



Avis favorable Contrôleur du 14/06/2023

DIRECTION
DES INTERVENTIONS ET DU FONCIER
POLE ETUDES / TRAVAUX

POLITIQUE DE RESORPTION DES FRICHES EN NORMANDIE

Mise en œuvre de la Convention Région - E.P.F. Normandie du 2022-2026 du 4 Juillet 2022
Programme N°5 Partie 1

CONVENTION D'INTERVENTION DE L'E.P.F. NORMANDIE SUR LA FRICHE « MONT COCO PHASE 2 » A CAEN (14)

ENTRE

La Communauté Urbaine de Caen la Mer, désignée ci-après sous le terme « la collectivité »,
représentée par son Président, Monsieur Joël BRUNEAU,

d'une part,

ET

L'Etablissement Public Foncier de Normandie, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles
GAL,

d'autre part,

Vu la délibération de la Collectivité, en date du 29 juin.2023.....,

Vu la Commission Permanente de la Région Normandie en date du 13 avril 2023.

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'E.P.F. Normandie en date du 25 novembre 2022,

Article 1 - Objet de la convention

Dans le cadre de la convention Région Normandie / E.P.F. Normandie 2022/2026, l'E.P.F. Normandie cofinance et assure la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friches, à la demande et au bénéfice des collectivités locales et de leurs établissements publics.

A ce titre, la Collectivité a souhaité mobiliser le fonds friches pour réaliser les travaux de démolition du site « Mont Coco » à Caen, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain de la zone d'activités de Mont Coco.

L'objet de la présente convention est de définir les modalités de l'intervention de travaux et de son financement.

Article 2 - Consistance de l'intervention

L'intervention comprend les travaux de désamiantage, déconstruction des bâtiments figurant en Annexe 1.

Les fondations des bâtiments seront retirées jusqu'à une profondeur d'1 m par rapport au terrain naturel ou au plancher le plus bas dans le cas de pièces en sous-sol ou de vide sanitaire à l'exception des fondations laissées en place pour les besoins de stabilité des mitoyens.

Les réseaux connus sur la base des données disponibles ou découverts au cours des travaux de déconstruction des infrastructures seront retirés jusqu'à une profondeur de 1 mètre par rapport au terrain naturel ou au plancher le plus bas dans le cas de pièces en sous-sol. Il ne pourra être écarté à l'issue de l'intervention, la présence de réseaux résiduels au-dessus de 1 m de profondeur au droit des zones non bâties ;

Les bâtiments seront démolis en limite de propriété.

Certaines clôtures seront conservées, le cas échéant des clôtures provisoires seront mises en place.

Article 3 - Engagements de l'E.P.F. Normandie

L'E.P.F. Normandie assure la maîtrise d'ouvrage et le cofinancement des prestations définis à l'article 2 ci-dessus. Il demandera l'avis des services de la Collectivité sur le contenu du Dossier de Consultation des Entreprises et communiquera en fin d'intervention, à la Collectivité, les DOE afférents aux travaux.

Les engagements de l'E.P.F. Normandie seront limités aux financements mis en place par la Région, l'E.P.F. Normandie, la Collectivité, dans le cadre de la présente convention.

Article 4 - Engagements de la Collectivité

Pour la réalisation des travaux, l'EPF Normandie devra être propriétaire des fonciers sur lesquels sont prévus ces travaux.

L'EPF porte actuellement les parcelles HO 22 et HO 35, il devra rester propriétaire du foncier pendant toute la réalisation des travaux.

Une contractualisation spécifique sur le volet foncier est à prévoir pour les parcelles HO 8 et 31, propriétés de la Ville. La Collectivité facilitera et appuiera les démarches d'acquisition entre l'E.P.F Normandie et la Ville.

La collectivité fournira par ailleurs toute information et tout document utile en sa possession à la date d'entrée en vigueur de la présente convention.

La collectivité s'engage à avertir, dans les meilleurs délais, l'E.P.F. Normandie en cas de difficultés locales particulières liées au chantier.

Dans le cas où des réseaux publics aériens ou souterrains devraient être maintenus en service dans les zones concernées par l'intervention, la collectivité devra, avant démarrage du chantier, prendre en charge avec les concessionnaires concernés, les travaux de dévoiement et de protection de ces réseaux, indispensables à la mise en sécurité de la zone d'intervention des entreprises.

Si nécessaire, la Collectivité facilitera et appuiera les démarches de l'E.P.F. Normandie auprès des riverains selon les besoins liés au chantier (obtention d'autorisation, ...).

Article 5 - Financement de l'intervention

L'enveloppe maximale allouée pour les travaux s'élève à **650 000 € H.T.**

Le projet envisagé sur ce site est à vocation mixte (résidentielle/activités). Un bilan prévisionnel d'opération a été établi à l'échelle de l'opération, sur la base des données transmises par la Collectivité (cf. Annexe 2). Le déficit prévisionnel calculé implique que l'ensemble de l'enveloppe Travaux est financée selon la répartition suivante : Le financement de l'intervention est réparti de la façon suivante :

- 30 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
- 30 % du montant HT à la charge de l'E.P.F. Normandie,
- 40 % du montant HT à la charge de la Collectivité, auquel s'ajoute la TVA correspondante.

Le bilan prévisionnel de l'opération sera actualisé au cours de l'exécution réelle du projet, et ce jusqu'au solde de l'intervention relevant du dispositif EPF-Région. Dans le cas où le déficit de l'opération, hors intervention du fonds friches EPF-Région, serait inférieur – au moment du solde - au montant prévisionnel pris en compte lors de la prise en charge, la subvention allouée sera recalculée à la baisse dans la limite du déficit effectivement constaté et fera l'objet d'un avenant à la convention.

Dans le cas où, au moment du solde de l'intervention EPF-Région, le déficit de l'opération serait supérieur au montant prévisionnel pris en compte lors de la prise en charge, le montant de la subvention du fonds friches EPF-Région ne pourra en aucun cas être révisé à la hausse, à l'exception des travaux de recyclage cofinancés.

A noter que cette enveloppe a été dimensionnée sur la base des connaissances actuelles du site. En cas de nouvelles découvertes, un complément de financement pourrait s'avérer nécessaire et devra alors être soumis aux instances délibérantes de chaque partenaire, et impliquera un nouvel avenant.

Article 6 - Facturation par l'E.P.F. Normandie

Après achèvement des travaux, l'EPF Normandie facturera à la collectivité, leurs participations respectives augmentées de la TVA s'y afférant. Les justificatifs des dépenses seront visés par l'agent comptable de l'EPF Normandie.

Afin d'éviter les croisements de règlements, l'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres et les subventions qu'il aura reçues de la Région Normandie au profit de la collectivité pour cette opération.

Les règlements de la collectivité seront effectués au compte de l'E.P.F. Normandie dont un R.I.B. sera transmis.

Article 7 - Versements par la collectivité

7-1 La collectivité versera, comme suit, à l'E.P.F. Normandie :

7-1-1 - Acompte :

A réception de l'ordre de service Travaux de la maîtrise d'œuvre, la Collectivité versera à l'EPF Normandie un acompte d'un montant de 52 000 € correspondant à 20% du montant HT prévisionnel de sa participation.

Sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses acquittées, certifié exact par l'Agent Comptable de l'EPF Normandie, au moins égal à 35% du montant prévisionnel programmé, la Collectivité versera un acompte d'un montant de 104 000 € correspondant à 40% du montant HT prévisionnel de sa participation

7-2-1 - Versement final :

A la fin des travaux, la Collectivité et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation des sommes visées ci-dessus dont il résulte une somme maximale de 156 000 € correspondant au solde de la participation de la Collectivité (104 000€) et à la TVA (52 000€) à verser par la Collectivité au bénéfice de l'EPF Normandie.

Les règlements de la Collectivité seront effectués par le trésorier principal, comptable assignataire des paiements au compte de l'E.P.F. Normandie qui fournira un RIB.

Les règlements de la Métropole seront effectués par le trésorier principal, comptable assignataire des paiements au compte de l'E.P.F. Normandie dont un R.I.B. sera transmis.

Article 8 - Communication

Le bénéficiaire s'engage à valoriser le concours de la Région et de l'E.P.F. Normandie, notamment lors des opérations de communication externe.

Article 9 - Durée de la convention

Le commencement d'exécution doit avoir lieu au plus tard 2 ans à compter de la délibération de la Région Normandie, et s'achèvera au plus tard 4 ans et 6 mois après cette même délibération, sous peine de l'annulation de la subvention.

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

La convention s'achèvera après le dernier versement de la participation de la Collectivité. Cet achèvement sera constaté par un procès-verbal co-signé par les parties.

Au-delà, les obligations de l'Etablissement Public Foncier de Normandie seront limitées aux garanties prises au titre des marchés publics.

Fait à, le

**Le Président
de la communauté Urbaine
de Caen la Mer**



Joël BRUNEAU

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

Gilles GAL

ANNEXE 1

Recyclage foncier

Mont Coco Phase 2

CU Caen la Mer
Caen

Surface : 1,352 ha environ
Emprise bâtie : 5 250 m² environ
Section : HO



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

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 25/05/2023

- Emprise concernée par la friche
- Parcelles
- Sections cadastrales
- Bâti

0 15 30 60 Mètres



ANNEXE 2



Bilan d'opération prévisionnel et plan de trésorerie

ZAC Mont Coco

Troisième concession - Annexe 3 - 9 septembre 2022



Montants exprimés en € HT		Total Bilan	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
DEPENSES																							
ETUDES	638 765	0	209 566	209 566	209 566	41 913	41 913	41 913	41 913	41 913	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ACQUISITIONS	27 623 677	0	0	0	1 842 246	1 842 246	1 842 246	2 716 346	2 716 346	2 716 346	1 105 347	1 105 347	1 105 347	1 105 347	1 105 347	1 105 347	1 105 347	1 105 347	1 105 347	1 105 347	1 105 347	1 105 347	1 105 347
ARCHÉOLOGIE	1 000 000	0	0	0	333 333	0	0	333 333	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HONORAIRES	2 883 691	0	720 923	720 923	144 185	144 185	144 185	144 185	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MISE EN ETAT DES SOUS TRAVAUX	3 590 194	0	0	0	655 032	655 032	0	655 032	655 032	0	0	655 032	655 032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRAVAUX	19 944 067	0	0	0	3 330 528	3 330 528	277 546	3 330 528	3 330 528	3 330 528	277 546	1 668 339	1 668 339	277 546	277 546	277 546	277 546	277 546	277 546	277 546	277 546	277 546	277 546
GESTION	600 000	13 333	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
CHARGES SPECIQUES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRELÈVEMENTS	3 644 959	0	0	0	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720	244 720
PARTICIPATION AUX EQUIPEMENTS COMMUNICATON	1 150 000	0	0	0	312 500	312 500	0	312 500	312 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ACTION DE PROMOTION ET STRATEGIE REHABILITATIONS	397 000	0	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700	39 700
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 634 603	151 406	302 871	302 871	302 871	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706	371 706
TOTAL DEPENSES	69 386 457	344 739	1 233 950	1 646 394	7 292 070	6 592 619	3 305 568	7 913 301	7 913 301	3 883 148	4 040 343	4 021 144	2 009 329	2 009 329	1 940 495	1 940 495	1 940 495	1 940 495	1 940 495	1 940 495	1 940 495	1 940 495	670 370
RECETTES																							
CESSIONS LOGEMENT	32 741 405	0	0	0	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786	2 182 786
CESSIONS TERRAIN	9 625 000	0	0	0	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667	641 667
CESSIONS ACTIVE NON TERRAIN	5 000 000	0	0	0	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333	333 333
CESSION EQUIPEMENTS PUBLICS	2 400 000	0	0	0	0	0	0	2 400 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUBVENTIONS	701 147	0	0	0	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242	46 242
PARTICIPATION CONCESSION	14 270 155	0	907 612	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	708 508	491 504
PARTICIPATION RESEAU EAUX USEES	718 000	0	0	0	119 667	119 667	9 972	119 667	119 667	9 972	9 972	9 972	9 972	9 972	9 972	9 972	9 972	9 972	9 972	9 972	9 972	9 972	9 972
PARTICIPATION RESEAU DE CHAUFFEUR	1 400 000	0	0	0	233 333	233 333	19 444	233 333	233 333	19 444	19 444	19 444	19 444	19 444	19 444	19 444	19 444	19 444	19 444	19 444	19 444	19 444	19 444
FONDS DE CONCOURS MARC	2 440 750	0	0	0	440 750	440 750	36 677	440 750	440 750	36 677	36 677	36 677	36 677	36 677	36 677	36 677	36 677	36 677	36 677	36 677	36 677	36 677	36 677
TOTAL RECETTES	69 386 457	0	907 612	708 508	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376	1 548 376
MOUVEMENTS FINANCIERS																							
MOUVEMENT EMPLOI	0	0	0	0	20 000 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AMORTISSEMENT EMPLOI	0	0	0	0	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111	2 111 111
SOLDE PRECEDENTE ANNEE	-344 739	-305 549	-407 386	-12 700 195	-3 397 634	-437 355	-1 095 456	-2 716 346	-577 098	-429 842	-666 802	-2 138 443	-423 137	-423 137	-354 302	-354 302	-354 302	-354 302	-354 302	-354 302	-354 302	-354 302	678 314
SOLDE PRECEDENTE CINQUIE	-344 739	-560 313	-1 408 304	-11 201 991	-7 864 337	-7 866 073	-5 471 568	-2 795 044	-3 352 142	-3 762 004	-4 428 806	-2 293 323	-1 870 187	-1 447 050	-1 002 748	-728 445	-394 143	-79 844	-324 462	-407 794	-678 314	0	0