



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS 2017-2021

PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE

Ville de ROUEN

ENTRE

La Ville de ROUEN, représentée par son Maire, Monsieur 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"

ET

L'Établissement Public Foncier de Normandie, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, habilité aux fins des présentes en application de l'article 14 du décret du vingt-six avril mil neuf cent soixante-huit et plus spécialement par délibération du Conseil d'Administration en date du 3 juin 2021.

L'Établissement Public Foncier de Normandie est désigné ci-après par le vocable "L'EPF Normandie".

La Ville de ROUEN et l'EPF Normandie sont liés par un programme d'action foncière (PAF), dont l'objet est de mettre en œuvre une stratégie foncière au service des projets d'aménagement composant le projet urbain de la collectivité.

Le programme foncier, objet du contrat, se compose des fiches d'intervention portant sur les sites retenus par la Ville de ROUEN que cette dernière souhaite réutiliser dans le cadre de ses orientations d'aménagement.

Les politiques d'aménagement et d'habitat de la collectivité ayant évolué, la Ville de ROUEN a souhaité réorienter le programme d'action foncière en fonction d'un contexte actualisé, afin de mieux répondre aux objectifs de développement de son territoire.

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 février 2020 par la Métropole Rouen Normandie.

A ce titre, les interventions foncières sont principalement ciblées sur des secteurs de projets, correspondant à des territoires délaissés ou identifiés comme présentant des enjeux de renouvellement urbain, en particulier dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Des acquisitions ponctuelles peuvent également intervenir pour permettre la réalisation de projets d'équipements ou dans le cadre de politiques thématiques telles que l'amélioration du cadre de vie.

Le présent contrat constitue un nouveau dispositif contractuel entre les parties, qui vient se substituer, à sa date de signature, au précédent contrat en date du 24 février 2014 avec la Ville de ROUEN. L'annexe 1 aux présentes en décrit plus précisément les enjeux. Elle contient les fiches décrivant les interventions foncières actives prévues au contrat.

L'ensemble s'organise dans un montant de plafond d'engagements du contrat maintenu à hauteur de 18 M€.

Ceci étant exposé, il est passé au contrat de programme comprenant, en deux parties distinctes, des clauses générales et particulières.

CLAUSES GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - ACQUISITIONS

1.1 - Cadre de l'intervention de l'EPF Normandie

Dans le cadre du Programme d'Action Foncière, l'Établissement Public Foncier de Normandie procède aux acquisitions, pour le compte et à la demande de la collectivité signataire du contrat, dans la limite d'un plafond d'encours, fixé conventionnellement, et dont le montant figure dans les clauses particulières du contrat. Ce plafond comprend la valeur d'acquisition des biens et l'ensemble des dépenses accessoires aux acquisitions, soit le coût brut d'acquisition tel qu'il est défini à l'article 4-2.

1.1.1 - Dépassement de plafond du fait d'une mise en demeure réglementaire des propriétaires

S'il venait à être atteint, du fait des acquisitions déjà réalisées, le montant du plafond d'encours serait automatiquement relevé au niveau nécessaire pour intégrer, sans avenant préalable, les acquisitions à effectuer dans le cadre d'une mise en demeure réglementaire des propriétaires. Cette disposition vise les opérations foncières pour lesquelles l'EPF, à la demande de la collectivité, a préalablement accepté d'intervenir au moyen d'un outil foncier susceptible de conduire à cette procédure (DUP, droit de délaissement).

1.1.2 - Autres cas de dépassement de plafond

Hormis le cas évoqué à l'article précédent, toute modification du montant conventionnel du plafond d'encours ne peut résulter que d'un nouveau contrat venant se substituer au précédent et validé en Conseil d'Administration de l'EPF.

Dans le cas où la collectivité n'aurait pu anticiper la nécessité de certaines acquisitions, génératrices d'une augmentation du plafond, le Directeur Général de l'EPF a délégation pour prendre en charge l'acquisition de biens immobiliers d'une valeur foncière au plus égale à 30 % du plafond, avec un maximum de 1 M€, en précisant qu'il ne sera pas tenu compte de cette limite haute, si toutefois l'acquisition reste en deçà de 15 % du plafond du contrat.

Le dépassement du plafond serait alors consenti, à la condition que la collectivité s'engage, par délibération, à racheter par anticipation, dans le délai d'un an à compter de la date d'acquisition, des

biens permettant de ramener à son niveau contractuel, le montant du plafond d'encours. Si cette condition n'était pas remplie dans le délai fixé, le montant du plafond d'encours serait de fait fixé au niveau nécessaire pour intégrer les acquisitions réalisées.

1.2 - Programme foncier

Les actions foncières intégrées au PAF sont listées contractuellement dans les clauses particulières. Il s'agit du programme prioritaire mené pour la collectivité par rapport à de nouvelles demandes ponctuelles.

Dans le souci qu'a l'EPF de favoriser un développement équilibré des territoires et du soutien apporté à ses partenaires, la collectivité devra produire une note globale de présentation du programme foncier, objet du présent contrat, mettant également en évidence l'insertion de chaque projet dans les documents d'orientation et de programmation ainsi que la compatibilité et/ou la conformité de l'opération avec les documents d'urbanisme.

L'EPF se réserve d'apprécier la capacité financière de la collectivité à porter un projet afin d'éviter que celle-ci ne s'engage dans une opération qui fragiliserait sa situation et compromettrait la sortie dudit projet.

1.2.1 Programme prioritaire

Le programme foncier prioritaire peut être actualisé par voie d'avenant au contrat par décision du Directeur Général (délégation pour les enveloppes projets inférieures à 500 000 €) ou par délibération du Conseil d'Administration de l'EPF (pour les enveloppes projets supérieures à 500 000 €), lorsque ces nouvelles demandes (par ex. modification de périmètre, d'enveloppe projet, de durée de portage...) ne nécessitent pas une refonte du contrat s'accompagnant d'une modification du plafond d'encours. Les nouvelles demandes d'intervention foncière sont exprimées par la collectivité au moyen d'une décision de son organe interne, habilité à cet effet.

Pour permettre à l'EPF Normandie d'éventuellement retenir la prise en compte d'une intervention dans son programme d'activité annuel, la demande de la collectivité doit lui être soumise au plus tard le 10 octobre de l'année précédente. Le Directeur Général et/ou le Conseil d'Administration (selon le montant de l'enveloppe projet) se prononcent sur les demandes qui lui sont présentées et les conditions de portage.

1.2.2 Demandes ponctuelles

Par ailleurs, de nouvelles demandes ponctuelles peuvent éventuellement être prises en charge en cours d'année, faisant l'objet :

- d'une demande de la collectivité, au moyen d'une décision de son organe interne,
- de l'accord de l'EPF, par décision du Conseil d'Administration ou du Directeur Général, dans le cadre de la délégation qui lui a été confiée par le Conseil d'Administration, valant avenant au contrat.

Cette décision emporte acceptation de l'acquisition et du portage dans le cadre du présent contrat, valant avenant au contrat si les conditions relatives au plafond, posées à l'article 1-1, le permettent.

1.2.3. - Nouvelles interventions prises en charge au titre du Programme Pluriannuel d'Interventions 2017-2021 de l'EPF

Le Programme Pluriannuel d'Interventions 2017-2021 de l'EPF, a été voté par le Conseil d'Administration le 13 décembre 2016. Il fixe pour cinq ans le cadre technique, territorial et financier des interventions de l'Établissement. Plus particulièrement, il définit les critères d'éligibilité et d'incitation applicables à l'action foncière, qui conditionnent l'intervention de l'EPF.

Ces critères sont les suivants :

- si les biens à acquérir représentent plus de 5 hectares d'espaces agricoles, la collectivité doit s'engager à réaliser préalablement un diagnostic des exploitations concernées,
- dans le cas d'un projet d'habitat, la collectivité doit s'engager :

✓ d'une part, à ce que la programmation corresponde à une densité supérieure ou égale à la densité environnante avec les objectifs planchers suivants : au moins 10 logements à l'hectare en zone rurale, 20 logements à l'hectare dans les secteurs à intensité urbaine moyenne et 30 logements à l'hectare en secteur à forte densité urbaine,

✓ d'autre part, et dans les zones urbaines tendues, sauf exception dûment justifiée par des orientations précises fixées par un PLH ou encore par un contexte local spécifique (existence dans la commune ou le quartier d'une offre de logement social très importante), à fixer une programmation comportant au moins 20 % de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI), et qui devra inclure au moins 20 % de PLAI.

Le classement du territoire concerné, relativement à ces deux indicateurs, ressort de la cartographie annexée à la présente convention.

- pour les projets de zones d'activité, la collectivité devra respecter la cohérence de la stratégie intercommunale, et définir en commun avec l'EPF les critères de développement durable et de qualité environnementale du projet. Il est précisé que l'EPF privilégiera les interventions portées par les EPCI et les projets ayant fait l'objet de démarches concertées et approuvées par les acteurs locaux afin d'éviter la dispersion des zones d'activités.

Ces engagements seront précisés pour chaque intervention foncière concernée dans les clauses particulières du présent contrat.

Une évaluation, après concrétisation du projet, sera réalisée par l'EPF, avec le concours de la collectivité. Le respect des engagements pris conditionnera les nouvelles prises en charge et la poursuite des interventions menées par l'EPF pour le compte de la collectivité.

1.2.4 – Intervention au titre du Fonds Friches régional (convention EPF-Région 2017-2021)

Au titre du fonds friches régional, sur les sites et les projets éligibles à cette contractualisation, des études et des travaux peuvent être entrepris sur les thématiques suivantes :

- la réalisation d'études diagnostic permettant d'apporter les premiers éléments d'éclairage à la collectivité quant à la faisabilité d'un projet,
- la réalisation d'études d'urbanisme pré-opérationnel ayant pour objet de guider la collectivité sur ses projets de réutilisation et d'éclairer l'EPF sur la nature des interventions à mener par rapport à l'usage futur qui en sera fait,
- les interventions de recyclage foncier (études techniques et travaux) concernant les travaux de désamiantage, de démolition, de traitement de la pollution des sols, de préfiguration paysagère et de réhabilitation d'enveloppes de bâtiments présentant une valeur patrimoniale et d'usage.

Les interventions sont réalisées sur des biens acquis par l'EPF Normandie. Les biens doivent être propriété de l'EPF avant toute intervention, ils devront être rachetés à la collectivité si celle-ci en est propriétaire.

1.2.5 - Modalités d'acquisition

L'EPF Normandie procède à l'acquisition des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, nécessaires au projet d'aménagement porté à sa connaissance par la collectivité :

- ✓ au moyen de négociations de gré à gré,
- ✓ par exercice d'un droit de préemption, par délégation des droits y afférent, par la collectivité signataire du contrat, ou par une autre collectivité détentrice de ces droits,
- ✓ par voie d'expropriation pour le compte de la collectivité.

Les acquisitions sont réalisées, hors intervention du juge, dans la limite de la valeur vénale fixée par France Domaine.