

## **2.7 DECISIONS**

---

### **2.7.2 Cession du foncier de l'École Nationale Supérieure Maritime à Sainte-Adresse**

## Cession du foncier de l'École Nationale Supérieure Maritime à Sainte-Adresse

---

Dans le cadre du Programme d'Action Foncière de la Communauté Urbaine LE HAVRE SEINE METROPOLE, l'EPF a, par un acte authentique de vente en date du 29 novembre 2018, procédé à l'acquisition auprès de l'Etat, de l'ensemble immobilier dit de la « Marine Marchande » à Sainte-Adresse, correspondant à l'ancienne implantation de l'École Nationale Supérieure Maritime, pour un montant de 2.140.000 euros HT, par exercice du droit de priorité, et réalisé des travaux de désamiantage et de déconstruction dans le cadre du fonds friches. Les travaux sous maîtrise d'ouvrage EPF se sont achevés en novembre 2021.

Par la suite, l'EPF Normandie, en partenariat avec la ville de SAINTE-ADRESSE et LE HAVRE SEINE METROPOLE dans le cadre d'une convention tripartite signée le 3 février 2020, ont organisé une large consultation d'opérateurs pour recueillir des propositions d'acquisition en vue de la cession foncière avec charges d'intérêt général, par la mise en œuvre d'une consultation d'opérateurs, pour la réalisation d'un programme immobilier et paysager à vocation principale résidentielle.

C'est l'offre du groupement porté par Nexity, qui a été retenue pour recycler le site de l'ancienne école nationale de la marine marchande appelé aussi l'Hydro, dont le bâtiment principal est conservé. Le projet prévoit des appartements en accession, des logements locatifs sociaux comprenant notamment des logements en Bail Réel et Solidaire, une résidence services seniors et des logements d'artistes. Cet ambitieux projet comprendra également des commerces, un pôle santé et un centre culturel dans un cadre paysager exemplaire.

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 16 septembre 2021, autorisant le Directeur Général de l'EPF à définir les modalités de la cession avec l'opérateur retenu et dans le cadre de la vente directe à opérateur, la signature d'une promesse synallagmatique de vente (PSV) par l'EPF au profit de NEXITY a été régularisée le 24 novembre 2021, sur la base de l'offre produite par l'opérateur retenu, soit un prix de 7,51 M€ HT, prix très au-delà des autres offres sélectionnées et assortie d'une double clause de complément de prix relative à la surface construite et au chiffre d'affaires des logements en accession.

La PSV prévoyait la réitération de l'acte authentique de vente au plus tard le 15 juin 2023. Cependant, par courrier du 31 mai 2023, Nexity nous a signifié la caducité de la promesse pour non-réalisation de plusieurs des conditions suspensives en lien avec l'obtention des autorisations d'urbanisme notamment, puis a proposé de poursuivre les échanges avec la Ville de SAINTE-ADRESSE.

En parallèle, compte-tenu de l'échéance de rachat contractuelle dans le cadre du portage foncier par l'EPF fixée au 29 novembre 2023, et de la poursuite des échanges entre la Ville de SAINTE-ADRESSE et NEXITY, le Conseil d'Administration par délibération du 24 novembre 2023 a autorisé un report de l'échéance de rachat au 29 novembre 2024.

Considérant qu'un avenant de prolongation du délai de réitération de la promesse était possible par la seule volonté des parties, NEXITY a souhaité renégocier les conditions de la promesse au regard de son modèle économique initial remise en cause par la conjoncture, avec une évolution des conditions initiales de mise en concurrence.

La demande de modification des conditions de l'offre initiale de NEXITY établie dans le cadre d'un appel d'offres et au vu d'un cahier des charges, prévoyant en son article 5 que la promesse de vente « ne pourra contenir aucune novation par rapport à l'offre finale du lauréat et intégrera l'ensemble des engagements et documents composant l'offre finale », ne peut donc être acceptée par l'EPF, propriétaire et vendeur à ce stade.

C'est dans ce contexte que le Notaire de l'EPF de Normandie a sollicité le CRIDON le 8 janvier 2024, lequel a confirmé la caducité de promesse de vente et le principe qu'il n'est pas possible de faire « renaître » un contrat, en l'absence d'accord de prorogation intervenu avant le terme de ladite promesse. En outre, le CRIDON précise qu'il n'est pas possible de renégocier les conditions après l'offre définitive, au risque qu'il s'agisse d'une nouvelle négociation des conditions de l'appel à opérateurs, rompant le principe d'égalité entre les candidats.

Considérant l'analyse du CRIDON, il n'est donc pas possible d'envisager la signature d'un avenant à la PSV et une renégociation des conditions de l'offre. Pour cette raison, il est décidé d'un commun accord avec la ville la mise en œuvre d'une revente du bien par l'EPF à la Ville, entraînant un surcoût financier limité aux droits de mutation à titre onéreux estimés entre 3 et 5% du coût brut du foncier.

**En conséquence, il est proposé au Conseil d'Administration :**

- **d'acter la caducité de la promesse de vente entre l'EPF et NEXITY,**
- **d'acter la revente par l'EPF à la Ville de SAINTE-ADRESSE,**

**Et considérant les difficultés particulières de cette opération et du contexte dégradé de l'immobilier, il est proposé de soumettre lors d'un prochain conseil d'administration un report d'échéance, afin de limiter les frais financiers et permettre une opération d'achat/revente simultanée de ce foncier.**