

**Avenant n° 2 à la convention du 2 août 2011 entre la Ville de ROUEN,
la société publique locale Rouen Normandie Aménagement
et l'Établissement Public Foncier de Normandie**
Report d'échéance

ENTRE,

La Ville de ROUEN, représentée par son Maire, Monsieur Yvon ROBERT, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 28 juin 2018 Désignée ci-après par le terme "La Ville".

La société publique locale Rouen Normandie Aménagement, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Frédéric Sanchez, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une décision du conseil d'administration du 20 avril 2018 Désignée ci-après par son sigle « RNA ».

D'une part,

ET,

L'Établissement Public Foncier de Normandie, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil d'Administration en date du 5 octobre 2017. Désigné ci-après par son sigle "EPF Normandie".

D'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

PRÉAMBULE

La Ville de ROUEN a sollicité l'EPF Normandie, en vue de l'acquisition et du portage de locaux, à construire par RSA devenue RNA, situés à Rouen, à l'angle des rues Jean-Philippe Rameau et Georges Braque en Zone Franche Urbaine de Rouen - quartier de la Grand Mare, dénommé "Pôle Delta" à usage d'hôtel d'activités mixtes (locaux techniques et bureaux) comprenant sept lots à usage d'ateliers et de bureaux répartis sur deux bâtiments respectivement dénommés Bâtiment A et B, développant une SHON de 1600 m², édifiés sur les parcelles cadastrées :

- section DT n° 114 pour 35a 67ca
- section DT n°116 pour 97ca,
- section DT n° 119 pour 1a 40ca.

Une convention a été signée entre l'EPF, RSA devenue RNA et la Ville, le 2 août 2011, fixant les conditions de cette intervention et particulièrement le délai de rachat du bien dans le délai maximum de 4 ans et 11 mois, à compter de l'achèvement de l'ensemble immobilier, au sens fiscal.

Cette convention a été suivie d'un avenant n°1 en date du 31 juillet 2015 relatif au transfert par Rouen Seine Aménagement à Rouen Normandie Aménagement de la convention de portage du 2 août 2011.

Le bien a été acquis en l'état futur d'achèvement par l'EPF Normandie suivant acte reçu par Maître LEHEURTEUR, notaire à BARENTIN, le 31 août 2012.

L'achèvement de l'immeuble a eu lieu le 21 septembre 2012 et la livraison à l'EPF est intervenue le 25 octobre 2012.

L'échéance conventionnelle de rachat est fixée au 12 octobre 2017.

Aux termes d'un acte reçu par Maître LEHEURTEUR, notaire à BARENTIN le 31 août 2012, l'EPF a donné à bail commercial au profit de RSA devenue RNA, les locaux édifiés constituant le "Pôle Delta".

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir à compter du premier jour du mois suivant la signature du procès-verbal de livraison de l'ouvrage.

Aux termes dudit acte, la société RNA a été autorisée à consentir des sous-locations commerciales au profit des artisans souhaitant louer un des lots des bâtiments, pour une durée ne pouvant excéder celle du bail principal conclu entre l'EPF et RSA.

Aux termes des actes de sous-locations il a été précisé que le point de départ du bail consenti par l'EPF à RSA était le 1^{er} novembre 2012.

Par courrier en date du 27 juin 2017, Monsieur Le Maire de ROUEN a sollicité un report d'échéance pour le rachat de l'immeuble ci-dessus cité pour une durée de deux (2) ans.

Le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie réuni le 5 octobre 2017 a accepté la demande de report portant l'échéance de rachat **au 12 octobre 2019**.

Article 1 :

L'article III. 1 « Durée » de la convention est modifié comme suit :

La Ville de Rouen s'engage à racheter ou à faire racheter par un tiers, qui se substituerait à elle, la totalité des parties d'immeubles portés par l'EPF **au plus tard le 12 octobre 2019**. Cependant, à tout moment au cours de ce délai, la collectivité ou un tiers peut procéder, à un rachat de l'ensemble immobilier, si elle le souhaite.

A l'issue du portage immobilier assuré par l'EPF, le lien contractuel unissant RSA, devenue RNA, à l'EPF par le bail commercial en date du 31 août 2012 sera résilié amiablement et de plein droit, sans aucune possibilité de renouvellement, ni de prolongation.

Article 2 :

Le montant du loyer annuel versé par « Rouen Normandie Aménagement » RNA à l'EPF NORMANDIE initialement fixé à 3%, est porté à 4% du prix d'acquisition HT par l'EPF de l'ensemble immobilier. Par ailleurs, si à l'issue de la période de portage, le résultat d'exploitation cumulé est positif, celui-ci reviendra intégralement à la Ville de Rouen.

Un avenant au bail commercial, prenant en compte ces modifications, devra être signé entre « Rouen Normandie Aménagement » RNA et l'EPF et il prendra fin à l'issue du portage immobilier assuré par l'EPF sans aucune possibilité de renouvellement, ni de prolongation.

Article 3 :

Par délibération du 28 juin 2016, le Conseil d'Administration de l'EPF a décidé des nouvelles modalités de calcul de l'actualisation des prix de cession des réserves foncières, en abandonnant les frais d'interventions de 3,5 % appliqués au coût brut des biens cédés.

Par délibération du 28 juin 2016, le Conseil d'Administration de l'EPF a décidé de ramener le taux

d'actualisation annuel à 0 %, si la durée de portage est de 5 ans au plus. Ce taux est donc appliqué jusqu'au 12 octobre 2017.

Pour les durées de portage supérieures à 5 ans, il sera appliqué un taux d'actualisation annuel de 1 % à partir du premier jour de la sixième année de réserve foncière.

Ce taux sera appliqué sur le montant total du coût brut.

L'actualisation sera calculée, sous forme d'intérêts composés, au jour le jour, à partir du premier jour de la sixième année de réserve foncière.

L'acte de vente devra être signé dans les six mois de la date prévisionnelle de cession, le prix de vente demeurant valable dans la limite de ce délai, et au plus tard à la date d'échéance de rachat conventionnelle du bien.

En cas de changement futur du taux d'actualisation décidé par le Conseil d'Administration de l'EPF, le nouveau taux s'appliquera aux biens en stock et aux biens à acquérir dès le 1^{er} janvier de la deuxième année suivant la décision de changement de taux.

Article 4 :

Enfin, il est précisé que l'EPF est assujéti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI. Aussi, selon la nature de l'immeuble objet de la présente convention, la revente qui sera réalisée par l'EPF est susceptible d'entrer obligatoirement, ou sur option de l'EPF, dans le champ d'application de la TVA.

Article 5 :

Toutes les autres stipulations de la convention de portage non expressément modifiées par le présent avenant restent inchangées.

Fait en 3 exemplaires à ROUEN, le

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

Gilles GAL

**Le Président Directeur Général
de RNA**

Frédéric SANCHEZ

Le Maire de ROUEN

Yvon ROBERT