

## **2-6 – Décisions**

---



## CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 03 JUIN 2021

### CONTRAT DE MIXITE SOCIALE COMMUNE DE BONSECOURS

Dans le cadre de l'instruction gouvernementale du 30 juin 2015 visant à renforcer l'accompagnement des communes en déficit de logements sociaux au regard des obligations résultant de l'application des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il est proposé au Conseil d'Administration de se prononcer sur le projet de contrat de mixité sociale pour la Commune de Bonsecours ci-joint.

Un contrat de mixité sociale a été signé le 11 janvier 2018 pour les périodes 2017-2019 et 2020-2022. Ce contrat de mixité sociale constitue un cadre opérationnel d'actions pour la commune dans sa démarche pour atteindre ses obligations légales au titre de la production de logements sociaux à l'horizon 2025. Il précise les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre les objectifs de rattrapage prévus à l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH), a minima pour les périodes 2017-2019 et 2020-2022. Il dresse la liste des outils et des actions à déployer, les conditions d'intervention des partenaires locaux (État, Métropole, EPFN...) ainsi que leurs engagements pour accompagner l'effort de production de logements sociaux par la commune.

Les périodes 2020-2022 et 2023-2025 font l'objet du présent avenant.

Les partenaires et signataires de ce contrat sont l'ETAT, la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE et la Commune de BONSECOURS. L'ensemble de ces partenaires s'engage à mettre en œuvre sur le territoire de la commune, chacun pour ce qui le concerne, les moyens financiers et réglementaires nécessaires à la réalisation de logements répondant à la définition de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation afin de résorber le déficit en matière de logement social.

L'action de l'EPF dans ce cadre, consiste à participer à la mise au point d'un volet foncier qui pourra notamment prévoir :

- la réalisation d'études foncières afin de mettre en évidence le foncier constructible mutable, d'en analyser les capacités et de préciser les modalités de sa mobilisation.
- La signature de conventions de réserve foncière ou d'une convention d'action foncière permettant la mobilisation de l'EPF pour acquérir et porter le foncier nécessaire aux opérations de logement social programmées.
- L'aide à la réalisation des opérations de logement social.

A ce jour, la commune dispose de deux conventions de réserve foncière avec l'EPFN sur les opérations suivantes :

- Parcelle située Rue Jules Ferry (ancienne brigade canine) cadastrée AI 38
- Parcelle située 113 route de Paris cadastrée AE 265

**Il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver les nouvelles modalités du contrat de mixité sociale de la Commune de BONSECOURS et d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant n° 1 qui pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.**



## CONTRAT DE MIXITE SOCIALE COMMUNE DE BONSECOURS AVENANT N° 1

**Vu** l'instruction gouvernementale du 30 juin 2015 visant à renforcer l'accompagnement des communes en déficit de logements sociaux au regard des obligations résultant de l'application des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

### **Entre les soussignés :**

L'Etat, sis 7 Place de la Madeleine 76000 ROUEN représentée par Monsieur Pierre-André DURAND, préfet de la région Normandie, préfet du département de la Seine-Maritime : ci-après dénommé **l'Etat** d'une part,

**Et**

La Métropole ROUEN NORMANDIE, sise le 108 – 108, allée François MITERRAND - CS50589 - 76006 ROUEN cedex, représentée par son Président, Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL autorisé aux fins des présentes par délibération du ..... : ci-après dénommée **la Métropole**, d'autre part,

**Et**

L'Etablissement Public Foncier de Normandie, sis 5 Rue Montaigne – Carré Pasteur – 76178 ROUEN cedex 1, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration du ..... l'autorisant à signer la présente convention : ci- après dénommé **l'EPFN**, d'autre part,

**Et**

La Commune de BONSECOURS, sise 56 route de Paris – BP 11 - 76240 BONSECOURS, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Laurent GRELAUD autorisé aux fins des présentes par délibération du ....., ci-après dénommée : **la Commune**, d'autre part,

## **1. Objet de l'avenant :**

Le contrat de mixité sociale constitue un cadre opérationnel d'actions communales pour parvenir à l'horizon 2025 au respect de ses obligations légales au titre de la production de logements sociaux. Il précise les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre les objectifs de rattrapage prévus à l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH), a minima pour la période 2020-2022 et la période 2023-2025. Il dresse la liste des outils et des actions à déployer, les conditions d'intervention des partenaires locaux (État, Métropole, EPFN...) ainsi que leurs engagements pour accompagner l'effort de production de logements sociaux par la commune.

Le contrat de mixité sociale a vocation à faire l'objet d'évaluations régulières et à être modifié afin de prendre en compte l'évolution de la situation communale. Le contrat de mixité doit prévoir les modalités de suivi des actions prévues.

Les conditions de réalisation du contrat de mixité sociale constitueront un élément d'appréciation « des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune » lors des bilans triennaux prévus à l'article L302-9-1 du CCH.

L'ensemble des partenaires s'engagent à mettre en œuvre sur le territoire de la commune, chacun pour ce qui le concerne, les moyens financiers et réglementaires nécessaires à la réalisation de logements répondant à la définition de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation afin de résorber le déficit en matière de logement social.

Un contrat de mixité sociale a été signée le 11 janvier 2018 pour la période 2017-2019 et 2020-2022. Les périodes 2020-2022 et 2023-2025 font l'objet du présent avenant.

## **2. Bilan de la période triennale écoulée (2017/2019)**

### **2.1 Situation au 1<sup>er</sup> janvier 2016**

Au 01/01/2016, la Commune de Bonsecours accueillait 544 logements sociaux sur 3 006 résidences principales (18,1 %). Il restait 57 logements sociaux à produire.

L'objectif triennal pour 2017-2019 ne pouvait être inférieur à 33 % du nombre de logements restant à produire (soit 19 logements).

### **2.2 Rappel de l'objectif triennal 2017-2019**

L'objectif triennal minimum pour 2017-2019 était de 19 logements sociaux. Le bilan triennal fait apparaître un total de 29 logements. Par conséquent, l'objectif est atteint à 152,63 %.

## 2.3 Situation au 01/01/2020

Au 01/01/2020, la commune de Bonsecours accueille **566 logements sociaux** sur son territoire :

BONSECOURS (INSEE 76103) – inventaire au 01/01/2019 – LLS des organismes HLM (1 <sup>er</sup> alinéa art. L302-5 CCH)				
Bailleur	Numéro de convention	Financement	Adresse	Nombre de logements
SA HLM Logeal Immobilière	76 2 01 1991 851231 1 076037 1219	PLA CDC	CHEMIN DU CHATEAU	17
SA HLM Logeal Immobilière	76 2 04 1983 794441 076037 273	PLA CDC	ALLEES DES BOULEAUX / DES FRENES	105
<b>Total LOGEAL</b>				<b>122</b>
SA HLM CIFN Dialogue	76 2 04 1990 851231 3 076022 1146	PARC ANCIEN <1977	RUES BIZET / BOIELDIEU / ST SAENS / SQ. MADEC	69
<b>Total CIFN DIALOGUE</b>				<b>69</b>
SA HLM La Plaine normande	76 2 12 1997 851231 1 014003 2176	PLA CDC	ROUTE DE PARIS	17
	76 2 12 1997 851231 1 014003 2176	PLA TS	ROUTE DE PARIS	6
SA HLM La Plaine normande	76 2 12 1999 685123 1 014003 2043	PLA CDC	RUE JULES VERNE	25
<b>Total PLAINE NORMANDE</b>				<b>48</b>
SA HLM Le Foyer stéphanois	76 2 06 1996 851231 1 076034 2082	PLA CDC	ROUTE DE PARIS	12
SA HLM Le Foyer stéphanois	76 2 12 1996 851231 1 076034 2014	PLA CDC	ROUTE DE PARIS	18
SA HLM Le Foyer stéphanois	76 2 12 1996 851231 1 076034 2014	PLA TS	ROUTE DE PARIS	1
<b>Total FOYER STEPHANAIS</b>				<b>31</b>
SA HLM LogiSeine	76 2 02 1993 851231 2 076031 1456	PALULOS	SQUARE J. TOUTAIN Terrasse Sainte Catherine	108
SA HLM LogiSeine	76 2 06 1988 851231 3 076030 712	PARC ANCIEN <1977	RUE DE THURINGE	24
SA HLM LogiSeine	76 2 08 1999 851231 076031 2402	PALULOS	RUE L. DEVAUX	12
SA HLM LogiSeine	76 2 10 2001 99864 1 076031 2514	PLUS	ALLEE V. HUGO	8
SA HLM LogiSeine	76 2 12 2002 2002844 1 076031 2688	PLUS	ROUTE DE PARIS	15
SA HLM LogiSeine	76 2 12 2008 2002844 1 076031 3222	PLUS	RUE HELENE BOUCHER	10
SA HLM LogiSeine	76 3 07 2001 851231 2 076031 2493	PALULOS	SQUARE J. TOUTAIN	7
SA HLM LogiSeine	76 N 11 1112 540 3997	PLUS	RUE JACQUES MORIN	8
SA HLM LogiSeine	76 N 11 1112 540 3998	PLAI	RUE JACQUES MORIN	4
SA HLM LogiSeine	76 N 11 1112 540 3999	PLS	RUE JACQUES MORIN	3
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 1512 540 4713	PLS	LES TERRASSES DE LA BASILIQUE 77, route de paris	2
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 1512 540 4712	PLAI	LES TERRASSES DE LA BASILIQUE 77, route de paris	2
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 1512 540 4711	PLUS	LES TERRASSES DE LA BASILIQUE 77, route de paris	4
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 1710 540 4973	PLAI	SQUARE TOUTAIN	2
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 1710 540 4972	PLUS	SQUARE TOUTAIN	5
<b>Total LOGISEINE</b>				<b>214</b>
SA Quevilly Habitat	76 2 09 2011 2002844 2 076016 3541	PLUS	RUE REQUIER	4
SA Quevilly Habitat	76 2 09 2011 2002844 2 076016 3550	PLAI	RUE REQUIER	2
<b>Total QUEVILLY HABITAT</b>				<b>6</b>
<b>SOUS-TOTAL BONSECOURS 1<sup>er</sup> ALINEA</b>				<b>490</b>

BONSECOURS (76103) – inventaire au 01/01/2019 – Autres logements conventionnés dont l'accès est soumis à conditions de ressources (2 <sup>ème</sup> alinéa art. L302-5 CCH) – logements conventionnés par des particuliers				
Bailleur	Numéro de convention	Financement	Programme	Nombre de logements
Particuliers	76 2 062009 2002846 1 / 262	PLS	RUE LEDRU – ROUTE DE PARIS	1
Particuliers	76 2 092009 2002846 / 257	PLS	RUE LEDRU – ROUTE DE PARIS	1
Particuliers	76 2 112009 2002846 1 / 268	PLS	RESIDENCE RAOUL DUFY – RUE BOUCHER	1
Particuliers	76 N 6 1 1712 540 5098	PLS	LA PETITE FONTAINE 8 ROUTE DE PARIS	3
Particuliers	76 N 6 1 1712 540 5086	PLS	LA PETITE FONTAINE 8 ROUTE DE PARIS	1
			<b>Total particuliers</b>	<b>7</b>
BONSECOURS (76103) – inventaire au 01/01/2019 – Autres logements conventionnés dont l'accès est soumis à conditions de ressources (2 <sup>ème</sup> alinéa art. L302-5 CCH) – logements conventionnés ANAH				
Bailleur	Année de prise d'effet		Adresse	Nombre de logements
Particuliers	1988		2 RUE DE LA PAIX	1
Particuliers	1994		106 108 ROUTE DE PARIS	6
Particuliers	1996		110 ROUTE DE PARIS	2
Particuliers	1986		RUE DE LA PAIX	1
Particuliers	2018	076-S-LS-201810-0307	1 RUE CAMILLE SAINT SAENS	1
Particuliers	2018	076-S-LS-201806-0148	5 RUE CAMILLE SAINT SAENS	1
Particuliers	2018	076-S-LS-201711-0254	4 RUE BOIELDIEU	1
			<b>Total conventionnés ANAH</b>	<b>13</b>
BONSECOURS (76103) – inventaire au 01/01/2019 – logements-foyers (4 <sup>e</sup> alinéa art. L302-5 CCH)				
Bailleur	N° convention		Adresse	Nombre de logements
HABITAT 76	76 2 04 1992 79297 2 076028 1379	PALULOS	RPA « BELLEVUE »	56
<b>SOUS-TOTAL BONSECOURS 4<sup>e</sup> ALINEA</b>				<b>56</b>
<b>TOTAL GENERAL BONSECOURS</b>				<b>566</b>

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, la commune comptait 3 072 résidences principales. Le nombre de logements sociaux au 01/01/2020 correspond donc désormais à **18,10%** des résidences principales de la commune.

## 2.4 Logements agréés en 2019

Sur la période 2017-2019, 15 logements ont été agréés mais non comptabilisés dans l'inventaire au 01/01/2020 car non encore livrés :

Bailleur	Nom de l'opération	État au 1/01/2019	PLAI	PLUS	PLS	PSLA	Total
LOGISEINE	Rue de Thuringe	Agrément 2018	5	7			12
PARTICULIER	La Petite Fontaine 8 route de Paris	Agréments 2019			1		1
LOGISEINE	Le Bel'Air – Avenue des Aigles	Agrément 2019				2	2
			<b>5</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>15</b>

Lors du bilan triennal 2017-2019, la commune ayant dépassé ses objectifs, par conséquence 10 logements supplémentaires ont été reportés sur la période triennale 2020-2022. À l'issue du bilan triennal 2020-2022, ces logements seront soit décomptés au titre de la différence d'inventaire, soit rajoutés en tant que logements agréés.

## 3. Objectifs pour la période 2020-2022 et perspectives 2025

Les objectifs pour la période triennale ont évolué avec l'augmentation du nombre de résidences principales, une actualisation des objectifs est alors nécessaire.

De plus, les perspectives de résidences principales sur la dernière période triennale sont prises en compte.

Ainsi cette actualisation des chiffres sur ces deux périodes permet une programmation urbanistique opérationnel efficace afin d'atteindre les objectifs légaux.

### 3.1 Objectifs pour la période 2020-2022

Pour la période 2020-2022, 25 logements sociaux devront être produits sur la commune de Bonsecours. Ces 25 logements correspondent à 50 % du nombre de logements restant à produire au 1er janvier 2020 (soit 50 % de 49) pour atteindre 20 % de logements sociaux par rapport au nombre des résidences principales à l'horizon 2025.

BONSECOURS Nombre de résidences principales au 01/01/2020	Objectif de logements sociaux à atteindre : 20 % des résidences principales	Nombre de logements sociaux existants au 01/01/2020	Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2020	Nombre de logements manquants au 01/01/2020	Objectif triennal minimum 2020-2022 SRU
3072	615	566	18,10 %	49	25

### 3.2 Perspectives pour la période 2023/2025

Selon les projets actuellement à l'étude, la commune de Bonsecours estime le nombre de résidences principales à 3 173 à l'horizon 2025.

Dès lors, l'objectif de 20% de logements sociaux en 2025 correspond à la présence de 635 logements sociaux sur la commune à cette échéance. Compte tenu des 566 logements déjà présents, l'objectif fixé est de construire 69 logements sociaux d'ici 2025.

En fonction des objectifs de rattrapage fixés par l'article L302-8 du CCH, les objectifs de production suivants sont envisagés :

Période triennale	Objectif à la fin de la période triennale	Objectif de programmation de logements locatifs sociaux
2020-2022	50% du nombre de logements sociaux manquants	35
2023-2025	100% du nombre de logements sociaux manquants	34
Total 2020-2025		69

### 3.3 Urbanisme opérationnel et programmatique

- Opérations à venir sur la période **2020/2022** :

Bailleur	Nom de l'opération	État au 1/01/2020	Nombre de logements de l'opération	Nombre de LLS prévu	PLS	PLAI	PLUS
LOGISEINE	113 route de Paris 19 rue Pasteur	PC déposé demandé en programmation 2021	13	4		2	2
LOGISEINE	Le Bel Air Avenue des Aigles (ANRU)	Agrément ANRU 2020		5		2	3
LOGISEINE	L'angelus 102-104 Route de Paris (ANRU)	Agrément ANRU 2020		10		4	6
SCCV Résidence Bonsecours 1 sc/Rives de Seine	Petite Fontaine 6-8 route de Paris	un agréé en 2020 en attente d'agrément		2	2		
LOGISEINE	Rue de Thuringe tranche 2	Demandé en programmation 2021		8		4	4
<b>Total</b>				<b>29</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>15</b>



- **Total 2020/2022**

Sur l'année 2020, **17** logements sociaux ont reçu un agrément ANRU ou au titre de la délégation des aides à la pierre.  
Pour la période 2021-2022, il est envisagé la production de **12** logements.

Pour la période 2020-2022 il est donc envisagé la production de **44** logements sociaux décomptés au titre de la loi SRU.

- Opérations envisagées pour la période **2023-2025** :

Les projets en cours d'étude ou de réalisation, contribueront à poursuivre ou compléter le reste à produire :

- Rue Jules Ferry
- ZAC « les Jardins de la Basilique » (dossier de réalisation adopté le 26/11/2018)

#### **4. Rappel du contenu du Programme Local de l'Habitat (PLH)**

Le nouveau PLH de la Métropole Rouen Normandie a été approuvé le 16 décembre 2019 pour la période 2020-2025.

En ce qui concerne la production de logements neuf la première orientation du PLH porte sur la nécessité de produire un habitat de qualité et attractif (construire moins mais mieux) et la seconde orientation sur l'amélioration des équilibres territoriaux et sociaux.

Le PLH fixe pour la Commune de Bonsecours un objectif de 177 logements sur les 6 ans dont 54 logements sociaux correspondant aux obligations de la commune dans le cadre de la loi SRU sur la période 2020-2025. Le document fixe également que pour les 54 logements sociaux, 40% soient en PLAI.

Collectivités	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable Au titre du PLH		Accession libre Au titre du PLH		Logements sociaux Au titre du PLH		Obligation SRU 2020- 2025
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Nombre de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS pour rattrapage SRU
Bonsecours	<b>177 (0)</b>	<b>25%</b>	<b>44</b>	<b>45%</b>	<b>79</b>	<b>54</b>	<b>40%</b>	<b>54</b>
Métropole	<b>14 460 (1027)</b>	<b>25%</b>	<b>3 615</b>	<b>46%</b>	<b>6 645</b>	<b>4 200</b>	<b>25%</b>	

La ville est identifiée comme site prioritaire de la reconstruction hors site des logements démolis au titre de l'ANRU.

A ce titre, elle s'engage à travailler de manière privilégiée avec les bailleurs qui démolissent et n'ont pas encore atteint leur quota de la convention ANRU sur la commune tel que Rouen Habitat, Logirep, le Foyer Stéphanois, Elbeuf Boucle de Seine, Immobilière Basse Seine, Seine Habitat.

## **5. OBJECTIFS QUALITATIFS DU CONTRAT DE MIXITE SOCIALE**

La Loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) impose des objectifs en matière de typologie de logements locatifs sociaux. Dans ce cadre, la proportion de PLS doit être inférieure à 30% de la production PLUS/PLAI/PLS. La production de PLAI doit être supérieure à 30% de la production PLUS/PLS/PLAI.

Dans le cadre du PLH (2020 -2025), l'enveloppe PLS est plafonnée à 15% de son enveloppe annuelle et priorisée sur les résidences collectives.

Par conséquent, la Ville de Bonsecours s'engage, dans le cadre de ses échanges avec les promoteurs, à limiter les projets visant un taux de PLS supérieur à celui de la Métropole.

Le PLH détaillé ci-avant, impose un minimum de 40% de PLAI pour les projets de logements sociaux achetés ou construits par les bailleurs sociaux sur la commune de Bonsecours pour garantir l'objectif d'une production de 30% minimum de PLAI.

## **6. DIVERSIFICATION DE L'HABITAT**

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a élargi la notion de logement social aux logements agréés en PSLA qui sont désormais comptabilisés dans la production de logement sociaux au titre de la loi SRU.

La Commune et la Métropole favoriseront la mise en œuvre de ce type de projets en complémentarité avec la production de logements sociaux.

Ils permettront de produire des logements à coût abordable en accession pour des ménages primo-accédant notamment, qui ont des difficultés à se loger sur la commune.

Par ailleurs, les logements produits dans le cadre de l'accueil des gens du voyage seront comptabilisés dans la production de logement sociaux au titre de la loi SRU.

## **7. Plan d'actions foncier**

La commune ne détient pas de réserve foncière propre.

Deux projets fonciers font l'objet d'une convention de portage foncier en partenariat avec l'EPFN.

La première parcelle située 113 Route de Paris a donné lieu à un projet de construction / réhabilitation pour 13 logements dont 4 LLS (2 PLAI 2 PLUS).

La seconde concerne l'ensemble foncier Rue Jules Ferry cadastré AI38. La convention de portage se termine en 2021.

Dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention 2017/2021, notamment l'axe n°4 « simplifier et répondre efficacement aux besoins de chaque collectivité normande », l'EPFN pourra assurer une mission de maîtrise d'ouvrage d'étude pour analyser rapidement la faisabilité sommaire d'un projet sur l'ensemble foncier Rue Jules Ferry.

Ainsi une étude à court terme pourra être menée par l'EPFN pour apporter un éclairage technique et financier.

Cette étude pourrait aboutir à un allongement de la durée de portage par l'EPFN.

## **8. PLU Métropolitain**

Le PLU de la Métropole a été approuvé le 13 février 2020  
Il inclut des dispositions favorisant la mixité sociale en créant des secteurs de mixité.

Dans ces secteurs, délimités sur le Plan secteurs mixité sociale au sein des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser), la réalisation d'un programme de logements ou de changement de destination vers la sous-destination « logement », supérieur à un seuil défini doit respecter un pourcentage minimum de ce programme notamment à la production de logements locatifs sociaux.

La commune de Bonsecours est située dans le secteur SMS1 :  
La réalisation d'un programme de logements ou de changement de destination vers la sous-destination « logement » de 5 logements et plus doit comprendre la production de 30% minimum de logement locatif social.

Une modification de la rédaction de l'article 2.2 du livre 1 du PLU pourrait permettre à ce que le nombre de logements locatifs sociaux à produire soit arrondi au nombre entier supérieur. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU avec l'ensemble des communes concernées.

## **9. CONVENTIONNEMENT ANAH (AVEC OU SANS TRAVAUX) DU PARC LOCATIF PRIVE**

Le conventionnement ANAH, à niveau de loyer « social » ou « très social » est décompté à l'inventaire SRU.

Depuis la dernière période triennale, 3 logements sociaux conventionnés sans travaux ANAH ont été produits sur la commune. Ils sont donc pris en compte dans l'inventaire SRU sur le territoire de la Ville de Bonsecours.

La Commune avec la Métropole s'engage à faire auprès des habitants et des propriétaires, la promotion du conventionnement ANAH, afin de permettre une augmentation du parc locatif social tout en conservant l'objectif de mixité.

## **10. ETUDE SUR LA VACANCE DES LOGEMENTS**

Selon le PLH 2020-2025, 275 logements du parc immobilier est vacant sur la commune de Bonsecours dont 52 vacants depuis plus de deux ans. Le taux de vacance est donc de 8%. Ce n'est pas problématique mais son évolution est à surveiller.

Dans cette démarche, la Métropole lancera en 2021 une étude pré-opérationnelle de repérage et de traitement du logement vacant. Un plan d'action sera développé, en lien avec les propriétaires concernés, pour remettre sur le marché une partie de ces logements.

Cela pourra se matérialiser notamment par des opérations de sensibilisation portées par la Métropole et la Ville pour conventionner leur bien avec l'ANAH. Les bailleurs sociaux pourront être amenés à jouer un rôle avec la possibilité de préempter certains logements vacants pour y réaliser des opérations d'acquisition-amélioration prévu au PLH et à l'article 4 du présent avenant.

## **11. Durée du contrat**

Le contrat couvre la période triennale 2020-2022 et 2023-2025.

## **12. Portée de l'avenant**

Les autres dispositions du contrat de mixité sociale signé le 11 novembre 2018 demeurent applicables.



**CONTRAT DE MIXITE SOCIALE  
COMMUNE DE BONSECOURS  
AVENANT N° 1**

Signé à Rouen, le

<p>Pour l'Etat</p>          <p>Le préfet de la région Normandie, préfet de la Seine-Maritime</p>	<p>Pour la ville de BONSECOURS</p>          <p>Le maire</p>
<p>Pour la Métropole Rouen Normandie</p>          <p>Le président</p>	<p>Pour l'Etablissement Public Foncier de Normandie</p>          <p>Le directeur général</p>



## **CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 03 JUIN 2021**

### **CONTRAT DE MIXITE SOCIALE COMMUNE DE FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE**

Dans le cadre de l'instruction gouvernementale du 30 juin 2015 visant à renforcer l'accompagnement des communes en déficit de logements sociaux au regard des obligations résultant de l'application des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), il est proposé au Conseil d'Administration de se prononcer sur le projet de contrat de mixité sociale pour la Commune de Franqueville-Saint-Pierre ci-joint.

Un contrat de mixité sociale a été signé le 16 mai 2018 pour la période 2017-2019 et 2020-2022. Ce contrat de mixité sociale constitue un cadre opérationnel d'actions pour la commune dans sa démarche pour atteindre ses obligations légales au titre de la production de logements sociaux à l'horizon 2025. Il précise les moyens que la commune s'engage à mobiliser pour atteindre les objectifs de rattrapage prévus à l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH), a minima pour les périodes 2017-2019 et 2020-2022. Il dresse la liste des outils et des actions à déployer, les conditions d'intervention des partenaires locaux (État, Métropole, EPFN...) ainsi que leurs engagements pour accompagner l'effort de production de logements sociaux par la commune.

Les périodes 2020-2022 et 2023-2025 font l'objet du présent avenant.

Les partenaires et signataires de ce contrat sont l'ETAT, la METROPOLE ROUEN NORMANDIE, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE et la Commune de FRANQUEVILLE SAINT PIERRE. L'ensemble de ces partenaires s'engage à mettre en œuvre sur le territoire de la commune, chacun pour ce qui le concerne, les moyens financiers et réglementaires nécessaires à la réalisation de logements répondant à la définition de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation afin de résorber le déficit en matière de logement social.

L'action de l'EPF dans ce cadre, consiste à participer à la mise au point d'un volet foncier qui pourra notamment prévoir :

- la réalisation d'études foncières afin de mettre en évidence le foncier constructible mutable, d'en analyser les capacités et de préciser les modalités de sa mobilisation.
- La signature de conventions de réserve foncière ou d'une convention d'action foncière permettant la mobilisation de l'EPF pour acquérir et porter le foncier nécessaire aux opérations de logement social programmées.
- L'aide à la réalisation des opérations de logement social.

A ce jour, la commune dispose de deux conventions de réserve foncière avec l'EPFN sur les opérations suivantes :

- Rue des Canadiens, opération résidence Service Séniors et logements, parcelles portés par l'EPFN cadastrés section AM n°109-393-396-397-421 et 422 pour une contenance totale de 8 548 m<sup>2</sup>,
- Rue de la République, 303 terrain Troplain, cadastré AM n°38. Aujourd'hui, ce terrain a depuis été revendu au bailleur social, Logéal Immobilière.

**Il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver les nouvelles modalités du contrat de mixité sociale de la Commune de FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE et d'autoriser le Directeur Général à**



**signer l'avenant n° 1 qui pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.**



**CONTRAT DE MIXITE SOCIALE**  
**COMMUNE DE FRANQUEVILLE-SAINTE-PIERRE**  
**AVENANT N°1**  
**2020-2025**

Vu l'instruction gouvernementale du 30 juin 2015 visant à renforcer l'accompagnement des communes en déficit de logements sociaux au regard des obligations résultant de l'application des articles L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

**Entre les soussignés :**

L'Etat, sis 7 Place de la Madeleine 76000 ROUEN représentée par Monsieur Pierre-André DURAND, préfet de la Région Normandie, préfet du Département de la Seine-Maritime : ci-après dénommé **l'Etat** d'une part,

**Et**

La Métropole ROUEN NORMANDIE, sise le 108 – 108, allée François MITERRAND - CS50589 - 76006 ROUEN cedex, représentée par son Président, Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, autorisé aux fins des présentes par délibération du XXXX : ci-après dénommée **la Métropole**, d'autre part,

**Et**

L'Etablissement Public Foncier de Normandie, sis 5 Rue Montaigne – Carré Pasteur – 76178 ROUEN cedex 1, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration du XXXX l'autorisant à signer la présente convention : ci- après dénommé **l'EPFN**, d'autre part,

**Et**

La Commune de FRANQUEVILLE-SAINTE-PIERRE, sise Place des Forrières – BP 212 - 76520 FRANQUEVILLE-SAINTE-PIERRE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Bruno GUILBERT autorisé aux fins des présentes par délibération du XXXX : ci-après dénommée **la Commune**, d'autre part,



## **1. Objet de l'avenant n°1 :**

Le contrat de mixité sociale constitue un cadre opérationnel d'actions communales pour parvenir à l'horizon 2025 au respect de ses obligations légales au titre de la production de logements sociaux.

Il précise les moyens que la commune s'engage à mobiliser dans le cadre des objectifs de rattrapage prévus à l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH), pour les périodes 2020-2022 et 2023-2025. Il dresse la liste des outils et des actions à déployer, les conditions d'intervention des partenaires locaux (État, Métropole, EPFN...) ainsi que leurs engagements pour accompagner l'effort de production de logements sociaux par la commune.

Le contrat de mixité sociale a vocation à faire l'objet d'évaluations régulières et à être modifié afin de prendre en compte l'évolution de la situation communale.  
Le contrat de mixité doit prévoir les modalités de suivi des actions prévues.

Les conditions de réalisation du contrat de mixité sociale constitueront un élément d'appréciation « des difficultés rencontrées le cas échéant par la commune » lors des bilans triennaux prévus à l'article L.302-9-1 du CCH.

L'ensemble des partenaires s'engage à mettre en œuvre sur le territoire de la commune, chacun pour ce qui le concerne, les moyens financiers et réglementaires nécessaires à la réalisation de logements répondant à la définition de l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation afin de résorber le déficit en matière de logement social.

Un contrat de mixité sociale a été signé le 16 mai 2018 pour les périodes 2017-2019 et 2020-2022.

Les périodes 2020-2022 et 2023-2025 font l'objet du présent avenant.

## **2. Bilan de la période triennale 2017-2019**

### ***2.1 - Situation au 01/01/2016***

Au 01/01/2016, la Commune accueillait 421 logements sociaux sur son territoire sur 2494 résidences principales (16.9%). Il restait 78 logements sociaux à produire.

L'objectif triennal pour 2017-2019 ne pouvait être inférieur à 33 % du nombre de logements restant à produire, soit 26 logements

### ***2.2 - Rappel de l'objectif triennal pour la période 2017-2019***

L'objectif fixé par l'Etat pour les années 2017 /2019 était de 26 logements.

Le bilan triennal fait apparaître un total de 37 logements agréés entre 2017 et 2019.

## **3. Période 2020-2022 et perspectives**

### ***3.1 Situation au 01/01/2020***

Au 01/01/2020, la Commune accueille sur son territoire **429 logements sociaux** sur 2551 résidences principales.

Le nombre de logements sociaux au 01/01/2020 correspond donc à **16.8 %** des résidences principales de la Commune.

Malgré la production de logements sociaux le taux de logements sociaux n'a pas augmenté car ces logements n'ont pas encore été livrés et ne sont donc pas comptabilisés dans l'inventaire.

FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE (insee 76475) – Inventaire au 01/01/2020 – LLS des organismes HLM (1 <sup>er</sup> alinéa art. L302-5 CCH)				
Bailleur	Numéro de convention	Financement	Adresse	Nombre de logements
HABITAT 76	76 2 06 1981 79444 1 076028 115	PLA CDC	RUE DES VALETS / SENTE DES FORRIERES	40
HABITAT 76	76 2 06 1988 851231 3 076028 811	PARC ANCIEN<1977	RUES ABBE GREVEREND / G. GUYNEMER	14
HABITAT 76	76 N 1 1 1312 540 4066	PLUS	RUE VICTOR HUGO	44
HABITAT 76	76 N 1 1 1312 540 4067	PLAI	RUE VICTOR HUGO	18
HABITAT 76	76 N 1 1 1312 540 4068	PLS	RUE VICTOR HUGO	8
<b>Total HABITAT 76</b>				<b>124</b>
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	76 2 12 2008 2002844 1 076057 3229	PLUS	RUES EINSTEIN / NEWTON / LAVOISIER / BELBEUF	27
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	76 2 08 2008 2002844 1 076057 3143	PLUS	SENTE DES FORRIERES	14
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	76 2 08 2008 2002844 1 076057 3143	PLAI	SENTE DES FORRIERES	1
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	76 2 08 2008 2002844 1 076057 3143	PLS	SENTE DES FORRIERES	3
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	76 2 11 2008 2002844 1 076057 3142	PLUS	RUE DU MARECHAL LECLERC	14
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	76 2 11 2008 2002844 1 076057 3142	PLS	RUE DU MARECHAL LECLERC	1
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	76 2 12 2008 2002844 1 076057 3229	PLAI	RUES EINSTEIN / NEWTON / LAVOISIER / BELBEUF	3
SA HLM immobilière de la Basse-Seine	76 2 12 2008 2002844 1 076057 3229	PLS	RUES EINSTEIN / NEWTON / LAVOISIER / BELBEUF	5
<b>Total IBS</b>				<b>68</b>
SA HLM La Plaine normande	76 2 07 2003 2002844 1 014003 2643	PLUS	RUE PIERRE CORNEILLE	10
SA HLM La Plaine normande	76 2 07 2003 2002844 1 014003 2748	PLUS	RUE KEPLER	12
SA HLM La Plaine normande	76 2 10 2010 2002844 1 014003 4062	PLUS	RUE DES FRERES CHERANCE	18
SA HLM La Plaine normande	76 2 11 2004 2002844 2 014003 2762	PLAI	ROUTE DE PARIS	2
SA HLM La Plaine normande	76 2 11 2005 2002844 1 014003 2844	PLUS	RUE CLAUDIE HAIGNERE	9
SA HLM La Plaine normande	76 2 12 1997 8512311 014003 2170	PLA CDC/PLATS	RUE MATHILDE	12
SA HLM La Plaine normande	76 2 12 1998 8512311 014003 2265	PLA CDC/PLALM	RUE DE LA REPUBLIQUE	9
SA HLM La Plaine normande	76 2 12 1998 8512311 014003 2277	PLA CDC/PLALM	LE FOND DU VAL	6
SA HLM La Plaine normande	76 2 12 2001 998641 014003 2552	PLUS	RUE GUSTAVE FLAUBERT	11
SA HLM La Plaine normande	76 2 12 2001 998641 014003 2556	PLUS	RUE PIERRE CORNEILLE	11
SA HLM La Plaine normande	76 2 12 2002 2002844 1 014003 2613	PLUS	RUE PIERRE CORNEILLE	4
SA HLM La Plaine normande	76 2 12 2002 2002844 1 014003 2614	PLUS	RUE DE BELBEUF	12
SA HLM La Plaine normande	76 2 12 2004 1 014003 2825	PLA CDC	RUE DE LA REPUBLIQUE	11
SA HLM La Plaine normande	76 2 12 2004 2002844 1 014003 2768	PLUS	RUES HAIGNERE / KASLER / CHRETIEN / MONTGOLFIER	14
SA HLM La Plaine normande	76 2 12 2006 2002844 1 014003 3003	PLUS	ALLEES HAROUN TAZIEFF / J-Y COUSTEAU	10
<b>Total LA PLAINE NORMANDE</b>				<b>151</b>
SA HLM Le Foyer stéphanois	76 2 03 1988 8512311 076034 686	PLA CDC	RUE JACQUES OFFENBACH	48
<b>Total LE FOYER STEPHANOIS</b>				<b>48</b>
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 0912 S 3780	PLUS	ALLEE LOUIS NEEL / RUE ALBERT EINSTEIN	7
SA HLM LogiSeine	76 N 1 1 0912 S 3780	PLS	ALLEE LOUIS NEEL / RUE ALBERT EINSTEIN	3
SA HLM LogiSeine	76 N 11 1412 540 4434	PLUS	RUE MERMOZ	4
SA HLM LogiSeine	76 N 11 1412 540 4435	PLAI	RUE MERMOZ	2
SA HLM LogiSeine	76 N 11 1412 540 4436	PLS	RUE MERMOZ	2
SA HLM LogiSeine	76 N 11 1803 S 4954	PLUS	ZAC DU VAL THIERRY	8
<b>Total LOGISEINE</b>				<b>26</b>
<b>SOUS-TOTAL FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE 1 ALINEA</b>				<b>417</b>
FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE (76475) – Inventaire au 01/01/2020 – Autres logements conventionnés dont l'accès est soumis à conditions de ressources (2 <sup>ème</sup> alinéa art. L302-5 CCH) – logements conventionnés par des particuliers				
Bailleur	Numéro de convention	Financement	Programme	Nombre de logements
Particuliers	76 N 4 1 0912 S 454	PLS	GREEN PARK – SENTE DES FORRIERES	1
Particuliers	76 2 122009 2002846 1 / 452	PLS	GREEN PARK – SENTE DES FORRIERES	1
Particuliers	76 2 102010 2002846 1 / 413	PLS	GREEN PARK – SENTE DES FORRIERES	1
Particuliers	76 2 102010 2002846 1 / 412	PLS	GREEN PARK – SENTE DES FORRIERES	1
Particuliers	76 2 102010 2002846 1 / 411	PLS	GREEN PARK – SENTE DES FORRIERES	1
Particuliers	76 2 122010 2002846 1 / 410	PLS	GREEN PARK – SENTE DES FORRIERES	1
Particuliers	76 2 122010 2002846 1 / 409	PLS	GREEN PARK – SENTE DES FORRIERES	1
Particuliers	76 2 122010 2002846 1 / 404	PLS	GREEN PARK – SENTE DES FORRIERES	1
Particuliers	76 2 122009 2002846 1 / 369	PLS	GREEN PARK – SENTE DES FORRIERES	1
Particuliers	76 N 4 1 1010 540 4046	PLS	JARDINS DE LUTECE	1
Particuliers	76 2 102010 2002846 1 / 441	PLS	JARDINS DE LUTECE	1
Particuliers	76 N 4 1 1012 540 4119	PLS	RUE ISAAC NEWTON	1
<b>Total particuliers</b>				<b>12</b>
<b>SOUS-TOTAL FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE 2 ALINEA</b>				<b>12</b>
<b>TOTAL GENERAL FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE</b>				<b>429</b>

### 3.2 – Rappel de l'objectif triennal pour la période 2020-2022

Pour la période 2020-2022, le nombre de logements à produire ne pourra être inférieur à 50 % du nombre de logements restant à produire au 1<sup>er</sup> janvier 2020 pour atteindre 20 % du nombre des résidences principales à l'horizon 2025.

A cet égard, le courrier de la Préfecture de Seine-Maritime daté du 16 juin 2020 confirme que la Commune a un objectif de production de 41 logements sociaux sur la période 2020- 2022

Résidences principales au 01/01/2020	Nombre de LLS au 01/01/2020	Objectif 2025 (20% de LLS)	Nombre de LLS manquants	Objectif de réalisation sur la période 2020-2022
2 551	429 (16,8%)	510	82	<b>41</b>

### 3.3 – Perspectives à l'horizon 2025

Suivant les projets actuellement à l'étude, la Commune estime le nombre de résidences principales à **2 972** à l'horizon 2025.

Cette estimation correspond à la somme des logements locatifs sociaux et en accession provenant :

- du nombre de résidences principales au 01/01/2020 (**2551**)
- des opérations de logements en cours de construction (**92**) (cf. 3.4 a)
- des opérations à venir sur la période 2021-2022 (**289**) (cf. 3.4 b)
- de l'estimation de 10 logements par an à compter de 2022 jusqu'à 2025 (**40**) (suivant les statistiques des permis de construire des logements des années précédentes).

Dès lors, l'objectif de 20% de logements sociaux en 2025 correspond à la présence de 594 logements sociaux sur la Commune à cette échéance. Compte tenu des 429 logements déjà présents, l'objectif fixé est de construire **165** logements sociaux d'ici 2025.

En fonction des objectifs de rattrapage fixés par l'article L302-8 du CCH, les objectifs de production pour les dernières périodes triennales sont les suivants :

Période triennale	Objectifs à la fin de la période triennale	Objectifs de programmation de logements locatifs sociaux	Production cumulée
2017-2019	---	---	
2020-2022	50% du nombre de logements sociaux manquants	83	83
2023-2025	100% du nombre de logements sociaux manquants	82	<b>165</b>

### 3.4 – Programmation 2020-2022

#### a) Opérations en cours de construction et/ou agréées

Bailleur	Nom de l'opération	Nb de logements par opération	État	PLAI	PLUS	PLS	Total LLS
Immobilière Basse Seine	« La Chaussée » rue des Frères Chérance	92	En cours d'instruction ANRU délivrance envisagée en 2021	12	23	5	40
LOGEAL Immobilière	303, Rue de la République	33	Début des travaux fin 2021 (Agrément de 2018)	8	16	0	24
<b>Total déposé</b>				<b>20</b>	<b>39</b>	<b>5</b>	<b>64</b>

#### b) Opérations à venir sur la période 2021-2022

Bailleur	Nom de l'opération	Nb de logements de l'opération	État	PLAI	PLUS	PLS	Total
CDC HABITAT	Rue Abbé Gréverend	24	Recours -Appel /jugement courant 2021 (Demandé en programmation en 2021)	3	3	2	8
LOGEAL Immobilière SOGEPROM (ex. investir immobilier)	Rue des Canadiens /Route de Paris	201	Recours auprès du Tribunal Administratif (Demandé en programmation en 2021)	24	36	1	61
Rives de Seine	Rue des Canadiens	11	PC délivré en aout 2020 (Demandé en programmation en 2021)			3	3
-----	625, Rue Gustave Flaubert	6	PC délivré en juin 2019	---	---	---	2
-----	94, Rue du Canivet	14	Recours auprès du Tribunal Administratif	---	--	--	4
<b>Total</b>							<b>78</b>

#### c) Production totale envisagée

La production totale envisagée sur la période 2020-2022 est de **142 logements sociaux**.

Ce nombre correspond à la somme des **64 logements sociaux** identifiés dans les opérations en cours de construction et/ou agréées et des **78 logements sociaux** prévus dans les permis de construire accordés en 2018, 2019 et 2020.

#### **4. Potentialités foncières sur la période 2023-2025 (à titre indicatif)**

Considérant qu'il convient de réaliser 165 logements sociaux à l'horizon 2025 et que 142 logements sociaux sont déjà envisagés sur la période 2020-2022, il est nécessaire de rechercher les potentialités foncières pour réaliser les **23 logements sociaux restants à produire**.

Propriétés identifiées	Surface	Nombre total de logements potentiels	Nombre de logements sociaux	Observations
La « Maison blanche » Rue Gabriel Crochet (AA 127)	24 292 m <sup>2</sup>	60	<b>18</b>	OAP (Orientations d'aménagement programmé) - - prévu 30lg/ha
Rue du Val Lormel - Sur la partie sud de la parcelle AL 149 - la partie nord étant occupée par une entreprise en activité (DUEX).	4 900m <sup>2</sup> pris sur 8 287 m <sup>2</sup>	25	<b>8</b>	Zone UBB1 du PLUi
Sente des Forrières (AM 59)	2 476 m <sup>2</sup>	7	<b>3</b>	Zone UBB1 du PLUi
Terrain communal - Route de Belbeuf	5592 m <sup>2</sup>	38 + 5 (logements adaptés aux gens du voyage) = 43	28 + 5 = <b>33</b>	Sous réserve de la modification du zonage du PLUI : Passage de la zone UE, dédiée aux équipements collectifs vers une zone à dominante habitat comme la zone UAB
Rue Mermoz (AE 169 et AE 10)	1881m <sup>2</sup> (958m <sup>2</sup> +923m <sup>2</sup> )	12	<b>4</b>	Zone UBA1 du PLUi
<b>Total</b>		147	<b>66</b>	

#### **5. Objectifs qualitatifs du contrat de mixité sociale**

La Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose des objectifs en matière de typologie de logements locatifs sociaux. Dans ce cadre, la proportion de PLS doit être inférieure à 30% de la production PLUS/PLAI/PLS. La production de PLAI doit être supérieure à 30% de la production PLUS/PLS/PLAI.

Dans le cadre du PLH (2020 -2025), l'enveloppe PLS est plafonnée à 15% de son enveloppe annuelle et priorisée sur les résidences collectives.

Par conséquent, la Commune s'engage, dans le cadre de ses échanges avec les promoteurs, à limiter les projets visant un taux de PLS supérieur à celui de la Métropole.

Le PLH détaillé ci-après, impose un minimum de 40% de PLAI pour les projets de logements sociaux achetés ou construits par les bailleurs sociaux sur la Commune pour garantir l'objectif d'une production de 30% minimum de PLAI.

#### **6. Diversification de l'habitat**

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a élargi la notion de logement social aux logements agréés en PSLA qui sont désormais comptabilisés dans la production de logement sociaux au titre de la loi SRU.

La Commune et la Métropole favoriseront la mise en œuvre de ce type de projets en complémentarité avec la production de logements sociaux.

Ils permettront de produire des logements à coût abordable en accession pour des ménages primo-accédant notamment, qui ont des difficultés à se loger sur la commune.

Un objectif de **10** PSLA est fixé dans ce contrat.

## **7. Rappel du contenu du Programme Local de l'Habitat**

Le nouveau PLH de la Métropole Rouen Normandie a été approuvé le 16 décembre 2019, pour la période 2020-2025.

En ce qui concerne la production de logements neuf la première orientation du PLH porte sur la nécessité de produire un habitat de qualité et attractif (construire moins mais mieux) et la seconde orientation sur l'amélioration des équilibres territoriaux et sociaux.

Le PLH fixe pour la Commune de Franqueville-Saint-Pierre un objectif de 104 logements sur les 6 ans dont 52 logements sociaux.

Le document fixe également que pour les 52 logements sociaux, 40% soient en PLAI.

Cet objectif, cohérent avec les objectifs fixés pour les autres communes, n'étant pas suffisant pour répondre aux objectifs de rattrapage liés à la loi SRU, le PLH a indiqué que la commune devra produire 115 logements sociaux de plus pour répondre aux obligations de la loi tels qu'ils étaient en 2018 lors de l'élaboration du document.

Le PLH a également précisé que ces logements ne constitueraient pas uniquement de la production neuve, il pourrait s'agir de transformation de logements existants en logements sociaux.

	Nombre de logements à produire sur 6 ans (dont remise sur le marché de logements vacants)	Accession abordable Au titre du PLH		Accession libre Au titre du PLH		Logements sociaux Au titre du PLH		Obligation SRU 2020-2025
		Part de production de logements abordables	Nombre de logements	Part de production de logements libres	Nombre de logements	Nombre de LLS	Dont part de PLAI	Nombre de LLS pour rattrapage SRU
Franqueville-Saint-Pierre	<b>104 (0)</b>	<b>25%</b>	26	<b>25%</b>	26	<b>52</b>	<b>40%</b>	<b>115</b>
Métropole	<b>14 460 (1027)</b>	<b>25%</b>	<b>3 615</b>	<b>46%</b>	<b>6 645</b>	<b>4 200</b>	<b>25%</b>	

La ville est identifiée comme site prioritaire de la reconstruction hors site des logements démolis au titre de l'ANRU.

A ce titre, elle s'engage à travailler de manière privilégiée avec les bailleurs qui démolissent dans le cadre du NPNRU et qui sont : Rouen habitat, Logirep, le Foyer Stéphanois, Elbeuf Boucle de Seine, Immobilière Basse Seine et Seine Habitat.

## **8. Plan d'action foncier**

### ***8.1 Programme d'action foncière***

→ La commune dispose d'une réserve foncière propre en état de constructibilité.

→ Certains projets ont déjà fait l'objet de conventions de réserves foncières avec l'EPFN notamment :

- Rue des Canadiens/ Route de Paris, opération Résidence Service Séniors et logements, parcelles portées par l'EPFN et cadastrés section AM N°109-393-396-397-398-421 et 422 pour une contenance totale de 8 548m<sup>2</sup>.

Pour les prochaines années, la Commune s'engage à travailler avec l'EPFN, afin d'aborder les éventuelles opportunités foncières et de monter un plan d'action qui pourrait prendre la forme d'une convention.

Parallèlement à cette action communale, la Métropole est en cours de réflexion sur sa nouvelle stratégie foncière habitat, la question de son intervention potentielle sur la commune sera traitée dans ce cadre. La Métropole finance également le Fonds de Minoration Foncière aux côtés de la Région et de l'EPFN pour produire du logement social lorsque le terrain est porté par l'EPFN

## ***8.2 Mobilisation du foncier public***

→ Mobilisation du foncier public de l'État

La recherche de terrains appartenant à l'État, mobilisables pour construire du logement social, s'est révélée infructueuse sur la Commune.

→ Foncier public des établissements publics de l'État

De même, la recherche de terrains appartenant à un établissement public de l'État, mobilisables pour construire du logement social, s'est révélée infructueuse sur la Commune.

## ***8.3 Droit de préemption urbain***

Lors de l'élaboration du contrat de mixité sociale initiale, la Métropole était compétente de plein droit en matière de droit de préemption urbain sur le territoire de la Commune (art. L211-2 CU)<sup>1</sup> en dehors des opérations concernant le logement dans le cadre de l'arrêté préfectoral prononçant la carence.

En effet, la Commune faisait l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence au titre de l'article L302-9-1 du CCH, le droit de préemption urbain était alors régi en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme.

---

<sup>1</sup> Article L211-2 du code de l'urbanisme : lorsque la Commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées par le présent chapitre. Toutefois, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain. Le titulaire du droit de préemption urbain peut déléguer son droit à une société d'économie mixte agréée mentionnée à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, à l'un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus à l'article L. 411-2 du même code ou à l'un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 dudit code lorsque l'aliénation porte sur un des biens ou des droits affectés au logement. Leur organe délibérant peut déléguer l'exercice de ce droit, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. Par dérogation à l'article L. 213-11 du présent code, les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa ne peuvent être utilisés qu'en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.



Cet arrêté préfectoral du 21 novembre 2017 prononçant la carence a été abrogé par arrêté du 16 juin 2020 car le bilan sur la période 2017-2019 était conforme aux obligations triennales qualitatives de la Commune.

Ainsi, la Métropole est de nouveau compétente de plein droit en matière de droit de préemption urbain sur le territoire de la Commune. Le droit de préemption urbain a été exercé pour les opérations de la rue des Canadiens (Résidence Service Séniors – terrains Piquot et Lefebvre) et du 303 rue de la République (susmentionnées).

## **9. Volet « attributions »**

L'abrogation de l'arrêté de carence du 21 novembre 2017 en date du 16 juin 2020 a rendu à la commune toutes ses prérogatives en matière d'attribution des logements (article L 441-1 du CCH).

L'attribution de logements sociaux du contingent préfectoral réservés à des ménages prioritaires au titre du DALO ou entrant dans les catégories de priorité du PDALHPD est régie par un accord-cadre.

Comme toutes les communes de la Métropole, la Commune se conformera aux orientations de la convention intercommunale d'attribution sur la Métropole.

## **10. Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUi)**

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain a été approuvé le 13 février 2020 pour une entrée en vigueur le 13 mars 2020.

Le PLUi inclut des dispositions favorisant la mixité sociale en créant des secteurs de mixité.

### ***10.1 Les secteurs de mixité sociale***

Dans ces secteurs, délimités sur le Plan secteurs mixité sociale au sein des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser), la réalisation d'un programme de logements ou de changement de destination vers la sous-destination « logement », supérieur à un seuil défini doit respecter un pourcentage minimum de ce programme à la production de logements locatifs sociaux.

La commune de Franqueville-Saint-Pierre est située dans le secteur SMS1 :

La réalisation d'un programme de logements ou de changement de destination vers la sous-destination « logement » **de 5 logements et plus** doit comprendre la production de **30% minimum de logement locatif social**.

A titre d'information, cette disposition était présente dans la dernière modification du PLU de Franqueville-Saint-Pierre.

### ***10.2 Demande de modifications de la commune dans le cadre du PLUi***

Afin de poursuivre ces efforts dans la production de logement social, la Commune sollicitera la Métropole Rouen Normandie pour obtenir les modifications suivantes :

- Le changement de zone de la parcelle cadastrée section AR N°152 (contenance 5 592m<sup>2</sup>), appartenant à la commune de Franqueville saint Pierre, située rue de Belbeuf.

Il convient de passer d'une zone UE dédiée aux équipements collectifs, à une zone UAB, à dominante habitat.

Ce classement permettrait notamment la réalisation de 28 logements sociaux et 5 logements adaptés destinés aux gens du voyage.

- Suppression de l'emplacement réservé n°13 (ER n°13) localisé sur une partie de la parcelle section AS N°23, située au lieu-dit « La Chaussée ». Cet ER est destiné à la construction d'habitats adaptés pour les gens du voyage.
- Inscription d'un nouvel emplacement réservé sur une partie de la parcelle cadastrée section AR N°152 susvisée, appartenant à la commune de Franqueville saint Pierre. Cet ER est un changement de localisation de l'ER 13, destiné à la construction d'habitats adaptés pour les gens du voyage.

## **11. Volet « financement »**

La Commune s'engage à étudier sur chaque dossier la possibilité d'apporter une garantie sur l'emprunt du bailleur social concerné.

La Commune s'engage également à étudier sur chaque dossier la possibilité d'assurer l'équilibre financier de l'opération au travers des dépenses pouvant être déduites du prélèvement en s'inscrivant par exemple dans un mécanisme de subvention dite de « surcharge foncière » (circulaire n°89-80 du 14 décembre 1989 relative aux modalités d'attribution des subventions dites « surcharge foncière »).

La Métropole s'engage à prioriser le financement des projets de la Commune dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat.

## **12. Durée du contrat**

Le contrat couvre les deux périodes triennales 2020-2022 et 2023-2025.

## **13. Portée de l'avenant**

Les autres dispositions du contrat de mixité sociale signé le 16 mai 2018 demeurent applicables



**CONTRAT DE MIXITE SOCIALE  
COMMUNE DE FRANQUEVILLE-SAINT-PIERRE  
AVENANT N°1  
2020-2025**

Signé à Rouen, le

Pour l'Etat	Pour la Ville de Franqueville Saint Pierre
Le Préfet de la région Normandie, Préfet de la Seine-Maritime	Le Maire
Pour la Métropole Rouen Normandie	Pour l'Etablissement Public Foncier de Normandie
Le Président	Le Directeur général

## Développement des partenariats

---

### Les participations financières de l'EPF

L'EPF soutient de longue date l'action de structures chargées de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement avec le souci permanent de les adapter aux particularités locales en développant l'information, la sensibilisation et la participation du public.

L'engagement de l'EPF est très attendu par ces acteurs qui, au-delà de la contribution financière qu'il apporte, sont très sensibles au soutien et à la reconnaissance de leur action que traduit la présence active de l'Etablissement à leurs côtés.

L'Etablissement s'enrichit des expériences et des innovations portées par ces acteurs et valorise les opérations innovantes auxquelles il a contribué.

Cette participation s'inscrit dans les orientations de notre PPI portant sur la consolidation de l'attractivité résidentielle et l'accompagnement des transitions.

Pour l'année 2021, il a été proposé au CA, lors d'une séance précédente de statuer sur l'engagement des soutiens suivants :

Organisme	Délibération du CA	Montant des participations EPF autorisées par le CA 2021
Agence d'urbanisme de Caen Métropole (AUCAME)	Délibération du 10 mars 2016 2 000 € par an	2 000 €
Agence d'urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine Eure (AURBSE)	Délibération du 10 mars 2016 2 000 € par an	2 000 €
Agence d'urbanisme du Havre (AURH)	Délibération du 10 mars 2016 2 000 € par an	2 000 €
Biennale d'architecture et d'urbanisme de Caen	Délibération du 27 novembre 2020 5 000 € pour 2021	5 000 €
CAUE 76 Prix d'Architecture et de l'Aménagement Normand	Délibération du 27 novembre 2020 5 000 € pour le prix d'Architecture et de l'Aménagement Normand 2021/2022	5 000 €
Maisons de l'Architecture de Normandie  Maison de l'Architecture de Haute-Normandie devenue Maison de l'Architecture de Normandie - le Forum	Délibération du 2 avril 2009 Adhésion Maison de l'Architecture de Haute-Normandie 2 000 € par an	2 000 €

Maison de l'Architecture de Basse-Normandie devenue Territoires pionniers – Maison de l'Architecture – Normandie	Délibération du 15 décembre 2010 Adhésion Maison de l'Architecture de Basse-Normandie 2 000 € par an	2 000 €
Maison de l'Architecture de Normandie - le Forum ZIGZAG festival d'architecture et des arts de l'espace (ex Mois de l'Architecture contemporaine)	Délibération du 27 novembre 2020 5 000 € pour 2021	5 000 €
Observatoire du Bureau et de l'Activité en Normandie (OBAN)	Nouvelle délibération puis renouvellement tous les ans	3 000 €
Observatoire du Logement Neuf en Normandie (OLONN)	Délibération du 25 novembre 2019 3 500 € par an	3 500 €
Rouen Normandy Invest	Délibération du 13 décembre 2016 2 000 € par an	2 000 €
Ecole Nationale d'Architecture de Normandie Convention EPF/ENSAN	Délibération du 2 octobre 2020 5 000€	5 000 €
Ecole Nationale d'Architecture de Normandie Convention EPF/ENSAN et ENSA Paris la Villette	Délibération du 2 octobre 2020 5 000€	5 000 €
<b>Nouvelles sollicitations :</b>		
Observatoire du Bureau et de l'Activité en Normandie (OBAN)	<b>Nouvelle délibération puis renouvellement tous les ans</b>	<b>4 500 €</b>
Convention avec l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie (ENSAN) et le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande (PNR) pour l'atelier « Hors les Murs »	<b>Nouvelle délibération</b>	<b>5 000 €</b>
Seine-Maritime Attractivité	<b>Nouvelle délibération à compter de 2020 tous les ans</b>	<b>100 €</b>
<b>TOTAL</b>		<b>50 100 €</b>

Depuis, l'EPFN a reçu de nouvelles sollicitations.

- Il s'avère que le montant de l'adhésion à l'Observatoire du Bureau et de l'Activité en Normandie, initialement fixé à 3 000€ HT et qui avait l'objet d'une délibération précédente du CA, est finalement fixé à 4 500€ HT par an.
- A la demande de l'ENSAN et du PNR, un projet de convention de partenariat a été établi. Cette convention a pour objet la mise en place d'un atelier pédagogique « Hors les Murs » à Rives en Seine sur l'année universitaire 2021-2022. L'EPF qui participera au pilotage de cette démarche et sera destinataire des productions réalisées, apporte une contribution aux frais de ces actions de formation à hauteur de 5 000€. La convention réunira aussi l'Institut Polytechnique UniLaSalle, le SGAR, la DDTM 76, et la ville de Rives en Seine. La commune de Rives en Seine a été choisie pour la mise en place de l'atelier pédagogique notamment du fait de son récent statut « Petite Ville de Demain ». L'atelier représentera ainsi une forme d'accompagnement de la démarche.  
Cette démarche conforte le partenariat engagé avec les centres de formation du territoire normand, permettant aux étudiants d'appréhender le rôle et les outils de l'EPF notamment en faveur de la ville de demain. Elle apporte un regard complémentaire et représente une opportunité pour l'EPF non seulement de partager sa bonne connaissance des enjeux d'aménagement de la commune de Rives en Seine, mais aussi de valoriser les interventions déjà réalisées sur ce territoire.

- Seine-Maritime Attractivité est une agence vouée à valoriser les atouts du département de la Seine-Maritime. Il s'agit d'un outil consolidé autour de trois vecteurs d'attractivité territoriale et qui a pour finalité d'accompagner les porteurs de projet et de mettre en valeur les atouts du département, qu'ils soient d'ordre touristique, résidentiel ou liés à l'attractivité des entreprises. De statut associatif et majoritairement financée par le Conseil Départemental, l'agence est administrée par un large panel d'acteurs : conseillers départementaux, maires, présidents d'Intercommunalités, représentants du Tourisme, du Développement Économique et acteurs du Développement Local.

Si des partenariats devaient déboucher sur de nouvelles demandes, le Conseil d'Administration serait de nouveau saisi.

**Il est proposé au Conseil d'Administration de statuer sur l'engagement des soutiens suivants pour l'année 2021 et donc :**

- **d'autoriser le Directeur Général à signer la convention de partenariat avec l'ENSAN pour l'atelier « Hors les Murs » pour un montant de 5 000€.**
- **de porter l'adhésion à OBAN autorisée par délibération du CA en date du 27 novembre 2021 de 3 000 € à 4 500 € HT par an à compter de 2021.**
- **d'autoriser l'adhésion à Seine-Maritime Attractivité pour un montant annuel de 100 € HT à compter de 2020.**

Les autres partenariats rappelés dans le tableau des soutiens, ont déjà fait l'objet de délibérations antérieures qui continuent de s'appliquer



## Conseil d'Administration du 03 Juin 2021

### **Etude d'opportunité relative à la mise en place d'un dispositif de mutualisation et d'anticipation de la compensation environnementale pour favoriser la réalisation de projets économiques et d'infrastructures de transport en Normandie**

#### **Territoires d'Industrie Axe Seine et Nord Cotentin**

#### Contexte :

Certains des projets économiques et d'infrastructures de transport conduisent à consommer du foncier en extension urbaine, parfois sur des espaces offrant des services environnementaux. De tels aménagements nécessitent de mettre en œuvre des démarches de compensation.

Le Conseil d'Administration du 6 mars 2000 a validé le principe d'une étude, à l'échelle du Territoire d'Industrie Axe Seine, visant à mesurer les besoins et proposer un mode de gouvernance adapté avec une enveloppe financière globale de 150 000 € TTC.

Au cours des échanges autour du projet de cahier des charges, la Région a proposé d'y ajouter le Territoire d'Industrie Nord Cotentin, afin de couvrir des contextes et des problématiques complémentaires, et ainsi mieux être en mesure d'éclairer l'ensemble des territoires normands. La Région a proposé de participer au coût de l'étude, et ainsi couvrir l'accroissement d'enveloppe d'externalisation pour cette extension. L'EPF propose d'étendre de son côté la mission d'AMO confiée au CEREMA.

#### Enveloppe envisagée :

Compte tenu de l'extension du périmètre de cette étude, l'enveloppe globale passe à 232 000€ TTC.

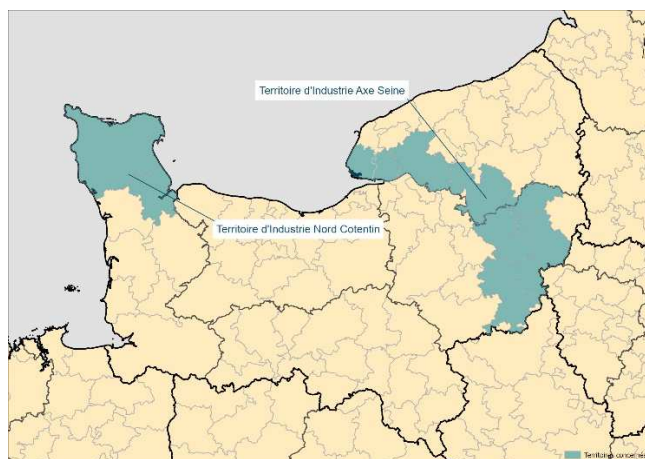
La prestation externalisée est estimée à 180 000 € TTC et son financement est assuré comme suit :

- EPF Normandie : 11,11% soit un montant maximum de 20 000 € TTC
- Région Normandie : 33,33% soit un montant maximum de 60 000 € TTC
- Etat-FNADT : 55,56% soit un montant maximum de 100 000 € TTC

L'assistance à maîtrise d'ouvrage assurée par le CEREMA est estimée à 52 000 € TTC et son financement est assuré comme suit :

- EPF Normandie : 50% soit 26 000 € maximum
- CEREMA (participation en fonds propres) : 50% soit 26 000 € maximum

## Territoire :



## Calendrier envisagé :

- Subvention FNADT accordée en décembre 2020 (sur le premier périmètre d'étude)
- Validation en Comité d'Engagement (pour extension du périmètre) le 04/05/2021
- Validation en CA EPF le 03/06/2021
- Validation en Commission Permanente de la Région à l'automne 2021
- Signature de la convention à l'automne 2021
- Démarrage prévisionnel de la mission d'étude en septembre 2021

Une sollicitation de demande de démarrage anticipé sera formulée par l'EPF Normandie auprès de la Région Normandie afin de pouvoir désigner le prestataire à partir d'août 2021.

**Il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à signer les conventions et courriers nécessaires à la mise en place d'une étude d'opportunité relative à la mise en place d'un dispositif de mutualisation et d'anticipation de la compensation environnementale pour favoriser la réalisation de projets économiques et d'infrastructures de transport en Normandie, selon ces nouvelles modalités de financement.**





## Conseil d'Administration du 03 Juin 2021

### Ancien site Bataille à PONT-AUDEMER – demande SILOGE/prise en compte surcoûts pollution

#### Contexte :

L'EPF Normandie est intervenu sur l'ancien site Bataille à Pont Audemer en 2015 pour réaliser des travaux de déconstruction.

Suite à ces travaux, l'EPF a cédé le foncier à la SILOGE en décembre 2017, dans les conditions suivantes;

- Prix de vente ; 436 025,83 € HT
- Minoration appliquée (EPF/Région/ville de Pont Audemer) : 218 013,00 €
- Prix payé par la SILOGE : 241 994,25 € TTC dont 23 981,42 € de TVA

Fin 2019, la SILOGE a écrit à l'EPF pour faire état de découverte de pollution sur le terrain Bataille. Plusieurs échanges ont eu lieu depuis :

- une réunion entre l'EPF et la SILOGE en février 2020
- une réunion entre la SILOGE, son bureau d'études SSP, la DREAL et l'EPF en mai 2020
- la transmission d'un nouveau courrier en mars 2021, dans lequel la SILOGE propose la mise en place d'un protocole de transaction pour que l'EPF finance 109 648 € HT soit 120 673 € TTC représentant les couts des études et des travaux relatifs à la dépollution.

Suite à ce courrier, l'EPF a demandé à la SILOGE la communication des pièces techniques permettant d'étayer sa demande. La SILOGE a ainsi transmis les différentes études menées sur le site, les cahiers de charges Travaux et l'analyse des offres reçues pour la partie « dépollution » ciblée par la SILOGE.

Sur le plan financier, la SILOGE a précisé sa demande, qui correspond à :

- Pour la partie « Etudes » :
  - Diagnostic de Pollution des sols + ATTES par IDDEA (27.08.2019) : 8 480€ HT
  - Complément de Diagnostic de pollution des sols, Plan de Gestion, EQRS par IDDEA (25.10.2019) : 16 984€ HT
  - Etudes complémentaires et mise à jour du plan de gestion par IDDEA (29.05.2020) : 5 271€ HT
  - Mission AMO par IDDEA (02.09.2020) : 9 675€ HT
  - Possible nécessité de mise à jour de l'ARR après travaux : 1 700€ HT

**Soit un total à ce jour de : 40 410 + 1 700 = 42 110€ HT**

- Pour la partie « Travaux » :

La SILOGE indique qu'à l'ouverture des plis, les offres moins-disantes, avant analyse, et uniquement pour le surcout dû à la pollution restante sur site, sont de 129 835,50€ HT pour les lots cumulés VRD/Dépollution/Espaces verts

Le montant total estimé à ce jour du surcout dû à la pollution restant sur site est de : 171 945,50€ HT

- Concernant la TVA :

La SILOGE précise que le taux applicable est : Taux LASM bailleur social pondéré de 8%, impliquant un Calcul TVA de 13 648 €

Le montant total estimé par la SILOGE à ce jour pour le surcout dû à la pollution restant sur site est de 185 593 € TTC LASM.

### ***Analyse / Proposition***

L'EPF a fait analyser ces documents par ENVISOL, bureau d'études spécialisés en sites et sols pollués. Cette analyse met en avant qu'une partie du cout affiché intègre des dépenses liées au recouvrement des espaces extérieurs du projet par de la terre végétale (couvrant environ 60% du montant de l'offre).

Ainsi, certains postes de dépenses sont à écarter de la demande susceptible d'être analysée par l'EPF:

- sur les études, seule la réalisation de la mission ATTES (en lien avec le dépôt du PC) n'incombe en aucun cas à l'EPF dans le contexte de cette opération. Ainsi, sur les 42 110€HT, le cout de cette mission ATTES serait à retrancher (estimé à 2000 € HT).
- Sur les travaux, les dépenses liées au recouvrement des sols par de la terre végétale relèvent pleinement de l'aménagement et ne peuvent donc pas être attribuées à une potentielle responsabilité de l'EPF. Ainsi, le montant de 77 760 € HT ne serait pas à considérer.

**Le montant objet de la discussion serait ainsi ramené à 92 945,5 € HT.**

S'agissant de la TVA, les interventions de l'EPF en études techniques ou Travaux intègrent la prise en charge de la TVA par la collectivité. Le raisonnement ne pourrait donc se tenir que sur le montant HT des dépenses.

Afin de permettre la résolution amiable de ce litige, il est demandé au Conseil d'Administration, de valider, à titre exceptionnel, le principe d'un accord amiable entre l'Etablissement et la SILOGE, qui conduirait à une négociation sur la base des éléments exposés ci-dessus et aboutirait à la conclusion d'un protocole transactionnel dont le montant serait plafonné à 93 000€ HT.

Il est précisé aux membres du Conseil d'Administration, que la rédaction des conventions et actes de cession de l'EPFN, va être adaptée, afin d'encadrer juridiquement cette problématique et éviter ainsi que ce type de situation puisse se renouveler.

Dans le cadre de la délégation que le Conseil d'Administration a accordée au Directeur Général et au Directeur Général Adjoint, le 6 mars 2020, l'approbation effective de cette transaction ne relèvera pas du pouvoir de décision du Conseil d'Administration, puisque son montant sera inférieur à celui prévu par la délégation à savoir, 100 000€ HT.





## **Rapport au Conseil d'Administration du 03 Juin 2021**

### **Partenariat entre l'Etat et l'EPF de Normandie afin de contribuer à mettre en œuvre les politiques publiques en lien avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT).**

Annoncée par le président de la République lors de la Conférence nationale des territoires en 2017 et créée par la loi du 22 juillet 2019, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) a été mise en place le 1er janvier 2020.

Née de la fusion du Commissariat général à l'égalité des territoires, d'Epareca et de l'Agence du numérique, l'ANCT est un nouveau partenaire pour les collectivités locales.

Dans chaque département, le préfet représentant de l'État est chargé de mettre en œuvre les politiques publiques de l'ANCT à travers notamment la mobilisation des services départementaux.

Dans le Calvados, à l'initiative des deux parties, un partenariat expérimental pour une première durée de 2 ans entre l'État et l'EPF de Normandie est proposé pour faciliter la mise en œuvre des politiques publiques en lien avec l'ANCT.

Il s'appuiera sur une représentation de l'EPFN par la DDTM du Calvados lors des réunions du comité opérationnel et l'organisation d'échanges réguliers entre les deux structures et les référents qui y seront désignés dans ce cadre. Un bilan de cette coopération sera réalisé semestriellement.

Il est donc demandé aux membres du Conseil d'Administration, d'autoriser le Directeur Général à préparer et signer la convention de partenariat avec le Préfet du Calvados afin de contribuer à mettre en œuvre les politiques publiques en lien avec l'Agence nationale de la cohésion des territoires.



## Conseil d'Administration du 03 Juin 2021

### Relance du projet Saint-Sever Nouvelle Gare et l'implication de l'EPF.

Les comités de pilotage de la Ligne Nouvelle Paris Normandie des 14 février et 20 novembre 2020 ont relancé le processus d'études de la nouvelle gare de Rouen et de la section Rouen-Barentin, de même qu'ils ont établi son financement par l'Etat et les Régions Normandie et Ile de France en vue d'une enquête d'utilité publique en 2024/2025.

Le processus d'études pré-opérationnelles urbaines et de mobilités autour de la nouvelle gare, constitutives du projet Saint-Sever Nouvelle Gare, avec la redynamisation du quartier existant, doit être relancé concomitamment, la gouvernance réinstallée et les partenariats techniques et financiers formalisés.

Le dernier comité de pilotage s'était tenu en avril 2018 et avait validé le schéma de référence et la programmation globale du projet Saint-Sever Nouvelle Gare. Ce schéma de référence a, depuis, été transcrit dans le PLUi de la Métropole Rouen Normandie sous la forme d'une OAP.

Lors de la précédente phase d'études (2014-2018), un protocole de partenariat et de financement des études de stratégie et de programmation précisait la gouvernance du projet, avec :

- \* coprésidence du Comité de pilotage : Préfet/Président Métropole/Président Région,
- \* les partenaires associés (Copil et cotech) : Département, GPMR, VNF, EPF, Ville de Rouen, SNCF Réseau, SNCF Mobilités, AURBSE, CCI.

L'EPF Normandie y avait contribué directement en menant, sous sa maîtrise d'ouvrage, une étude historique et documentaire et un référentiel foncier permettant d'ébaucher une stratégie foncière. Des réflexions avaient été poursuivies sur l'opportunité de créer une filiale foncière dédiée.

Ce protocole est aujourd'hui révolu et il convient de reformaliser le partenariat et les financements associés au projet, pour prendre en compte l'évolution du projet et des acteurs.

Périmètre du projet : le Comité de pilotage Saint-Sever Nouvelle Gare a validé le périmètre de l'ensemble du projet déterminé par le périmètre déclaré d'intérêt métropolitain en 2017, afin de garantir la cohérence d'ensemble (et ne pas le limiter au secteur de la nouvelle gare). Le référentiel foncier et l'étude de stratégie et de programmation urbaine avaient en effet soulevé l'importance de travailler sur le potentiel mutable du quartier pour développer son attractivité avant la mise en service de la ligne.

Le Comité de pilotage du 8 mars 2021 a acté le lancement d'une nouvelle phase d'études urbaines et de mobilités complémentaires aux études ferroviaires et la mise en place d'un nouveau cadre au partenariat, sous la forme d'un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA).

Le PPA est un dispositif créé par la loi ELAN en 2018. A ce jour, 15 PPA ont été signés ou sont en cours de rédaction. Le PPA offre une visibilité nationale au projet et a été pensé comme un équivalent aux Opérations d'Intérêt National (OIN) mais tenant compte de l'évolution des compétences des collectivités locales où la Métropole a un rôle central (similaire à celui de l'Etat dans les OIN).

Il permet d'utiliser des outils d'exception, comme la Grande Opération d'Urbanisme (GOU), le permis d'innover et d'allonger certains délais (comme la ZAD). Il offre une visibilité nationale, qui permet le fléchage de certains financements (notamment de l'Etat).

Les premiers sujets de ce PPA pourraient être :

- La réaffirmation de la gouvernance partenariale,
- La nécessité de définir rapidement la stratégie et le portage foncier. Sur ce point, l'EPF est sollicité pour assurer la maîtrise d'ouvrage de la nécessaire actualisation de l'étude foncière réalisée en 2018 et pour d'accompagner la mise au point d'une stratégie foncière opérationnelle. Le coût de ces démarches d'études est évalué à 100 000€HT dont l'EPF assurerait le tiers du financement, la Métropole et la Région en finançant le solde.
- La consistance et le financement des études et procédures pré-opérationnelles nécessaires à l'enquête d'utilité publique sur la nouvelle gare,
- La mutualisation des besoins RH de suivi des études et des procédures,
- L'engagement de réflexions en vue du portage opérationnel du projet.

Calendrier passé et prévisionnel :

**2014-2018 :**

- études de stratégie et de programmation urbaine et de définition de la stratégie de mobilité + préprogrammation des lignes de TC et du PEM
- Protocole de partenariat et de financement des études de stratégie et de programmation pour le projet de nouvelle gare et de son quartier (2014-2017).

**2018-2020 :**

- études et concertation pour la définition d'un plan-programme pour les espaces publics et de nature en vue de mettre en place d'un quartier laboratoire nature en ville.
- Initiation de la redynamisation du pôle tertiaire de Saint-Sever, notamment en vue de la rénovation des immeubles de bureaux, de l'activation d'un réseau économique, et de l'accompagnement des porteurs de projet (Floral de Kerville, Concorde, AAP France 3, Cité administrative Saint-Sever) en lien avec la coalition stratégique « rénovation des immeubles tertiaires » de la COP21.

**2021 S1 :**

- définition d'un nouveau cadre contractuel (PPA), du contenu et de l'ordonnancement des études
- Mise en place d'une nouvelle organisation d'équipe projet

**2021 - 2023 :**

- études pré-opérationnelles dont l'étude foncière et préparation de l'enquête d'utilité publique sur le quartier « nouvelle gare »
- Création d'une structure de portage opérationnelle et de portage foncier
- Mise en place du quartier laboratoire nature en ville
- Enclenchement de la rénovation des immeubles de bureaux
- Définition d'une stratégie d'intervention sur l'habitat

**2024 - 2025 :**

- enquête d'utilité publique LNPN + projet urbain + PEM + lignes TC

**2026 - 2035 :**

- travaux d'aménagement avant mise en service de la nouvelle gare

**Il est proposé au Conseil d'Administration, d'autoriser le Directeur général à signer la convention formalisant la participation de l'EPF au Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) de la nouvelle gare de Rouen.**



## Conseil d'Administration du 03 Juin 2021

### Convention relative à la mise en œuvre du projet de dynamisation du centre bourg de Saint-Léonard

Dans le cadre de son partenariat avec les Communes, le Département de Seine-Maritime a décidé de lancer en 2014 un appel à projets en faveur de « l'urbanisation durable des centres-bourgs ». Cet appel à projets s'adressait aux communes de 1 500 à 5 000 habitants hors agglomération souhaitant faire évoluer un secteur urbain donné (quartier, îlot, ensemble immobilier) en leur proposant un accompagnement méthodologique et financier en deux étapes :

- La consolidation de la faisabilité du projet et de son programme.
- La réalisation de l'opération en tout ou partie.

L'EPF Normandie a été associé à cette démarche ainsi que l'État (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), le Conseil d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), Seine-Maritime Attractivité, l'Agence De l'Environnement et de Maîtrise de l'Énergie (ADEME).

La commune de SAINT-LEONARD fait partie des 6 communes retenues dans le cadre de cet appel à projets, pour son projet de dynamisation du centre-bourg.

En 2017, L'EPF, appuyé par différents partenaires (Commune de Saint-Léonard, Département de Seine-Maritime, DDTM 76 et CAUE 76), a mis au point un cahier des charges pour réaliser la première étape de cet appel à projets : la consolidation de la faisabilité du projet et de son programme.

Cette étude pré-opérationnelle réalisée par un groupement d'études dont Quartier Libre était mandataire, s'est déroulée sur 2018/2019. Suite au rendu de l'étude et à une réunion de concertation avec la population, la commune a choisi le scénario « Cottage revisité » et a validé le phasage opérationnel.

Par délibération du 5 juillet 2019, le CA de l'EPF a accepté la prise en charge foncière de l'opération. La négociation foncière avec la propriétaire et le locataire est en cours.

La présente convention de financement a pour objet de présenter le projet de dynamisation du centre bourg de Saint-Léonard, son calendrier, son plan de financement prévisionnel et de préciser les engagements des partenaires.

Le projet, constitué à partir des polarités existantes (la mairie et le stade), comportera à terme 145 logements. Il s'inscrit dans une démarche éco-quartier et sera décomposé en 4 phases homogènes et cohérentes, cette convention concerne les phases 1 et 2 ainsi que la réalisation des ateliers municipaux.

Le projet d'aménagement qui vise à valoriser l'identité rurale, propose des solutions modestes et simples adaptées aux ressources de la collectivité et de ses habitants. Il répond aux objectifs de développement durable, et prévoit notamment :

- une mixité sociale et générationnelle
- une mixité possible des usages



- une utilisation rationnelle de l'espace
- une maîtrise des déplacements, le développement des déplacements doux et de l'accessibilité
- une préservation du paysage et de la nature avec notamment une gestion du cycle de l'eau, une architecture et des formes urbaines adaptées au relief, au besoin de la population, économes en énergie et durables.

L'article 3 de la convention précise les engagements des partenaires

La commune de Saint-Léonard et le Département de Seine-Maritime s'engagent à mobiliser les moyens et ressources nécessaires à la réalisation du projet.

L'EPF Normandie, dans le prolongement de son partenariat avec la commune de Saint-Léonard initié en 2016 sur le site, s'engage, dans l'équilibre de ses ressources et avec l'accord de ses partenaires le cas échéant, à mettre en œuvre les dispositifs qu'il a développés, au service du projet.

**Il est proposé au Conseil d'Administration de l'EPF, d'autoriser le Directeur général à signer la convention de mise en œuvre du projet d'aménagement pour la dynamisation du centre-bourg de Saint-Léonard.**



## **CONVENTION CADRE « URBANISATION DURABLE DES CENTRES BOURGS »**

### **Dynamisation du centre bourg de Saint-Léonard Phase 2 : Aide à la mise en œuvre opérationnelle**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la délibération de l'Assemblée départementale du 25 juin 2013 relative au lancement de l'appel à projets « urbanisation durable des centres-bourgs »,

Vu la délibération de la Commission permanente du 7 juillet 2014 relative à la mise en œuvre de l'appel à projets « urbanisation durable des centres-bourgs »

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF de Normandie du 18 décembre 2014.

Vu la délibération de la Commission permanente du 13 avril 2015 autorisant le Président à signer la convention de revitalisation des villes moyennes et des centres-bourgs avec l'EPF de Normandie,

Vu la délibération de la Commission Permanente du 21 septembre 2015 relative à la sélection des candidats retenus pour l'appel à projets « urbanisation durable des centres-bourgs »,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF de Normandie du 10 mars 2016, relative à l'accompagnement de la commune de Saint-Léonard,

Vu la délibération de la Commission Permanente en date du 16 décembre 2016 autorisant M. le Président du Département ou son représentant à signer la convention avec la commune de Saint-Léonard pour la phase études,

Vu la délibération de la Commission permanente du 25 mars 2019 relative à l'adoption et la signature des conventions de délégation des aides à la pierre avec l'État et l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint-Léonard autorisant M le Maire à signer la convention pour la phase études,

Vu le projet de dynamisation du centre bourg de la commune de Saint-Léonard défini dans le cadre de la phase études de l'appel à projets, daté du 26 juin 2019 (projet Quartier libre),

Vu la délibération n° 3.8 du Conseil départemental du 11 décembre 2020 adoptant le budget primitif de l'exercice 2021,

Vu le règlement budgétaire et financier du Département,

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

ENTRE, d'une part :

LE DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME, représenté par son Président, Monsieur Bertrand BELLANGER, domicilié en cette qualité à l'Hôtel du Département Quai Jean Moulin 76101 ROUEN Cedex, dûment habilité par délibération de la Commission Permanente en date du 10 mai 2021.

Dénommé ci-après : « Le Département »,

ET, d'autre part :

La commune de Saint-Léonard représentée par son Maire Monsieur Bernard HOGUET dont le siège est situé à la Mairie de Saint-Léonard dûment habilité par délibération du Conseil municipal en date du **22 avril 2021**.

Dénommé ci-après : « la commune »,

ET

L'Établissement Public Foncier de Normandie, dont le siège est situé 5, rue Montaigne BP 1301 – 76 178 ROUEN Cedex 1 et représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 27 novembre 2020

Ci-après désigné par les termes « l'EPF de Normandie »

## Exposé des motifs

Dans le cadre de son partenariat avec les Communes, le Département de Seine-Maritime a décidé de lancer en 2014 un appel à projets en faveur de « l'urbanisation durable des centres-bourgs », démarche qui constitue la déclinaison opérationnelle du Plan Départemental de l'Habitat adopté en février 2013 pour la période 2013-2019.

Cet appel à projets s'adressait aux communes de 1 500 à 5 000 habitants hors agglomération souhaitant faire évoluer un secteur urbain donné (quartier, îlot, ensemble immobilier) en leur proposant un accompagnement méthodologique et financier en deux étapes :

- La consolidation de la faisabilité du projet et de son programme.
- La réalisation de l'opération en tout ou partie.

Sont associés à cette démarche : l'État (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), le Conseil d'Aménagement, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), Seine-Maritime Attractivité, l'Agence De l'Environnement et de Maîtrise de l'Énergie (ADEME), l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) et le Département de la Seine-Maritime.

Le projet retenu devait comporter un volet habitat et respecter les principes du référentiel « urbanisation durable » de l'expérimentation (intégrer l'aménagement dans une réflexion urbaine élargi, favoriser la mixité fonctionnelle, densifier et/ou recycler pour conforter la centralité, prendre en compte la dimension sociale de l'urbanisation en prenant en compte les besoins des publics spécifiques (personnes âgées, en situation de handicap...) et ayant une dimension environnementale.

La commune de SAINT-LEONARD fait partie des 6 communes retenues dans le cadre de cet appel à projets, pour son projet de dynamisation du centre-bourg.

Ainsi, en 2017, L'EPF de Normandie, appuyé par différents partenaires (Commune de Saint-Léonard, Département de Seine-Maritime, DDTM 76 et CAUE 76), a réalisé un cahier des charges permettant à la collectivité de missionner un groupement d'études dont Quartier Libre était mandataire, pour réaliser la première étape de cet appel à projets : la consolidation de la faisabilité du projet et de son programme. Cette étude pré-opérationnelle s'est déroulée sur 2018 et le 1<sup>er</sup> semestre 2019.

Suite au rendu de l'étude et à une réunion de concertation avec la population, la commune a choisi le scénario « Cottage revisité » et validé le phasage opérationnel. Le portage foncier de l'opération a fait l'objet d'une délibération de l'EPF Normandie le 5 juillet 2019. La négociation foncière avec la propriétaire **et le locataire** est en cours et une consultation visant à désigner un assistant à maîtrise d'ouvrage a été lancée en février 2021.

**Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :**

### Article 1 - Objet de la convention

La présente convention de financement a pour objet de présenter le projet de dynamisation du centre bourg de Saint-Léonard, son calendrier, son plan de financement prévisionnel et de préciser les engagements des partenaires, notamment les modalités d'attribution des aides départementales. Le projet est décomposé en 4 phases homogènes et cohérentes, cette convention concerne les phases 1 et 2 ainsi que les ateliers municipaux.

## Article 2 – Le projet urbain

### Article 2.1 Les objectifs



Saint-Léonard perd des habitants, le voisinage de Fécamp avantageux au demeurant en raison de la proximité des services, peut s'avérer pénalisant au regard de la migration des plus âgés de la commune vers la « grande ville ». Ceci implique une perte du lien social pour les habitants quittant ou restant à Saint-Léonard, cela porte atteinte au dynamisme associatif de la commune. L'offre de logement dédiée aux séniors (EHPAD et résidences autonomies) est absente de Saint-Léonard puisqu'elle est concentrée à Fécamp.

Les logements en résidences principales sont sous occupés, 1 logement sur 2 composé de 3 pièces et plus est occupé par 1 à 2 personnes. En outre, au 31 décembre 2017, on comptait à Saint Léonard 4,25 demandes pour 1 attribution de logement social, alors que la moyenne départementale, à la même date s'élève à 2,5. Cela reflète un besoin non satisfait de logements locatifs à coûts maîtrisés

L'offre de logement est dominée par la vente de terrains à bâtir de 500 à 1000 m<sup>2</sup>, hors objectif du SCOT et qui ne répond pas au besoin.

L'offre commerciale est bien présente mais dispersée et ne correspond pas aux attentes de la proximité car à plus de 20 minutes à pied.

Les équipements méritent d'être intégrés à la réflexion : l'école ne correspond plus aux préoccupations d'enseignement actuelles, le gymnase ne permet pas de répondre favorablement aux activités souhaitées par les habitants car très sollicité. Par ailleurs, une réflexion est à conduire quant à la **reconversion** de l'école actuelle.



Saint-Léonard ne dispose pas d'un centre bourg permettant d'offrir aux habitants un lieu de rencontre rassemblant les services, favorisant le maillage piétonnier en désenclavant les quartiers pavillonnaires.

## Article 2.2 Les principes d'aménagement

Les attentes de la commune de Saint-Léonard consistent en un projet d'aménagement qui vise à valoriser l'identité rurale. Ce projet propose des solutions modestes et simples adaptées aux ressources de la collectivité et de ses habitants.

Le projet, consolidé par l'étude pré-opérationnelle d'urbanisme menée par Quartier Libre, répond aux objectifs de développement durable, et notamment :

- une mixité sociale et générationnelle ;
- une mixité possible des usages ;
- une utilisation rationnelle de l'espace ;
- une maîtrise des déplacements, le développement des déplacements doux et de l'accessibilité ;
- une préservation du paysage et de la nature avec notamment une gestion du cycle de l'eau ;
- une architecture et des formes urbaines adaptées au relief, au besoin de la population, économes en énergie et durables.

La commune a délibéré le 30 mars 2017 pour situer le projet dans une démarche écoquartier. Elle a souhaité fortement associer la population à la démarche, par le biais de réunions publiques.

## Article 2.3 Le programme de logements

Le projet retenu, le « cottage revisité », est décomposé en 4 phases homogènes, il consiste en la construction sur sa totalité d'environ :

- 70 habitats individuels et/ou terrains à bâtir (TAB)
- 60 habitats intermédiaires ou collectifs
- 15 habitats dédiés aux personnes âgées

soit un total d'environ 145 logements à terme sur la zone.

Les logements sociaux construits devront faire l'objet d'un agrément dans le cadre de la délégation des aides à la pierre du Département de la Seine-Maritime.

Le programme de logements neufs comportera au moins 30 % de PLA-I (Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

### Les phases 1 et 2 programment la construction de

#### *Phase 1 :*

20 habitats individuels et/ou TAB

10 habitats intermédiaires ou collectifs

#### *Phase 2 :*

10 habitats individuels et/ou TAB

10 habitats intermédiaires ou collectifs

15 habitats personnes âgées

## Article 2.4 Le programme détaillé, scénario « cottage revisité »

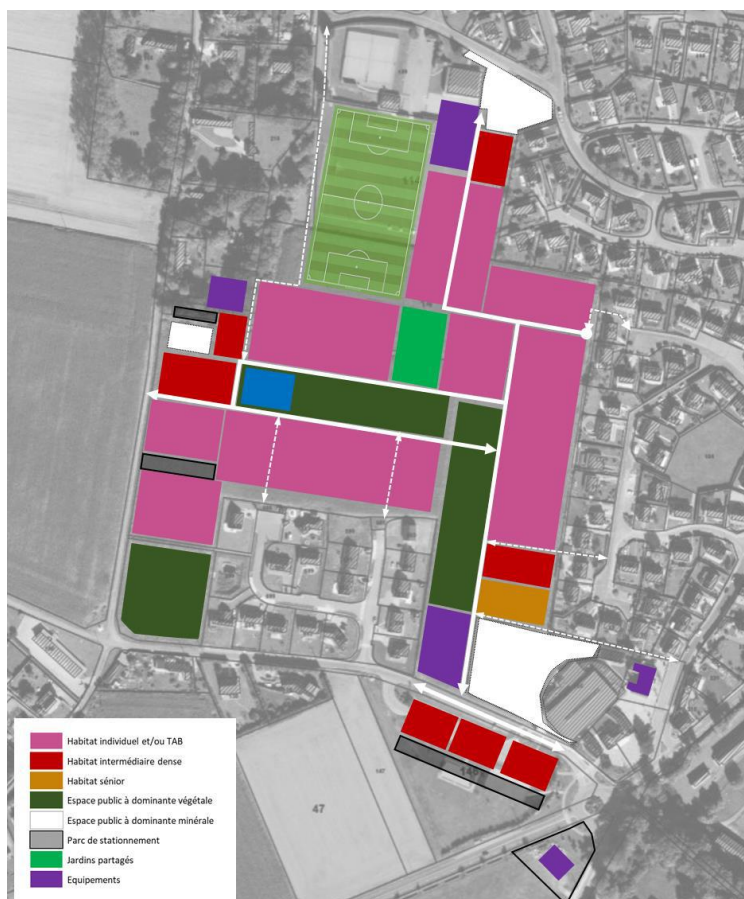
La construction de logements neufs et l'aménagement des phases 1 et 2 nécessitent au préalable le retournement du stade de football existant afin de permettre la construction de la voirie Nord/Sud et de l'espace public à son extrémité, voirie qui desservira l'ensemble des projets prévus. Les illustrations suivantes expliquent l'enchaînement des opérations prévues :

## Une première action structurante à mener

Pivoter le stade pour ouvrir le site vers le nord



Le scénario « cottage revisité » propose un aménagement du centre-bourg organisé autour de plusieurs centralités qui seraient à créer ou à renforcer. Sans proscrire la présence de la voiture dans le futur centre-bourg, celle-ci est tolérée sans être facilitée (**voies partagées notamment**).



### Formes et principes de la centralité

Les espaces publics sont confortés et répartis sur trois points des franges du quartier : au niveau de la salle Henri Lambert au Nord, du pôle mairie/école actuelle au Sud et du **clos masure** (four à pain) au Nord Ouest. Ils forment des petites placettes, dont 3 faces généreuses sont tenues par les équipements et bâtiments denses, la dernière s'ouvrant sur le paysage environnant.

### Les déplacements

Des stationnements mutualisés sont implantés à proximité des placettes.

Bien que l'intérieur de la parcelle soit accessible par des voies commandées (le temps de déposer les courses par exemple...), le stationnement de longue durée et, de manière générale, la présence de la voiture, est par contre proscrit au-delà des placettes.

Si les voies partagées sans stationnement en cœur d'îlot sont conservées, elles sont conçues avec un gabarit qui leur permettrait de pouvoir supporter un flux automobile plus important si la fonctionnalité du quartier le requérait.

Dans ce scénario, la mise à double sens de la première partie de la rue du Roctel pour rejoindre la centralité créée au niveau du clos mesure, est à étudier.

### L'intégration des polarités existantes

Ces espaces publics sont constitués à partir des polarités existantes (la mairie et le stade) ou en devenir (le four à pain) dans la trame urbaine existante.

La polarité constituée autour de l'école/mairie se démarque réellement des autres.

Elle s'étend désormais de l'autre côté de la route d'Etretat, où les locaux techniques seront installés. Le grand parking existant est, sur le long terme, décalé plus au sud, l'emplacement actuel étant réinvesti par du logement plutôt dense, qui vient donner à la place sa façade sud. Cette façade reste néanmoins perméable visuellement et crée une accroche dans le prolongement de l'axe structurant, la « pénétrante » du quartier.

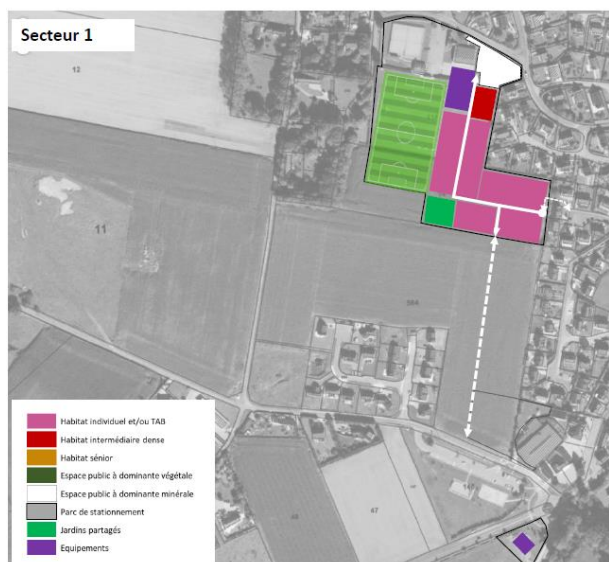
### La trame végétale

Les allées de desserte interne sont bordées d'un linéaire de prairies, de jardins et de fossés cauchois, guidant et accompagnant les déplacements dans le cœur du quartier.

Une frange est prévue en bordure ouest pour limiter l'impact des vents.

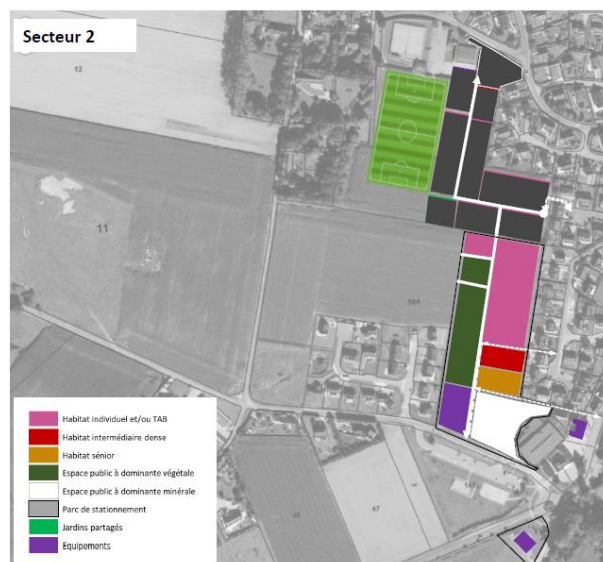
#### **Phase 1 : l'amorce par le nord**

Là où le foncier est déjà maîtrisé



#### **Phase 2 : le prolongement vers le sud**

Pour relier le pôle mairie-école et assurer un bouclage



### **Le phasage opérationnel prévu est le suivant :**

L'étude pré-opérationnelle menée par Quartier Libre a également servi à définir le contenu d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de l'agglomération fécampoise, adopté en décembre 2019.



Ainsi, les phases 1 et 2 du projet de redynamisation de Saint Léonard couvrent les 10 années d'application du PLUI.

**À terme, le projet global d'aménagement sera le suivant :**



### **Article 3 – Les engagements des partenaires**

La commune de Saint-Léonard s'engage à :

- Décliner le projet urbain à travers un programme urbain et une composition qui visent à répondre aux objectifs et principes décrits à l'article 2 de la présente convention,
- Mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires pour assurer le pilotage et la mise en œuvre efficace du projet,
- Assurer la cohérence entre les différents volets du projet et les différentes compétences communales et intercommunales à mobiliser (urbanisme réglementaire...).

Le Département de Seine-Maritime s'engage à :

- Soumettre à sa commission permanente une aide spécifique à l'investissement pour le projet de dynamisation du centre bourg, dans le cadre de l'expérimentation « urbanisation durable des centres-bourgs » suivant les conditions détaillées à l'article 4, dès lors que l'ensemble des documents nécessaires seront transmis par la commune.
- Soumettre à sa commission permanente l'attribution d'aides de droit commun ainsi que, le cas échéant, celles incluses dans le contrat de territoire, dans la limite des disponibilités budgétaires et dans le respect des dispositifs d'aide en vigueur à la date du dépôt de la demande de subvention. Les modalités de versement des subventions départementales sont définies par son règlement budgétaire et financier.
- En tant que délégataire des aides à la pierre, proposer à la programmation un volume d'agréments permettant de réaliser le programme de logements, sous réserve des disponibilités de l'enveloppe déléguée par l'État, de la conformité avec le projet urbain défini dans la présente convention et de la validation par la commission permanente. Le Département s'engage à faire valoir auprès de l'État, lors de la programmation des agréments, le fait que l'opération relève d'une opération exemplaire en matière d'aménagement durable.

L'Établissement Public Foncier de Normandie, dans le prolongement de son partenariat avec la commune de Saint-Léonard initié en 2016 sur le site, s'engage, dans l'équilibre de ses ressources et avec l'accord de ses partenaires le cas échéant, à mettre en œuvre les dispositifs qu'il a développés, au service du projet.

#### **Article 4 - Moyens financiers**

##### **4.1 Le plan de financement du projet et les opérations cofinancées par le Département**

La participation financière prévisionnelle du Département, au titre de la présente convention pluriannuelle, est précisée dans le tableau suivant, son actualisation fera l'objet d'un avenant.

Concernant l'opération de terrassement général du terrain sportif, il est précisé qu'il ne s'agit pas de reconstruire un équipement, mais de permettre, comme cela a été expliqué précédemment, le retournement du terrain de sport actuel et d'en faire la composante de l'aménagement urbain futur.

Il sera donc intégré au sein d'opérations d'habitat, de voirie et d'aménagement d'un parvis ce qui fonde, en cela, l'éligibilité de l'opération au financement du Département au titre de l'enveloppe travaux de l'appel à projets centre bourg.

Par ailleurs, les différents bâtiments et équipements publics seront examinés par le département, au titre de ses aides de droit commun.

Libellé de l'opération	Maître d'ouvrage	Assiette subventionnable prévisionnelle (HT)	Taux de subvention départementale	Montant de subvention prévisionnel	Date de lancement opérationnel
Phase 1 Construction de 10 logements intermédiaires ou collectifs	À définir		6600 € par logement PLAI + 2000 € pour les PLAI adaptés + 2000 € pour les logements PLAI adaptés à la perte d'autonomie		
Phase 2 Construction de 10 logements intermédiaires ou collectifs	À définir		6600 € par logement PLAI + 2000 € pour les PLAI adaptés + 2000 € pour les logements PLAI adaptés à la perte d'autonomie		
Phase 2 Construction de 15 logements personnes âgées	À définir		6600 € par logement PLAI + 2000 € pour les PLAI adaptés + 2000 € pour les logements PLAI adaptés à la perte d'autonomie		
Phase 1 Archéologie préventive	COMMUNE	50 000 €	Aide spécifique enveloppe travaux de l'appel à projets départemental centre bourg : <b>26,23 % d'un plafond établi à 1 143 500 € HT soit 300 000 €</b>		
Phase 1 Terrassements généraux terrain sportif	COMMUNE	405 500 €			
Phase 2 Parvis équipement sportif nord	COMMUNE	168 000 €			
Phase 2 Espace public sud – Mairie / école	COMMUNE	520 000 €			

#### 4.2 Les modalités d'attribution des aides du Département

L'aide spécifique, attribuée au titre de la phase travaux de l'expérimentation, sera soumise à la validation de la commission permanente, au vu d'un dossier complet dont la liste des pièces est décrite ci-dessous à l'article 4.3.

Les dépenses éligibles pour calculer l'assiette subventionnable sont détaillées à l'article 4.4. Elles pourront évoluer ou être précisées, dans leur montant et leur calendrier de réalisation, selon les résultats de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale qui sera menée au cours de l'année 2021.

Le montant financier mentionné dans la présente maquette vaut engagement maximal du Département. La subvention départementale sera calculée avec le taux mentionné à la présente convention appliquée à la dépense réelle après appel d'offres fructueux. L'aide globale est plafonnée au montant inscrit à l'article 4.1 ci-dessus. Un examen spécifique pourra avoir lieu au dépôt du dossier, si les caractéristiques du projet étaient modifiées et si son coût diminuait sensiblement.

Toutes les aides de droit commun du Département de la Seine-Maritime sont soumises à la validation de la Commission Permanente du Département, selon les dispositifs en vigueur au moment de la demande de subvention et au vu d'un dossier de demande déposé complet.

Les subventions départementales seront calculées pour chaque opération en fonction du dispositif voté par le Département, appliqué à la dépense subventionnable réelle (après appels d'offres fructueux). Le montant de l'aide inscrit dans la maquette financière annexée à la présente convention pourra évoluer en fonction du projet définitif présenté au dépôt du dossier qui sera soumis à la Commission permanente pour individualisation.

#### **4.3 Liste des pièces pour l'aide spécifique du Département au titre de l'expérimentation**

La liste des pièces pour solliciter l'aide spécifique du Département est la suivante :

- Délibération de la commune approuvant la dépense et l'inscrivant au budget, décidant l'exécution des travaux et sollicitant la subvention,
- Plan de financement prévisionnel,
- Documents graphiques (plan actuel et futur),
- Note explicative du projet,
- Devis détaillés ou résultats des procédures de mise en concurrence pour les marchés supérieurs à 90 000 € HT accompagnés du plan de financement définitif.
- Calendrier prévisionnel.
- Tout autre pièce nécessaire à l'instruction.

Le dossier devra être complété avant le démarrage de l'opération (sauf dérogation sur demande motivée).

Le bénéficiaire de l'aide départementale sera la commune.

#### **4.4 Liste des dépenses éligibles pour l'aide spécifique au titre de l'expérimentation**

Les dépenses éligibles pour l'aide spécifique sont les dépenses d'investissement pour des aménagements contribuant à améliorer les espaces publics, le cadre de vie et non éligibles à une autre aide de droit commun du département.

Les dépenses éligibles pourront porter sur plusieurs composantes, notamment parmi les suivantes :

- Travaux de dépose des équipements du terrain de sport, décapage/ stockage de terre végétale, formation des fonds de formes ...
- Dépenses préalables aux opérations d'aménagement (archéologie préventive notamment),

- Requalification et aménagement d'une place et d'un parvis (traitement des sols, stationnement, parking à vélos, mobilier urbain, aménagement paysager...),
- Travaux de continuité de l'accessibilité,

Les dépenses suivantes sont exclues :

- réseaux divers
- dépenses d'éclairage public,
- mares (aide de droit commun mobilisable par ailleurs).

La convention de financement précisera les présentes dispositions.

### **Article 5 – Actions de valorisation et de communication**

Chaque partenaire :

- S'engage à participer, à la demande du Département, aux actions d'information et de communication à destination des élus et des habitants de la Seine-Maritime (réunions, ateliers...).
- Peut communiquer en utilisant ses propres outils de communication (site internet, magazine...) en incluant les logos de chaque partenaire.
- Mobilisera ses moyens techniques, humains et financiers nécessaires à la réalisation des outils de communication (plaquettes...).

### **Article 6- Durée de la convention – Modification - Résiliation**

La présente convention signée est transmise à l'ensemble des signataires.

Le maître d'ouvrage des opérations doit déposer au plus tôt les dossiers de demande de subvention auprès du Département, sur une période maximale de 4 ans à compter de la signature départementale de la présente convention. Le délai global de demande de versement de la subvention est fixé à 36 mois à compter de la délibération attributive de cette subvention. Au-delà de ce terme, la subvention devient caduque et plus aucune demande de versement ne peut être effectuée.

La convention pourra être modifiée par avenant sur demande d'une ou plusieurs parties signataires du présent accord.

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, valant mise en demeure.

Fait à Rouen, le  
En 3 exemplaires

Le Maire de Saint Léonard

Le Président du  
Département de la Seine-  
Maritime

Le Directeur Général de  
l'EPF de Normandie

Bernard HOGUET

Bertrand BELLANGER

Gilles GAL



## Rapport au Conseil d'Administration du 03 Juin 2021

### **Partenariat relatif aux modalités de participation financière et technique pour l'animation du réseau des EPF d'Etat en vue de la capitalisation et de la valorisation de leurs savoir-faire et la production de supports de communication pour les années 2021 et 2022.**

En prenant en compte la diversité et les spécificités des différents EPF d'Etat, il est apparu nécessaire de mettre en œuvre des moyens en commun pour l'animation du réseau des directeurs généraux des EPF d'Etat et la production de contenus communs selon un travail élaboré pour les années 2021 et 2022.

Pour réaliser ces missions, les EPF d'Etat ont décidé d'avoir recours à des AMO pour les accompagner dans cette démarche.

Un projet de convention a donc été élaboré afin de préciser les modalités de ce partenariat et définir les responsabilités respectives des signataires en matière d'animation du réseau et de production de supports de communication.

L'EPF de Nouvelle Aquitaine assure la passation, la signature et l'exécution des marchés publics nécessaires à la réalisation de ces missions.

Le montant de la prestation qui sera réalisée dans le cadre de l'exécution de ces marchés publics est plafonné à 40 000 € HT pour l'année 2021 et 50 000€ HT pour l'année 2022.

L'EPF de Normandie contribuera au financement de ces prestations de la manière suivante :

- Pour l'année 2021 : 10% des sommes dépensées soit 4 000 € HT au maximum
- Pour l'année 2022 : 10% des sommes dépensées soit 5 000 € HT au maximum

L'EPF de Nouvelle Aquitaine procédera à un appel de fonds en fin de chaque année pour la prise en charge des dépenses de chaque exercice par l'émission d'avis de sommes à payer.

Il est donc demandé aux membres du Conseil d'Administration, d'autoriser le Directeur Général à signer la convention de partenariat relative aux modalités de participation financière et technique pour l'animation du réseau des EPF d'Etat en vue de la capitalisation et de la valorisation de leurs savoir-faire et la production de supports de communication pour les années 2021 et 2022 et de l'autoriser à verser la contribution afférente .