

Conseil municipal | Séance du 19 octobre 2023

Extrait du registre des délibérations

**Délibération n°2023-10-19-21 | Urbanisme - Centre Ancien - Ensemble
immobilier 76 rue Gambetta - Convention relative au dispositif d'abaissement
de charge foncière
Sur le rapport de Monsieur Le Cousin Pascal**

Nombre de conseiller·es en exercice : 35

Nombre de conseiller·es présent·es à l'ouverture de la séance : 23

Date de convocation : 13 octobre 2023

L'An deux mille vingt-trois, le 19 octobre, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyse, Maire.

Etaient présent·es :

Monsieur Joachim Moyse, Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Murielle Mour, Monsieur David Fontaine, Madame Nicole Auvray, Monsieur Didier Quint, Madame Catherine Olivier, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Ahmed Akkari, Madame Najia Atif, Madame Marie-Pierre Rodriguez, Monsieur José Gonçalves, Monsieur Mathieu Vilela, Monsieur Grégory Leconte, Madame Juliette Biville, Monsieur Johan Quérueu, Madame Alia Cheikh, Monsieur Serge Gouet, Madame Karine Pégon, Monsieur Fabien Leseigneur, Madame Virginie Safe.

Etaient excusé·es avec pouvoir :

Madame Léa Pawelski donne pouvoir à Madame Alia Cheikh, Monsieur Edouard Bénard donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin, Monsieur Dominique Grévrard donne pouvoir à Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Hubert Wulfranc donne pouvoir à Monsieur Mathieu Vilela, Madame Florence Boucard donne pouvoir à Monsieur Didier Quint, Madame Laëtitia Le Behec donne pouvoir à Monsieur Grégory Leconte, Madame Aube Grandfond-Cassius donne pouvoir à Madame Anne-Emilie Ravache, Madame Carolanne Langlois donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Jocelyn Chéron donne pouvoir à Monsieur Fabien Leseigneur, Madame Lise Lambert donne pouvoir à Monsieur Johan Quérueu.

Etaient excusé·es :

Monsieur Brahim Charafi, Madame Noura Hamiche.

Secrétaire de séance :

Monsieur Fabien Leseigneur

Exposé des motifs :

Afin de faciliter le montage des projets de résorption de friches en milieu urbain au profit de la construction de logements sociaux, l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) a mis au point un dispositif d'abaissement de charge foncière dans le cadre de sa convention partenariale 2022/2026 avec la région Normandie. Cet outil vise à abaisser le coût du foncier et rendre réalisables les opérations de démolition-reconstruction, souvent déficitaires, grâce à un financement partenarial avec les collectivités locales qui permet une revente du foncier directement au porteur de projet à un prix de cession minoré. Dans le cadre de la revitalisation du Centre Ancien, l'EPFN a ainsi acquis pour le compte de la Ville au titre du PAF signé le 10 juin 2015 un ensemble immobilier commercial vacant sis 76 rue Gambetta.

En vue de la résorption de la friche commerciale en cause, l'EPFN a procédé à la démolition des bâtiments et l'ESH Le Foyer Stéphanois y réalisera prochainement une opération de 20 logements labellisés « Santé »

Ce projet répondant aux critères du dispositif d'abaissement de charge foncière, la Ville pourrait participer au dispositif à hauteur de cinquante-six mille six cent onze euros soixante (56 611,60 €), l'EPFN procédant à la revente directe de l'immeuble au Foyer Stéphanois, libérant ainsi la Ville de son obligation de rachat telle que contractualisée dans le cadre du PAF.

Compte-tenu de ces éléments d'informations, il est proposé d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil municipal,

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales,
- Le Programme d'action foncière (PAF) en date du 10 juin 2015 intervenu entre l'Établissement public foncier de Normandie (EPFN) et la Ville,

Considérant :

- L'acquisition par l'EPFN pour le compte de la Ville au titre du PAF signé le 10 juin 2015 d'un ensemble immobilier commercial vacant sis 76 rue Gambetta,
- Le dispositif d'abaissement de charge foncière mis au point par l'EPFN pour faciliter le montage des projets de résorption de friches en milieu urbain au profit de la construction de logements sociaux,
- La démolition des bâtiments par l'EPFN et la réalisation prochaine d'une opération de 20 logements locatifs sociaux par l'ESH Le Foyer Stéphanois,
- La possibilité pour la Ville de participer au dispositif d'abaissement de charge foncière à hauteur de cinquante-six mille six cent onze euros soixante (56 611,60 €), l'EPFN procédant à la revente directe de l'immeuble au Foyer Stéphanois, libérant ainsi la Ville de son obligation de rachat telle que contractualisée dans le cadre du PAF,

Décide :

- De participer à hauteur de cinquante-six mille six cent onze euros soixante (56 611,60 €), dans le cadre du dispositif d'abaissement de charge foncière, à l'opération sise 76 rue Gambetta, l'EPFN procédant à la revente directe de l'immeuble

au Foyer Stéphanois, libérant ainsi la Ville de son obligation de rachat telle que contractualisée dans le cadre du PAF.

- D'autoriser Monsieur le maire à signer la convention à intervenir à cet effet avec l'EPFN et à engager les régularisations comptables et financières liées à cette opération.
- D'autoriser Monsieur le maire à signer toute convention à intervenir avec l'EPFN relative à la cession directe du bien à l'ESH Le Foyer Stéphanois.

Précise que :

- Les dépenses à charge de la Ville seront imputées sur le crédit inscrit à cet effet au budget.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 33 votes pour.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moysse

Maire

Monsieur Fabien Leseigneur

Secrétaire de séance

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 20/10/2023

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20231019-lmc132546-DE-1-1

Affiché ou notifié le 23 octobre 2023

Mise en œuvre de la convention Région / EPF Normandie 2022-2026

CONVENTION RELATIVE AU DISPOSITIF D'ABAISSEMENT DE CHARGE FONCIERE
DE L'EPF NORMANDIE

OPERATION « TOUFFLET » A SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY (76)
(900506)

ENTRE,

L'Entreprise Sociale pour l'Habitat « **Le Foyer Stéphanaïs** » désignée ci-après par le terme « l'opérateur », représentée par son Directeur Général, M. Franck ERNST,

La **Métropole Rouen Normandie**, désignée ci-après « l'EPCI », représentée par son Président, M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL,

La ville de **Saint-Etienne-du-Rouvray**, désignée ci-après par le terme « commune », représentée par son Maire, Monsieur Joachim MOYSE,

D'une part,

ET,

L'**Etablissement Public Foncier de Normandie**, désigné ci-après par « EPF Normandie », représenté par son Directeur Général, M. Gilles GAL,

D'autre part,

Vu la délibération du Foyer Stéphanaïs du XXXX autorisant le Directeur Général à signer la présente convention,

Vu la délibération de la Métropole Rouen Normandie en date XXXX autorisant le Président à signer la présente convention,

Vu la délibération de la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray du 19 octobre 2023 autorisant Monsieur le Maire à signer la présente convention,

Vu la consultation écrite de l'EPF Normandie du 2 octobre 2023 autorisant le Directeur Général à signer la présente convention.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention concerne une opération de production de 20 Logements Locatifs Sociaux prévus d'être labellisés « Mon logement santé », sur le site dit « Toufflet » situé rue Léon Gambetta à Saint-Etienne-du-Rouvray (76).

Le projet est prévu d'être implanté sur du foncier porté par l'EPF Normandie qui sera cédé à l'opérateur en vue de la réalisation de l'opération pour 1 415 m² de surface utile.

Le foncier porté par l'EPF Normandie est constitué des parcelles suivantes :

Section	Surface cadastrale (m ²)
AZ338	165
AZ342	229
AZ339	144
AZ344	127
AZ336	105
AZ343	253
AZ340	145
AZ337	98
	1 266 m²

Le plan parcellaire est précisé en Annexe 1.

Cette convention vise à préciser les modalités de financement du dispositif d'abaissement de charge foncière accordé pour ce projet dans le cadre de la convention Région Normandie / EPF Normandie 2022-2026.

Le programme prévoit l'acquisition-démolition des bâtiments situés sur lesdites parcelles pour la construction de 20 logements en PLI, PLUS et PLA-I sous le dispositif de l'abaissement de charge foncière.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENTS DE L'OPERATEUR

En contrepartie de l'aide consentie par l'EPF Normandie et ses partenaires au titre du dispositif d'abaissement de charge foncière, l'opérateur s'engage à respecter le programme tel que décrit dans l'article 1 de la présente convention.

L'EPF Normandie se réserve le droit de procéder à une vérification des conditions de réalisation de l'opération en cours de réalisation et jusqu'à son achèvement.

Pour cela, l'opérateur s'engage expressément à fournir à l'EPF Normandie :

- Avant démarrage des travaux : le permis de construire délivré ainsi qu'une note présentant le programme prévu (type/catégorie de logements et surface utile).
- Dès l'achèvement des travaux :
 - L'attestation d'achèvement des travaux et un état des surfaces utiles réalisées ainsi qu'une note, le cas échéant, exposant les raisons qui ont pu conduire à d'éventuelles modifications du programme initial,
 - Un plan de financement actualisé de l'opération sous forme d'un tableau dépenses/recettes et/ou d'un bilan prévisionnel d'exploitation actualisé, dûment validé et visé par le Directeur Général, détaillant la charge foncière réelle de l'opération.
- Des éléments visuels sous la forme graphique/photographique réutilisables sur des supports de communication.

Dans l'hypothèse où le projet aurait été modifié, l'EPF Normandie procédera à un nouveau calcul de l'abaissement de charge foncière qui pourra conduire à un reversement de tout ou partie de l'aide perçue.

ARTICLE 3 - FINANCEMENT DU DISPOSITIF

Afin de calculer le montant de l'abaissement accordé pour le projet, un bilan prévisionnel d'opération a été établi sur la base des données disponibles et d'hypothèses retenues (cf. Annexe 2).

Au regard de ces éléments, le montant de l'abaissement accordé est de **283 058 € HT** financé de la façon suivante :

- 30 % du montant à la charge de la Région Normandie, soit 84 917,40 € HT,
- 30 % à la charge de l'EPF Normandie, soit 84 917,40 € HT,
- 20 % à la charge de l'EPCI, soit 56 611,60 € HT,
- 20 % à la charge de la commune, soit 56 611,60 € HT.

Cet abaissement sera mobilisé lors de la cession du bien par l'EPF Normandie au profit de l'opérateur.

L'EPF Normandie se chargera d'appeler les règlements des partenaires financiers une fois le terrain cédé. Les règlements seront effectués par le trésorier principal, comptable assignataire des paiements au compte de l'EPF Normandie qui fournira un RIB.

Dans le cas où le déficit de l'opération serait inférieur - au moment de la cession et/ou de l'achèvement des travaux - au montant prévu dans cette convention, l'abaissement alloué sera recalculé à la baisse dans la limite du déficit effectivement constaté et du plafond au m² de surface utile, et fera l'objet d'un avenant à la convention.

Dans le cas où, au moment de la cession et/ou de l'achèvement des travaux, le déficit de l'opération serait supérieur au montant prévu dans cette convention, le montant de l'abaissement ne pourra en aucun cas être révisé à la hausse.

ARTICLE 4 - DELAI

La cession du foncier devra avoir lieu dans un délai de 2 ans après la délibération de la Commission Permanente de la Région Normandie, sous peine de l'annulation de la subvention.

A défaut, la convention expirera et l'aide consentie ne pourra s'appliquer. La cession pourra néanmoins avoir lieu, le cas échéant, sans application de l'abaissement de la charge foncière.

La présente convention prend effet à sa notification par l'EPF Normandie à l'ensemble des signataires.

ARTICLE 5 - COMMUNICATION

Les actions de communication entreprises par l'opérateur, dans le cadre de la présente convention, devront mentionner que l'opération a été réalisée avec le soutien financier de l'EPF Normandie, de la Région Normandie et des autres partenaires financiers selon les modalités suivantes :

1. Mention de la participation de l'EPF Normandie et de ses partenaires dans les dossiers de presse,
2. Mention de la participation et du logo de l'EPF Normandie et de ses partenaires sur le panneau de chantier de l'opération de construction prévue sur le site.
3. Concernant le concours financier de la Région Normandie : respect de la charte graphique de la Région ; le logo de la Région et sa charte graphique sont téléchargeables sur : www.normandie.fr/logo-et-charte

Fait à Rouen,

<p>Le Président Métropole Rouen Normandie</p> <p><i>M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL</i></p>	<p>Le Maire Saint-Etienne-du-Rouvray</p> <p><i>M. Joachim MOYSE</i></p>
<p>Le Directeur Général EPF Normandie</p> <p><i>M. Gilles GAL</i></p>	<p>Le Directeur Général Le Foyer Stéphanois</p> <p><i>M. Franck ERNST</i></p>

ANNEXE 1

Dispositif abaissement charges foncières Toufflet

Métropole Rouen Normandie
Saint-Étienne-du-Rouvray

Surface : 1 266 m² environ
Emprise bâtie : 1 101 m² environ
Section : AZ



Sources : Origine cadastre 2023 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 05.04.2023

- Emprise concernée par l'abaissement de charge foncière
- Parcelles
- Bâti
- Parcelles en stock EPF
- Sections cadastrales



ANNEXE 2



Dispositif abaissement charges foncières

**Toufflet
SAINT ETIENNE DU ROUVRAY (76)
FOYER STEPHANAIS**

Programmation

- Construction neuve
 Acquisition-Amélioration
 Projet intégré dans les objectifs d'un PLH
 Code opération : 900506

Descriptif :

Le projet se compose d'un ensemble de 20 logements collectifs résidentiels, présentant 2 entités distinctes. Le premier ensemble présente 8 logements sociaux et le second présente 12 logements en accession et un local d'activité.

L'objectif est de produire des logements sociaux labellisés "logement santé", intégrant des fonctions propres à la prise en compte des effets du vieillissement et de l'handicap.

Changement de la programmation en basculant les logements en PSLA en PLI; en raison de problèmes rencontrés en terme de

Nb logements : **20**

Type financ.	Acc Soc	PLI	PLS	PLUS	PLUS-CD	PLA-I
Nombre		8		10		2
Nombre s/Propriété EPF		8		10		2
Pourcentage	0%	40%	0%	50%	0%	10%

Typologie	Studio	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Accession			1	3	4	
LLS			5	2	5	
Pourcentage	0%	0%	30%	25%	45%	0%

Foncier

Adresse	Section /Parcelle	Propriétaire	Date de prise en charge du portage foncier	Date d'acquisition	Montant d'acquisition	Surface cadastrale (m ²)
78 RUE LEON GAMBETTA	AZ338	EPF		30/09/2013	120 000,00 €	165
80 RUE LEON GAMBETTA	AZ342	EPF		30/09/2013		229
76 RUE LEON GAMBETTA	AZ339	EPF		04/12/2015		144
76 RUE LEON GAMBETTA	AZ344	EPF		04/12/2015	290 601,00 €	127
77 RUE LEON GAMBETTA	AZ336	EPF		04/12/2015		105
79 RUE LEON GAMBETTA	AZ343	EPF		04/12/2015		253
76 RUE LEON GAMBETTA	AZ340	EPF		04/12/2015		145
76 RUE LEON GAMBETTA	AZ337	EPF		04/12/2015		98
TOTAL					410 601,00 €	1 266

Prix de cession actualisé

	Parcelles		
	Acquises	A acquérir	
Montant d'acquisition	410 601,00 €		410 601,00 €
Frais annexes :			6 240,35 €
Notaire	6 240,35 €		
Travaux			
Divers			
Frais généraux	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Actualisation	16 775,36 €		16 775,36 €
Prix de cession actualisé HT	433 616,71 €	0,00 €	433 616,71 €

Bilan prévisionnel d'opération

Opération d'accession à la propriété

Dépenses	€ HT	%	Recettes AS	€ HT
Charge foncière	0 €	#DIV/0!	Subventions	
Coût du foncier		#DIV/0!		
Éléments de CF		#DIV/0!		
Travaux / bâtiment		#DIV/0!	Ventes	
Honoraires frais commercialisation		#DIV/0!		
Coûts internes/marge		#DIV/0!		
TOTAL	0 €	#DIV/0!	TOTAL	0 €

Déficit d'opération 0,00 €

Opération de commerce

Dépenses	€ HT	%	Recettes AS	€ HT
Charge foncière	13 204 €	#DIV/0!	Subventions	
Coût du foncier		#DIV/0!		
Éléments de CF	13 204 €	#DIV/0!		
Travaux / bâtiment	90 600 €	#DIV/0!	Ventes	124 764 €
Honoraires frais commercialisation	17 326 €	#DIV/0!		
Coûts internes/marge	0 €	#DIV/0!		
Coûts internes/marge	3 634 €	#DIV/0!		
TOTAL	124 764 €	#DIV/0!	TOTAL	124 764 €

Déficit d'opération 0,00 €

Opération de construction de logements sociaux

Dépenses	€	%	Plan financement	€	Excédent/ Déficit	€
Charge foncière	425 521 €	#DIV/0!	Fonds propres (mini 10%)	1 159 862 €	30%	Cash Flow cumulé s/40 ans -493 600 €
Coût du foncier	213 029 €	#DIV/0!				
Éléments de CF	212 492 €	#DIV/0!				
Travaux / bâtiment	3 135 255 €	#DIV/0!	Emprunt	2 685 144 €	69%	
Honoraires frais commercialisation	305 430 €	#DIV/0!	Subventions	21 200 €	1%	
Coûts internes/marge	0 €	#DIV/0!				
TOTAL	3 866 206 €	#DIV/0!	TOTAL	3 866 206 €	100%	

Déficit d'opération 493 600,00 €

Calcul de l'aide

La prise en charge de tout ou partie du déficit prévisionnel d'opération est plafonnée à 200€/m² de SU en neuf et 300€/m² de SU en acquisition/amélioration dans la limite du prix de revient foncier.

Construction-neuve		Acquisition- Amélioration		TOTAL
Prix du foncier	433 616,71 €	Prix du foncier		433 616,71 €
SU (m ²)	1 415	SU (m ²)		1 415
Plafond € / m ² SU	200	Plafond € / m ² SU	300	
Montant du plafond à la SU	283 058,00 €	Montant du plafond à la SU		283 058,00 €
Montant retenu	283 058 €	Montant retenu	0	283 058 €

Répartition du financement

Les partenaires : EPF – Région - Ville - MRN

Cofinanceur	% de participation	Subvention	Aide au logement
EPFN	30%	84 917,40 €	4 245,87 €
Région	30%	84 917,40 €	4 245,87 €
MRN	20%	56 611,60 €	2 830,58 €
Ville	20%	56 611,60 €	2 830,58 €
Total	100%	283 058,00 €	14 152,90 €

Prix de cession actualisé HT	433 616,71 €
Montant Abaissement	283 058,00 €