

AMENAGEMENT

ZAC Luciline

Lots F, G et C1

Convention de Régénération Urbaine

ENTRE :

- La Communauté de l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe, sise Norwich House – 14 bis avenue Pasteur CS 50589 76006 ROUEN Cedex 1, représentée par son Président Monsieur Frédéric SANCHEZ, dûment habilité aux effets des présentes par une délibération du Conseil Communautaire **en date du XXXXXX**

La Communauté de l'agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe est désignée ci-après par le vocable « La CREA »,

ET

- L'Etablissement Public Foncier de Normandie, représentée par son Directeur Général Monsieur Lucien BOLLOTTE, habilité aux fins des présentes en application de l'article 14 du décret du 26 avril 1968 et plus spécialement par délibération du Conseil d'Administration **en date du XXXXXX**

L'Etablissement Public Foncier de Normandie est désigné ci-après par le vocable « L'EPF Normandie »,

ET

- La Ville de ROUEN, sise Place du Général de Gaulle, 76037 ROUEN Cedex 1, représentée par le Maire Monsieur Yvon ROBERT, dûment habilité aux effets des présentes par une délibération du Conseil Municipal **en date du XXXXXX**,

ET

- Rouen Seine Aménagement, sise 65 Avenue de Bretagne, Immeuble Montmorency II, B.P. 1137, 76 100 ROUEN cedex 1, représentée par son Directeur Général Monsieur Thierry VERRIER, dûment habilité aux effets des présentes par une délibération du Conseil d'Administration en date du 13 juin 2008,

Rouen Seine Aménagement est désignée ci-après par le vocable « RSA ou l'aménageur ».

VU :

- Le décret du 26 avril 1968, modifié par décret du 3 janvier 1977, par décret du 31 octobre 2000 et par décret du 287 octobre 2004 portant création de l'EPF Normandie,
- Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2012-2016 de l'EPF Normandie,
- Le Programme Local de l'Habitat 2012-2017 de la CREA,
- La convention de mise en œuvre du volet foncier du PLH de la CREA signée le 30 octobre 2012 entre l'EPF Normandie et la CREA,
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie du XXXXXX,
- La délibération du Conseil Communautaire de la CREA du XXXXXX,
- La délibération du Conseil Municipal de Rouen du XXXXXX,

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La CREA et l'EPF Normandie ont signé le 30 octobre 2012 une convention de mise en œuvre du volet foncier du Programme Local de l'Habitat 2012-2017 de la CREA. Cette convention prévoit en particulier d'accompagner les opérations de régénération urbaine.

Ce partenariat vise à soutenir les projets de restructuration de friches urbaines nécessitant des investissements lourds et coûteux rendant difficile la production de logement accessibles aux personnes à faibles revenus.

La Ville de Rouen a sollicité l'intervention de ce dispositif sur les phases 1 et 2 de la ZAC Luciline, qui vise à rééquilibrer l'offre de logements dans les quartiers Ouest de Rouen, en faveur des logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété.

L'EPF Normandie, la CREA ainsi que la Ville de ROUEN s'engagent à participer à cette opération de Régénération Urbaine par une contribution à l'abaissement de la charge foncière d'opération.

La présente convention précise les modalités de mise en œuvre de cette participation.

Article 2 – ASSIETTE D'INTERVENTION

2-1 Description du projet

Dans le cadre de la reconquête des quartiers Ouest de Rouen, il a été décidé l'instauration d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC « Luciline – Rives de Seine ») sur un territoire de l'ordre de 8 hectares situé entre l'avenue du Mont Riboudet et le boulevard Ferdinand de Lesseps. La mise en œuvre de cette opération a été confiée à la société Rouen Seine Aménagement dans le cadre d'un traité de concession conclu entre cette société et la Ville de Rouen.

L'opération « Luciline – Rives de Seine » permettra à terme la réalisation d'un millier de logements et de 50 000 m² de locaux d'activités commerciales et tertiaires.

La présente convention concerne les 3 lots suivants :

- **lot F** : situé au cœur de la ZAC Luciline, ce terrain, qui sera bordé par le mail central au sud, la venelle piétonne à l'est, la traverse piétonne au nord et l'avenue Amédée Dormoy à l'ouest, développe une emprise au sol de 3356 m². Il comprendra 74 logements (19 logements sociaux, 19 logements en accession à coût maîtrisé, 36 logements en accession libre), dont la réalisation est confiée à NACARAT,
- **lot G** : situé au cœur de la ZAC Luciline, ce terrain, qui sera bordé par le mail central au sud, le passage de Luciline à l'est, la venelle piétonne à l'ouest et la traverse piétonne au nord, développe une emprise au sol de 2352 m². Il comprendra 58 logements (14 logements sociaux, 16 logements en accession à coût maîtrisé, 15 logements en accession libre), dont la réalisation est confiée à EXCELSIA, filiale de ADIM NORMANDIE CENTRE,
- **lot C1** : situé au sud du mail central et bordé à l'est par une venelle, ce lot développe une emprise au sol de 1291 m². Il comprendra 45 logements (100% de logements aidés - locatifs sociaux, PSLA, accession à coûts maîtrisés) dont la réalisation est confiée à la MATMUT.

Cet ensemble se situe dans une zone urbaine à proximité des équipements et axes de transports en commun.

Ces trois lots développent au total une surface de plancher destinée au logement d'environ 14 316 m² soit une capacité de 177 logements dont 113 logements Locatifs sociaux et ou en accession sociale et/ou à coût maîtrisé. Leur aménagement est destiné à contribuer à la diversification de l'offre de logements neufs sur Rouen, et en particulier à la production de logements sociaux et en accession pour des ménages modestes.

RSA, agissant dans le cadre de la concession d'aménagement se porte acquéreur, auprès de l'EPF Normandie, des lots F, G et C1.

ZAC Rouen Luciline – Rives de Seine

Plan masse d'aménagement phase finale, DCE mars 2012

Régénération urbaine : îlots F, G, C1



2 -2 Portage foncier

Ces parcelles appartiennent à l'EPF Normandie, qui en a fait l'acquisition dans le cadre du Programme d'Action Foncière arrêté avec la Ville de Rouen. La Ville en a la gestion.

- îlot F : KW 346 (2 780 m²) et KW 195p (576 m²) soit au total 3356 m²
- îlot G : KW 340 (2 352 m² ±10 m²)
- îlot C1 : KW 159 en partie (1291 m²)

2-3 Charge foncière concernant les logements réalisés au sein de la ZAC

A la date de signature de la présente convention, le prix de vente de la charge foncière d'opération est estimée à (prix plancher hors révision):

- pour l'accession libre : 250 € / m² SHON HT
- pour l'accession sociale et /ou à coûts maîtrisés : 170 € / m² SHON HT
- pour le logement locatif social : 150 € / m² SHON HT

Le bilan prévisionnel de la ZAC est annexé à la présente convention. Il fait ressortir un total de dépenses de 49 507 284 € HT et un total de recettes de 21 517 274 € HT soit un déficit de 27 990 010 €. Le déficit est porté par une participation d'équilibre de la Ville de Rouen.

Article 3 - Conditions de la participation

3-1 Caractéristiques du projet

Le projet répond aux critères cumulatifs qui conditionnent la participation au titre de la régénération urbaine :

- « le projet présente une vocation dominante d'habitat mixte, dont au moins 50 % de l'offre de logements prévue sont destinés à la location et l'accession sociales et/ou à coûts maîtrisés,
- le projet comporte une dimension de recomposition d'îlot requérant des aménagements lourds, notamment en termes de viabilisation,
- l'offre de logement projetée comporte 120 à 150 logements au minimum,
- le projet s'inscrit dans les principes du développement durable en termes de conception et de fonctionnement (densité, économie d'énergie, transports collectifs...). »

3- 2 Mode opératoire et partenariat

L'aménageur s'engage à reprendre l'ensemble des éléments ci-dessous dans le règlement de consultation des candidats et la convention de développement qui sera signée entre lui et les opérateurs retenus pour la réalisation des projets de logements.

La définition du programme de logements, en particulier sa typologie (accession / locatif privé / social, taille des logements, individuel / collectif), et les objectifs de prix de vente des logements devront répondre aux objectifs définis ci-après aux paragraphes 3.2.3 et 3.2.4 :

3-2-1 Répartition des logements

- 50 % minimum de logements aidés (locatifs sociaux et/ou accession à coûts maîtrisés)
- 50 % maximum de logement en marché libre

3-2-2 Typologie des logements

- 70 % minimum de T3 et plus
- dont 40 % minimum de T4 et plus

3-2-3 Règles relatives aux logements sociaux

- les logements sociaux devront être vendus à un bailleur social,
- 15 % des logements sociaux devront être financés par un Prêt Locatif Aidé d'Intégration,
- Le prix maximum de vente moyen des logements locatifs sociaux est fixé à 2 050 € par m² SHAB +/- 10% annexes incluses hors application de TVA. Le prix moyen s'apprécie sur l'ensemble du programme en locatif social.

3-2-4 Règles relatives aux logements en accession sociale et/ou en accession à coûts maîtrisés

- les logements en accession sociale devront être commercialisés par un dispositif de financement PSLA et accession à coûts maîtrisés via un bailleur social ou directement par l'opérateur avec des clauses anti-spéculatives ;
- ces logements seront destinés à des ménages dont les capacités d'apport personnel n'excèdent pas 15 % du prix de vente. N'est pas inclus dans l'apport personnel tout financement provenant d'autorités publiques ou du 1% patronal ;
- ces logements seront destinés prioritairement à des ménages n'excédant pas les plafonds retenus pour les opérations en Prêt Social Location Accession (P.S.L.A.). Après une période de commercialisation ciblée exclusivement sur des publics respectant les plafonds du P.S.L.A. allant de 3 à 18 mois négociée dans le cadre d'une convention de développement entre l'aménageur et l'opérateur, la commercialisation pourra être ouverte à des ménages ayant des ressources supérieures, dans la limite des plafonds PLS. Par ressource l'on entend le revenu fiscal de référence indiqué à l'avis d'imposition de l'année n-2.
- Le prix maximum de vente moyen des logements en accession sociale et/ou à coûts maîtrisés est fixé à 2 215 € par m² SHAB annexes incluses hors application de TVA. Le prix moyen s'apprécie sur l'ensemble du programme en accession

sociale et ou à coût maîtrisé. Le constructeur aura la possibilité d'actualiser les prix de vente lors de la commercialisation, suivant l'Indice du Coût de la Construction au moment du compromis de vente et selon la formule suivante :

$$\text{Prix de vente} = \text{Prix initial} \times (0,15 + 0,85 \times (\text{ICCM} / \text{ICCM}_0))$$

3-3 Délais prévisionnels d'acquisition des terrains

Les terrains devront être achetés par l'aménageur avant le 30 septembre 2016 et prévisionnellement :

- ✧ Lot G au plus tard le 1er trimestre 2014
- ✧ Lot F au 3ème trimestre 2014
- ✧ Lot C 1 au 2ème trimestre 2015

Article 4 - Participation financière

4-1 Nature de la participation

L'aide bénéficie à l'aménageur se portant acquéreur des terrains selon le principe de l'abaissement de la charge foncière d'acquisition.

Après acquisition du foncier auprès de l'EPF Normandie et réalisation des travaux d'aménagement nécessaires, l'aménageur procédera à leur revente à différents opérateurs.

L'aide consentie par l'EPF Normandie et ses partenaires au titre de la Régénération Urbaine vise à favoriser le développement de l'offre de logements.

L'aménageur s'engage à répercuter exclusivement et en totalité l'avantage financier résultant de la Régénération Urbaine dans le prix de cession du foncier aménagé à l'opérateur de logement (promoteur ou bailleur).

Afin de justifier de la répercussion intégrale de l'aide consentie au titre de la Régénération Urbaine sur le prix de cession, l'aménageur produira, dans le mois qui suivra la cession aux opérateurs de logements, un rapport d'exécution faisant apparaître la valeur du foncier aménagé dédié à l'opération telle qu'elle ressort notamment des documents contractuels de la ZAC et le prix de cession effectif faisant apparaître la répercussion intégrale de l'aide au titre de la Régénération Urbaine sur l'opération concernée et comportant :

- ✧ Un bilan d'opération actualisé, après approbation de la collectivité, faisant apparaître le montant des dépenses et des recettes ainsi que le déficit d'opération,
- ✧ Pour le logement social : un document précisant le montant de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement entre le promoteur et le bailleur social faisant apparaître la valorisation du foncier à hauteur de 150 € / m² SHON HT et confirmant le respect du coût moyen d'acquisition de 2 050 € / m² SHAB + /- 10% annexes incluses hors application de la TVA,

- ✎ Pour le logement en accession sociale et / ou à coût maîtrisé : le tableau de suivi établi par le promoteur et faisant apparaître la typologie des logements cédés, le prix / m² SHAB hors application de la TVA, le montant de l'aide apportée par logement, les informations relatives aux acquéreurs et la copie de l'acte de vente indiquant le montant de la charge foncière correspondant à la SHON logement développée pour les logements en accession sociale et ou à coût maîtrisé,

Dans l'hypothèse où la répercussion exclusive et intégrale de l'aide au profit des l'opérateur opérations de logement dédiées au Logement locatif social et à l'accession aidée ne serait pas établie, l'aménageur sera tenu au reversement de l'aide perçue à l'EPF Normandie, à la CREA et à la Ville de Rouen. Chaque acte de vente par l'EPF à l'aménageur comportera le rappel de cette obligation à la charge de ce dernier. Les modalités en seront alors précisées.

De son côté, l'opérateur s'engage à respecter le programme tel que décrit dans les documents contractuels de la ZAC.

4-2 Montant de la participation

La participation de l'EPF Normandie et de la CREA est plafonnée à 5000 € par partenaire et par logement aidé produit (y compris leur participation au titre du Fonds Friches). La participation de la Ville de Rouen est fixée à 5 000 € minimum par logement aidé produit (y compris sa participation au titre du Fonds Friches) :

Partenaire	Participation pour 113 logements aidés	Participation déjà versée au titre du Fonds Friche (montant HT)	Participation maximum restante
EPF Normandie	565 000 € maximum	230 114 €	334 886 €
CREA	565 000 € maximum	0 €	565 000 €
Ville de ROUEN	565 000 € maximum	200 000 €	365 000 €

4-3 Modalités de versement

L'aide viendra en diminution de la somme à payer constituant le prix de vente de chaque cession consentie par l'EPF à l'aménageur. Cette aide sera calculée au prorata de la surface cédée à partir des données globales suivantes :

Ilot	Surface m² (prévisionnelle)	Participation régénération urbaine (prévisionnelle)
Ilot F	3356	606 509,20 €
Ilot G	2352	425 062,40 €
Ilot C1	1291	233 314,40 €

La participation versée lors de la cession de chaque ilot ne pourra en aucun cas excéder le prix de vente par l'EPFN de l'assiette foncière correspondante.

Article 5 - Garanties apportées par l'aménageur

L'aménageur devra garantir l'EPF Normandie, la CREA et la Ville du respect de ses engagements sur le prix de vente.

En contrepartie de l'aide consentie au titre de la Régénération Urbaine, l'aménageur s'engage à répercuter et à faire respecter par l'opérateur le programme tel que décrit dans sa demande de prise en charge.

L'EPF Normandie, la CREA et la Ville se réservent le droit de procéder à une vérification des conditions de réalisation de l'opération.

Dans l'hypothèse où le projet aurait été modifié, l'EPF Normandie procédera à un nouveau calcul de la participation au titre de la Régénération Urbaine qui pourra conduire à un reversement de tout ou partie de l'aide perçue.

Pour cela, l'aménageur s'engage expressément à fournir à l'EPF Normandie dès l'achèvement des travaux de construction des logements :

- un rapport portant sur la réalisation physique de l'opération (nombre de logements et surface plancher ou surface habitable réalisée par catégorie de logements: logements locatifs sociaux, logements en accession aidée et/ou à coûts maîtrisés, logements libres) foncier mobilisé, et exposant les raisons qui ont pu conduire à d'éventuelles modifications du programme initial.

Article 6 - Garanties imposées par l'aménageur au constructeur

L'aménageur devra s'assurer auprès du constructeur du respect de ses engagements sur le prix de vente :

- Lors de l'organisation du concours des équipes d'architectes, en imposant un coût d'objectif travaux permettant d'atteindre les prix de sortie définis lors de son offre ;
- Au stade APD, en justifiant du maintien desdits coûts ;
- Lors de la commercialisation, dans les modalités précisées ci-après.

Le constructeur doit préciser les prestations particulières du logement (notamment en termes de finitions) qui correspondent au prix.

Au dépôt du permis de construire, le promoteur devra établir la liste des lots en accession à coût maîtrisé. Cette liste indique pour chaque logement :

- Le numéro de lot commercial ;
- La surface SHAB et les annexes incluses ;
- La surface du plancher ;
- Le prix de vente ;
- Le montant de l'aide accordé par l'aménageur au nom de la CREA, de la Ville et de l'EPF Normandie par abattement de la charge foncière.

Il justifiera par là même que la répartition des logements entre accession sociale, accession à coût maîtrisé, accession libre et locatif social et que les prix moyens ci-dessus énoncés sont respectés.

Il devra présenter pour validation à l'aménageur les clauses anti-spéculatives qui seront introduites à l'acte de vente pour l'accession à coûts maîtrisés et qui rappelleront que :

- la vente intervient dans le cadre de la réalisation d'une opération subventionnée par l'EPF Normandie, la CREA et la Ville de Rouen dans le but de faciliter l'accession à la propriété et que la subvention est attribuée à la condition déterminante que l'acquéreur occupe le logement à titre de résidence principale, pendant une durée d'au moins cinq ans, à compter de la livraison dudit logement ;
- en conséquence, il est fait interdiction à l'acquéreur de céder ou de louer le logement avant l'expiration d'un délai d'au moins 5 ans à compter de la date de livraison dudit logement, sauf cas de force majeure, le cas de force majeure s'entendant notamment de tout fait contraignant l'acquéreur à louer ou à vendre le logement (mobilité professionnelle entraînant un trajet de plus de 70 km entre le nouveau lieu de travail

et le logement financé ; décès ; divorce ; dissolution d'un pacte civil de solidarité ; invalidité ou incapacité reconnue par une décision de la commission technique d'orientation et de reclassement professionnel ; chômage d'une durée supérieure à un an attestée par l'inscription à Pôle Emploi, ...), à charge pour le notaire mandaté pour la transaction d'informer l'EPF Normandie par lettre recommandée avec avis de réception de cette cession anticipée et de l'intervention de tout élément justifiant la location ou la vente avant l'expiration dudit délai ;

- la violation de cette interdiction implique l'obligation de rembourser spontanément à l'EPF Normandie le montant de la subvention, l'acquéreur étant informé de la faculté donnée à l'EPF Normandie de recouvrer par voie d'état exécutoire le montant de la subvention. L'EPF Normandie procédera au remboursement de chaque co-financeur au prorata de sa participation.

Au moment de l'acte de vente, le promoteur devra produire une caution bancaire ou une garantie à première demande au bénéfice de l'aménageur du montant total correspondant à l'abattement consenti sur la charge foncière (différence entre le prix de vente en accession libre et les autres produits). Cette caution ou garantie sera libérée pour le montant justifié à chaque production d'une attestation notariée de vente des lots en accession à coût maîtrisé, en accession libre et en locatif social indiquant :

- Le montant de la vente,
- Le montant de l'aide accordée par l'aménageur au nom de l'EPF Normandie, la CREA et la Ville de ROUEN,

Pour l'accession sociale, l'attestation notariée devra en outre indiquer :

- Le bénéficiaire et la confirmation qu'il répond bien aux critères de ressource fixés,
- Les clauses anti-spéculatives introduites à l'acte.

Article 7 – Entrée en vigueur de la convention

La présente convention, établie en 4 exemplaires entrera en vigueur au moment de sa notification par l'EPF Normandie à l'ensemble des parties et produire ses effets jusqu'à expiration de la clause anti-spéculative la plus tardive.

Article 8.- Litiges :

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en oeuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de l'interprétation de cette convention. Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis aux tribunaux de Rouen compétents.

Fait à, le

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

**Le Président
de la CREA**

**Le Maire de
la Ville de Rouen**

**Le Directeur
Général de RSA**

Lucien BOLLOTTE

Frédéric SANCHEZ

Yvon ROBERT

Thierry VERRIER

Annexe 1 : bilan actualisé

Annexe 2 : tableau de suivi des logements en accession sociale et ou à coût maîtrisé