa qualité de déléguant du droit de priorité et concepteur du programme de construction présenté au II de la convention et pour souscrire aux engagements pris par l'Établissement Public Foncier de Normandie, qu'elle s'est substituée pour l'acquisition de la caserne Martin, l'EPFN n'étant qu'un propriétaire intermédiaire dans l'attente de la mise en œuvre effective du projet d'aménagement.

Aux termes d'un acte régularisé le 11 juillet 2013, l'EPF de Normandie, pour le compte de la ville de CAEN, a acquis l'immeuble auprès de l'État moyennant le prix de 3 241 924 €.

Ce prix de vente correspondait au prix de la vente dans l'hypothèse d'un classement la commune en zone B1.

Dans le cas où la commune ne serait pas classée en zone B1 au plus tard dans le délai d'un an suivant la signature de l'acte, il avait été prévu que le prix de vente serait porté à la somme de 3 656 878 €.

Par lettre du 10 juillet 2014 de M. le Directeur régional des finances publiques de Basse-Normandie et du Calvados, le terme initial du délai a été prorogé jusqu'à la date de décision des pouvoirs publics.

Le classement en zone B1 de la ville de CAEN a été fixé dans un arrêté ministériel du 1^{er} août 2014, publié au journal officiel du 6 août 2014.

Dans ces conditions, le prix de cession de 3 241 924 € est devenu définitif et le complément de prix n'est plus exigible.

La démolition de l'ancienne caserne de gendarmerie est intervenue à l'initiative de l'EPF de Normandie d'avril à août 2014.

Le permis de construire a été obtenu le 21 avril 2015.

Les arrêtés préfectoraux des 29 mai, 22 juin et 24 juillet 2015 ont prescrit une fouille d'archéologie préventive.

Celle-ci s'est déroulée de septembre à octobre 2015. Elle a permis de découvrir la présence d'un bastion du XVI^{ème} siècle et d'anciens bains et lavoirs.

Mr REPENTIN, Président de la commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier a été consulté par courrier en date du 10 juillet 2015 sur la possibilité de revoir le programme en vue d'absorber les surcoûts liés aux fouilles archéologiques et la présence du bastion sur la caserne Martin.

Mr REPENTIN a autorisé par courrier en date du 31 Août 2015 de réévaluer le programme dans les conditions où il ne remet pas en cause l'équilibre financier qui fonde la décote et n'aboutit à une diminution des surfaces de plancher allouées aux logements sociaux.

La préfète de la Région Normandie, Mme KLEIN, a informé l'opérateur Linkcity, par courrier de 30 novembre 2016, de la levée des contraintes archéologiques, dans les circonstances où l'opérateur s'engage à réaliser une étude dendrochronologique sur les éventuelles extractions de fragments de pieux de fondation de la muraille du vestige.

I. OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de constater l'évolution des surfaces de plancher du programme prévu dans la convention initiale du 11 juillet 2013.

La diminution de la surface de plancher de 14 000 m² à 13 904 m² est induite par :

- la campagne de fouilles archéologiques et la découverte de la présence d'un bastion du XVI^{ème} siècle et d'anciens bains et lavoirs,
- L'optimisation du rapport entre la surface habitable et la surface de plancher du programme par rapport au permis de construire initial du 21 avril 2015, permettant de compenser les surcoûts engendrés par la démolition de l'ancien bâti de la caserne Martin, la démolition des vestiges et les fouilles archéologiques
- La diminution d'un étage du programme architectural initialement prévu, afin de permettre une meilleure insertion du bâti dans le contexte urbain

Pour compenser les surcoûts engendrés par la démolition de l'ancien bâti de la caserne Martin et la démolition des vestiges, travaux non prévus initialement, l'État accepte :

- Une nouvelle répartition des surfaces de logements en fonction des différentes typologies (logements privés, logements sociaux), étant souligné que la partie du programme consacrée aux logements sociaux est en augmentation avec la programmation de nouveaux logements sociaux en démembrement, qui porte la surface totale des logements sociaux à 6 734 m² au lieu de 4 500 m². Il est précisé que les logements PLS complémentaires, non prévus à l'élaboration du programme initial, ne font pas l'objet d'une décote supplémentaire.
- une diminution de la surface de plancher dévolue aux services à la personne et aux activités économiques réduite de 3 000 m² à 1953 m².

II. LE PROGRAMME DE LA VILLE DE CAEN

Sur la base du permis de construire modificatif déposé le 17 février 2017, le projet prévoit la construction d'un programme mixte de l'ordre de 181 logements et de locaux d'activités, dont un pôle petite enfance, ainsi que la réalisation d'un niveau de stationnement souterrain de l'ordre de 165 places.

Le programme développe 13 904 m² de surface de plancher répartis de la façon suivante :

- logements : 11 951 m²
- crèche : 1 021 m²
- activités : 932 m²

Concernant les logements, la répartition est la suivante :

- 5 217 m² de surface de plancher pour les logements en accession libre
- 6 734 m² de surface de plancher pour les logements sociaux répartis de la manière suivante :
 - Social PLAI : 999 m²
 - Social PLUS : 2 297 m²
 - Social PSLA (accession sociale) : 820 m²
 - Social PLS (2) : 2 618 m²

Il est précisé que le nombre de logements ainsi que le nombre de m² de surfaces de plancher du programme est encore susceptible d'évolutions, en fonction notamment des derniers ajustements architecturaux à prévoir d'ici le démarrage des travaux ou en phase de construction, du fait par exemple de regroupement de certains appartements, suite à la phase de commercialisation.

Toutes évolutions du programme qui remettraient en cause les principes qui fondent le calcul de la décote conduira à un nouveau calcul de cette décote. Ce dernier ne pourra pas conduire à un prix de cession inférieur à celui convenu dans l'acte de cession du 13 juillet 2013, quelques soient les nouvelles dépenses.

Le nouveau calendrier des opérations est le suivant :

- Lancement d'une consultation d'opérateurs : mai 2013 ;
- Acquisition du site caserne Martin (portage EPFN) : 11 juillet 2013 ;
- Signature convention Duflot : 11 juillet 2013 ;
- Sélection opérateur Cirmad (devenu Linkcity) : délibération du 16 décembre 2013 ;
- Lettre de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie du 5 mai 2014 décidant de prescrire des fouilles archéologiques ;
- Démolition par l'EPFN : avril – août 2014 ;
- Obtention du permis de construire : 21 avril 2015 ;
- Prescription d'une fouille d'archéologie préventive : arrêtés des 29 mai, 22 juin et 24 juillet 2015 ;
- Campagne de fouilles archéologiques : septembre – octobre 2015 ;
- Courrier de Mme la Préfète de Normandie levant la contrainte archéologique du 30 novembre 2016
- Obtention permis de construire modificatif : Avril 2017
- Commercialisation : à partir d'Avril 2017

- Délibération du conseil municipal autorisant la signature d'une promesse de vente avec l'opérateur Linkcity et de l'avenant à la convention Duflot : Mai 2017
- Signature avenant à la convention Duflot : Juin 2017
- Signature de la promesse de vente avec l'opérateur : Juin 2017
- Rachat par la ville à l'EPF Normandie puis vente à l'opérateur : Novembre./ décembre 2017
- Démarrage des travaux : à partir de janvier 2018
- Livraison : 2ème semestre 2020

III. LE PRIX DE LA CESSION

Le site de la caserne Martin est cédé pour un montant de 3 241 924 € euros, compte tenu d'une décote de 1 054 920 € sur une valeur vénale de la totalité de l'emprise de 4 296 844 €.

Le détail du calcul de la décote figure en annexe.

IV. LES SANCTIONS APPLICABLES EN CAS DE NON RESPECT DES ENGAGEMENTS RELATIFS A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Compte tenu des dispositions de l'article L 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques et des clauses de l'acte de la présente cession, il est rappelé que le bénéfice du dispositif de la décote est conditionné par la réalisation du programme de logements mentionné au II dans un délai de 5 ans à partir de la date de signature de l'acte de cession.

En cas de non réalisation de ce programme de logements, de réalisation partielle ou dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix de cession, les sanctions prévues à l'acte de cession s'appliqueront.

Ces sanctions seront prononcées à l'issue d'une procédure contradictoire menée par le Préfet de région de Normandie, Préfet de la Seine-Maritime, assisté du comité régional de l'habitat.

Au cas présent, le délai a été suspendu du 5 mai 2014, date de la décision de la Direction régionale des affaires culturelles de Basse-Normandie de prescrire des fouilles archéologiques jusqu'à la date de signature du courrier de Mme la Préfète de Normandie, Préfet de la Seine-Maritime, levant la contrainte archéologique du 30 novembre 2016, soit 940 jours.

En définitive, le délai de 5 ans pour construire est porté jusqu'au 4 février 2021 sauf nouvelle cause légale de report.

A Caen, le juin 2017

Le directeur général de
l'établissement public
foncier de Normandie

Le Maire
de la Ville de Caen

La préfète de la Région
Normandie, Préfète de la
Seine-Maritime,

Gilles GAL

Joël-BRUNEAU

Fabienne Buccio

