



DIRECTION DES INTERVENTIONS
ET DU FONCIER

Logo de la
collectivité

Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026

AVENANT AU PROGRAMME D'ACTION FONCIER EN DATE DU 18 OCTOBRE 2021

ENTRE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

ET

LA VILLE DE ROUEN

ENTRE,

La Ville de ROUEN, représentée par Monsieur le Maire Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, dûment habilité aux effets des présentes par une délibération du Conseil Municipal en date du

La Ville de ROUEN est désignée ci-après par le vocable "la Collectivité".

D'une part,
ET,

L'Établissement Public Foncier de Normandie, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par le décret n° 68-376 du 26 avril 1968 portant création de l'Établissement Public de la Basse-Seine, modifié par les décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000 et n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014 et n° 2015-979 du 31 juillet 2015, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 et le décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, dûment habilité aux effets des présentes par une délibération du Conseil d'Administration en date du 10 mars 2023.

Désigné ci-après par son sigle "EPF Normandie".
D'autre part.

VU :

- La délibération de la Ville de ROUEN en date du
le Maire à signer le présent avenant
- autorisant
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 10 mars 2023, habilitant le Directeur général à signer le présent avenant

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

PRÉAMBULE

Par un contrat en date du 18 octobre 2021, la Collectivité et l'EPF Normandie ont défini un programme d'action foncière dont l'objet est de mettre en œuvre une stratégie foncière au service des projets d'aménagement composant le projet urbain de la Collectivité.

Ce programme d'action foncière se compose des fiches d'intervention portant sur des sites que la Collectivité souhaite réutiliser dans le cadre de ses orientations d'aménagement, et pour lesquels elle souhaite constituer des réserves foncières nécessaires à ses projets.

L'EPF a toutefois souhaité faire évoluer, dans le cadre d'une démarche de simplification et de fluidification des modes de partenariat et de contractualisation avec les Collectivités partenaires, ses dispositifs contractuels.

Par délibération du 30 septembre 2022, le Conseil d'Administration de l'EPF a notamment retenu un dispositif de convention d'interventions à l'échelle du projet ou de ses îlots opérationnels, qui prendra la forme suivante :

- une convention initiale, présentant le projet de la Collectivité, le périmètre foncier d'intervention, le ou les premiers dispositifs mobilisés par l'EPF (étude pré-opérationnelle et/ou travaux et/ou portage foncier) et les financements associés ;
- des avenants ultérieurs établis en fonction des besoins et des interventions programmées, notamment dans le cadre de la Convention Région.

La mise en place de ce nouveau dispositif partenarial est également l'occasion de faire évoluer les outils de portage foncier antérieurs, afin de conforter et d'améliorer l'intervention de l'EPF Normandie pour le compte des Collectivités partenaires.

Il est ainsi prévu le remplacement progressif des programmes d'action foncière au profit de cette convention d'interventions à l'échelle des projets, mais également l'établissement d'une feuille de route partagée entre l'EPF Normandie et les Collectivités partenaires, dont la dynamique et le volume des projets le motivent.

Cette feuille de route guidera la contractualisation des projets, via la signature desdites conventions d'interventions, sur le territoire des Collectivités partenaires.

L'objectif de cette feuille de route est de structurer et de hiérarchiser les interventions de l'EPF, afin d'appréhender dans le temps la mobilisation des moyens humains et financiers de l'Etablissement au regard des priorités exposées et ainsi, de disposer d'une vision globale sur le territoire, tout en laissant également la possibilité de saisir des opportunités foncières.

C'est dans ce contexte que, pendant cette période transitoire d'établissement de la feuille de route pour le territoire de ROUEN, il est proposé un avenant au programme d'action foncière en date du 18 octobre 2021, venant préciser les règles de mise en œuvre progressive de la convention d'interventions.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE LIMINAIRE :

Le présent avenant a pour objet d'acter de nouvelles règles applicables dans le cadre du partenariat de l'EPF Normandie avec la collectivité, pour la période transitoire allant jusqu'à l'établissement d'une feuille de route pour son territoire.

ARTICLE 1 : MODIFICATION DE L'ENGAGEMENT DE RACHAT DE LA COLLECTIVITE

Article 1.1. : Suppression de l'obligation annuelle de rachat

L'article 4.4 « Engagement de rachat de la Collectivité » du programme d'actions foncières en date du 18 octobre 2021, aux termes duquel la Collectivité s'est engagée à procéder chaque année auprès de l'EPF Normandie au rachat des immeubles parvenus au terme de la durée de portage, pour un montant annuel des rachats équivalent à 1/10 en coût brut du plafond global autorisé dudit programme, est supprimé.

Article 1.2. : Délai et équilibre du portage

La Collectivité s'engage à racheter les biens en stock au terme de la durée de portage contractuelle, figurant sur le tableau de stock ci-après, où figure la date d'échéance de rachat maximale.

Par ailleurs, La Collectivité s'engage de manière générale à racheter les biens, ou à désigner un tiers par substitution pour leur rachat dans les conditions fixées à l'article 1.4. du présent avenant, dans un délai maximum de cinq années à compter de leur date d'acquisition, ou de la date de paiement ou de consignation des indemnités d'expropriation, au profit de l'EPF Normandie.

Le rachat sera formalisé par acte authentique de vente qui devra intervenir dans les six mois précédent la date conventionnelle de rachat.

Ce principe de portage sur 5 ans est applicable à toutes les nouvelles acquisitions, quels que soient la nature des projets et la stratégie foncière présentées par la collectivité. Il est toutefois possible pour la Collectivité de solliciter un portage pour une durée comprise entre 5 à 10 ans, en demandant un report d'échéance. Les demandes en ce sens sont soumises au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie, dans les conditions fixées à l'article 1.3. du présent avenant.

Ces demandes de report doivent s'inscrire dans la règle d'équilibre selon laquelle le stock porté pour la Ville de ROUEN pour une durée supérieure à 5 ans ne pourra excéder 50 % de l'encours de stock global.

La Collectivité pourra cependant solliciter une dérogation à cette règle d'équilibre en produisant dans la note visée à l'article 1.3. du présent avenant, un argumentaire au vu duquel le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie se prononcera.

Par exception aux durées de portage susvisées, un portage entre 10 à 15 ans pourra être réalisé pour les « grandes opérations d'aménagement ».

Les « grandes opérations d'aménagement » s'entendent strictement comme celles comprenant les Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU), celles prévues par un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), les Projets d'Intérêt Général (PIG), les Projets d'Intérêt Majeur (PIM), les opérations couvertes par un contrat ou un traité d'aménagement d'une durée supérieure à 10 ans, et les opérations de recomposition spatiale sur des fonciers notamment exposés aux risques (recul du trait de côte) et sur les fonciers destinés à être désartificialisés avec en perspective l'atteinte des objectifs de la loi Climat et Résilience.

La demande de portage entre 10 et 15 ans pour ces « grandes opérations d'aménagement » est à présenter par la Collectivité. Cette demande est soumise au Conseil d'Administration de l'EPF Normandie dans les conditions fixées par l'article 1.3. du présent avenant.

Etant précisé, que la règle d'équilibre susvisée n'est pas applicable au stock porté au titre des « grandes opérations d'aménagement ».

Dans l'hypothèse où la Collectivité souhaiterait aménager tout ou partie des biens acquis dans les délais de portage précités (5 ans, entre 5 et 10 ans, et entre 10 et 15 ans), elle devra procéder au rachat par anticipation desdits biens ou de la partie concernée, avant tout commencement de travaux, la vocation de réserve foncière disparaissant alors.

Par exception, pour les « grandes opérations d'aménagement » l'EPF Normandie peut autoriser la Collectivité, ou le tiers acquéreur visé à l'article 1.4. de la présente convention, à réaliser, durant la durée de portage, des travaux de voirie concourant à l'opération d'aménagement.

La collectivité devra en faire préalablement la demande, par écrit motivé, à l'EPF Normandie pour obtenir son accord en sa qualité de propriétaire. Ces travaux répondront aux seuls besoins de la Collectivité. L'EPF Normandie ne pourra en aucun cas être regardé comme intervenant à la réalisation de ces travaux d'aménagement, l'établissement n'en ayant pas la compétence statutaire puisqu'il ne

peut que réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis, dans les conditions définies à la présente convention.

Une convention *ad hoc* entre les parties intéressées pourra venir définir les modalités pratiques de la réalisation de ces travaux, notamment en termes de mise en sécurité du site.

En tout état de cause, les parcelles concernées devront faire l'objet d'un rachat par la Collectivité ou le tiers acquéreur susvisé, préalablement à leur affectation à la voirie.

L'EPF Normandie se réserve également le droit de solliciter le rachat par la Collectivité, ou par ledit tiers acquéreur, de la totalité ou d'une partie de ces biens selon l'état d'avancement et les caractéristiques des travaux de voirie.

En toute hypothèse, la collectivité peut procéder à tout moment à un rachat global ou partiel des biens acquis par l'EPF Normandie, si elle le souhaite.

Article 1.3. : Modalités de report d'échéance

Le délai de rachat fixé à l'article 1.2. ci-dessus devra être impérativement respecté.

En cas de difficultés majeures de la Collectivité pour procéder au rachat, d'impératifs calendaires dans le cadre d'une intervention friche, d'un projet d'ampleur aux enjeux urbains multiples, ou d'une « grande opération d'aménagement » telle que définie à l'article 1.2 de la présente convention, la Collectivité devra saisir l'EPF d'une demande de report d'échéance en joignant à sa demande une note précisant les motifs pour lesquels cette demande est présentée, ainsi que le délai supplémentaire souhaité.

Le cas échéant, cette note devra être complétée d'un argumentaire justifiant de la demande de dérogation à la règle d'équilibre visée à l'article 1.2. de la présente convention.

Le comité d'engagement de l'EPF Normandie examinera les conditions de cette demande et rendra un avis sur la possibilité et l'intérêt de prolonger le portage au vu de principes exposés dans les délibérations du Conseil d'Administration du 9 juillet 2012 et 1^{er} juin 2017, ci-annexées.

L'avis formalisé du Comité d'engagement est porté à la connaissance du Conseil d'Administration qui, par délibération, rendra la décision finale. La Collectivité en sera informée par l'EPF.

Conformément à la délibération du Conseil d'Administration du 30 septembre 2022, la signature d'une convention d'interventions sur le foncier, objet de report d'échéance, devra formaliser l'allongement du portage et la nouvelle date d'échéance à laquelle la Collectivité s'engage au rachat et viendra se substituer au Programme d'action foncière pour cette opération jusqu'à la cession des parcelles concernées

Article 1.4. : Cession au profit d'un tiers

La collectivité pourra, par délibération de son Conseil municipal, demander à l'EPF Normandie que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, au profit soit d'un tiers de droit public, soit d'un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général en vue de la réalisation d'une opération de logements, soit d'un aménageur désigné dans le cadre d'une concession d'aménagement, soit d'un tiers opérateur désigné par la Collectivité à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, de publicité, ou de sélection préalables.

La Collectivité devra porter à la connaissance du tiers acquéreur, ce quel que soit son mode de désignation, les conditions de la présente convention passée entre elle et l'EPF Normandie au titre de l'action foncière. En toute hypothèse, la Collectivité restera garante à l'égard de l'EPF, du respect des échéances de rachat prévues conventionnellement et plus largement des conditions de l'engagement de rachat qu'elle a souscrit

Le cas échéant, la Collectivité interviendra à l'acte de rachat par le tiers acquéreur, pour prendre à sa charge les frais, dépenses et travaux accessoires d'aménagement demandés par ce dernier, et que l'EPF ne serait pas en mesure de supporter.

ARTICLE 2 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE FRAIS D'ASSURANCES ET DE TAXE FONCIERE

L'article 3 « GESTION» du programme d'actions foncières est complété comme suit :

Pour les nouvelles acquisitions passées à compter de la mise en œuvre de la convention d'intervention, l'EPF Normandie pourra, en accord avec la Collectivité, appeler auprès de cette dernière, au moment du rachat, le remboursement des dépenses d'assurances et de taxes foncières bâties et non bâties dues de la date d'acquisition à la fin de la 3^{ème} année civile pleine de portage.

Pour les années suivantes, du début de la 4^{ème} année à la date de cession, le remboursement des sommes avancées par l'EPF de Normandie sera appelé annuellement auprès de la Collectivité bénéficiaire du portage.

Tout règlement sera effectué par virement au compte de l'Agent Comptable de l'EPF Normandie.

Ces stipulations seront également applicables à compter de la mise en œuvre de la convention d'intervention, dans les périmètres déjà pris en charge dans le cadre du programme d'actions foncières en date du 18 octobre 2021.

ARTICLE 3 : SIGNATURE D'UNE CONVENTION D'INTERVENTIONS

La Collectivité et l'EPF Normandie s'accordent sur la possibilité de signer une ou des convention(s) d'interventions foncières pour les nouveaux périmètres à prendre en charge qui ne seraient pas compris dans la liste des opérations foncières intégrées au programme d'actions foncières.

Cette possibilité est également ouverte pour des opérations listées audit programme d'actions foncières qui nécessiteraient des modifications (modification de périmètre et d'enveloppe

d'acquisitions, programmation études/travaux, report d'échéance, etc...). Dans cette hypothèse, la convention d'interventions viendra se substituer à ce programme pour la seule opération modifiée.

En toute hypothèse, ces nouveaux périmètres devront être repris dans la feuille de route à établir, partagée avec la Collectivité.

ARTICLE 4 : PRISE EN CHARGE DU FONCIER EN ZONE A URBANISER

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Loi Climat Résilience, a posé le principe que le rythme d'artificialisation devra être divisé par deux d'ici 2030 et le « zéro artificialisation nette » (ZAN) atteint d'ici 2050.

Sur les périmètres pris en charge en zone à urbaniser du PLU ou PLUi en vigueur, qui n'ont pas fait l'objet d'une maîtrise foncière de l'EPF Normandie à la date de la signature du présent Avenant, les nouvelles acquisitions seront conditionnées au respect de ces objectifs.

En conséquence, la Collectivité prend acte des conditions de prise en charge adaptées suivantes :

- En zone 2AU : l'EPF Normandie ne pourra accepter de nouvelles prises en charge sur ce zonage, ni mettre en œuvre de nouvelles acquisitions sur des périmètres antérieurement pris en charge au titre du programme d'action foncière sur ce zonage ;
- En zone 1AU :
 - L'EPF de Normandie ne pourra accepter une nouvelle intervention foncière qu'à la condition que le PLUi OU le PLU applicable ait été approuvé depuis moins de 10 ans après la promulgation de la loi Climat et Résilience susvisée, et prévoit des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers d'au moins 1/3 par rapport à la consommation réelle observée au cours de la période décennale précédente ;
 - Dans les autres cas de figure, une intervention foncière de l'EPF Normandie, pourra être examinée au cas par cas, notamment au vu d'une étude de repérage de potentiel foncier pour engager des projets de désartificialisation ou renaturation dans une optique de compensation, ou de tout autre élément de nature à éclairer l'établissement sur l'état d'artificialisation du foncier.

A Rouen, le

Le Directeur Général
de l'Établissement Public Foncier de Normandie,

Le Maire de ROUEN,

Gilles GAL

Nicolas MAYER-ROSSIGNOL