



Direction des
Interventions
et du Foncier



Programme pluriannuel d'interventions 2022-2026
AVENANT n°1 à la Convention d'Intervention
sur l'opération « Ancienne Clinique » à Argentan (61)

Adresse du site	5 rue Saint Martin – Argentan (61)	
N° Projet	PO 2025118	
N° Convention	CONV20250076 – avenant 1	
Nature d'intervention	Foncier	Travaux
N° opération	OPE2025106	OPE2024094
Enveloppe financière	5 225 € HT	Et. Tech : 70 000 € HT Travaux et prestations annexes : 450 000 € HT Complément travaux et prestations annexes : 60 000 €HT (objet du présent avenant)

ENTRE,

La **Commune de Argentan** représentée par son Maire Monsieur Emmanuel FLOUVAT,

Désignée ci-après par le terme "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°2012-1247 du 07 novembre 2012, n° 2014-1732 du 29 décembre 2014 et n° 2015-979 du 31 juillet 2015, l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011, le décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011 et n° 2018-777 du 7 septembre 2018 et le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025, représenté par son Directeur Général par Intérim, Monsieur Gilles GAL,

Désigné ci-après par son sigle "EPF Normandie".

D'autre part.

VU :

- La convention d'intervention signée le 14/11/2025,
- La délibération de la Collectivité en date du 28/09/2026,
- La délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Normandie en date du 30/09/2026 approuvant la prise en charge de l'enveloppe complémentaire pour la réalisation des travaux,

CONSIDERANT

- La délibération de la Commission Permanente de la Région Normandie à venir fin 2026 au titre du partenariat EPF/Région 2026-2030 pour le complément d'enveloppe,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

La Collectivité a souhaité mobiliser l'EPF Normandie pour concourir à la réalisation de son projet de reconversion d'une ancienne clinique destinée à accueillir un projet de logements et la création d'un espace paysager de type îlot de fraîcheur.

Ce projet comprend la réhabilitation de la partie historique du bâtiment et la démolition du reste du bâtiment existant. A ce titre, la Collectivité a sollicité l'EPF Normandie pour intervenir en portage foncier ainsi que pour les travaux de démolition des bâtiments non conservés.

Dans ce contexte, une convention d'interventions pour le portage foncier, les études techniques et les travaux a été signée le 14/11/2025.

Dans ce cadre L'EPF Normandie a procédé à l'acquisition des parcelles Section AH numéros 652, 653, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898 à Argentan (61) par acte du 19/12/2025.

A ce jour, il s'avère nécessaire de provisionner un complément d'enveloppe pour permettre la finalisation des travaux de déconstruction du site intégrant :

- **La gestion de cuves à fioul découvertes en proximité immédiate d'une maison mitoyenne,**
- **Le traitement du mur du bâtiment conservé pour garantir son étanchéité au vu de son état suite à sa mise au jour.**

Par ailleurs, l'opération bénéficie d'une subvention au titre du Fond Vert pour les travaux de déconstruction, pour laquelle une convention a été signée entre l'Etat, l'EPF Normandie et la Commune d'Argentan en date du 17 décembre 2025. **Cet avenant intègre donc également l'ajustement du plan de financement considérant l'obtention de cette subvention.**

Cela étant exposé, il a été convenu ce qui suit.

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant n°1 a donc pour objet :

- d'allouer une enveloppe complémentaire pour la finalisation des travaux pour le compte de la Collectivité et d'en définir les modalités de réalisation et les financements associés.
- d'intégrer dans le plan de financement, la subvention obtenue au titre du Fonds Vert (mesure recyclage foncier).

Cet avenant vient compléter et/ou remplacer certains articles de la Convention d'Interventions en date du 14/11/2025, repris dans le tableau ci-dessous :

Articles de la CI	Articles de l'avenant n°1
ARTICLE 1 : Objet	Inchangé
ARTICLE 2 : Nature et Consistance de l'intervention de l'EPF Normandie	Articles 2.1 et 2.3 remplacés par l'ARTICLE 2.1 de l'avenant
ARTICLE 3 : Périmètre d'intervention	Inchangé
ARTICLE 4 : Modalités d'acquisition	Inchangé
ARTICLE 5 : Obligation et modalités de rachat, délai de portage et modalités de cession	Inchangé
ARTICLE 6 : Gestion, sécurisation et préservation des biens	Inchangé
ARTICLE 7 : Assurances	Inchangé
ARTICLE 8 : Frais de gestion et d'entretien à la charge de la collectivité	Inchangé
ARTICLE 9 : Visite des biens en cours de portage	Inchangé
ARTICLE 10 : Engagements des parties	Inchangé
ARTICLE 11 : Modalités financières relative au portage foncier	Article 11.1 remplacé par l'ARTICLE 11.1 de l'avenant pour intégrer le complément d'enveloppe travaux
ARTICLE 12 : Durée de la Convention	Remplacé par l'ARTICLE 12 de l'avenant
ARTICLE 13 : Modalités de résiliation de la convention	Inchangé
ARTICLE 14 : Contrôle	Inchangé
ARTICLE 15 : Bilan de mise en œuvre de la convention	Inchangé
ARTICLE 16 : Communication et information	Inchangé
ARTICLE 17 : Litige et contentieux	Inchangé

Il est ici précisé que toutes les autres dispositions contractuelles de la Convention d'interventions en date du 14/11/2025, continuent de s'appliquer sans aucune autre modification.

ARTICLE 2 : NATURE ET CONSISTANCE DE L'INTERVENTION DE L'EPF NORMANDIE

Au vu du contexte exposé ci-avant, la Collectivité a sollicité l'EPF Normandie pour mener les interventions décrites ci-dessous.

ARTICLE 2.1 : ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX

Les études techniques et les travaux concernent le périmètre défini à l'Ode la présente convention et cartographié en Annexe 1.

Les études techniques comprennent :

- Les études de maîtrise d'œuvre préalables à la démolition des bâtiments non conservés y compris les diagnostics techniques (amiante et plomb, PEMD, structure...), permettant un arbitrage au vu des enjeux techniques et financiers sur les limites de déconstruction.

- Une mission de référé préventif, qui sera sollicitée auprès du Tribunal Administratif, afin qu'un expert soit nommé pour constater les faits qui seront susceptibles de donner lieu à un litige avec les propriétés voisines, dans le cadre des futurs travaux.

Les travaux consistent à procéder à la déconstruction et au désamiantage des bâtiments comprenant :

- Le désamiantage et travaux de déconstruction des bâtiments non conservés. Les fondations ne présentant pas de lien structurel avec l'avoisinant seront enlevés 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. Si des infrastructures (telles que les fondations présentes le long de la rue de la vieille prison) contribuent à la stabilité des avoisinants elles seront laissées en place.
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.
A la demande de la collectivité et dans le cadre du futur projet d'aménagement, la possibilité maintien d'un mur de soutènement existant au niveau des bâtiments déconstruits est questionnée. Des études structurelles seront menées afin de fiabiliser les enjeux techniques, financiers et calendaires liés à sa conservation. Le cas échéant, les confortements mis en place seront provisoires. Si le mur devait être supprimé, un talutage de la zone sera réalisé.
- Au niveau du bâtiment conservé il est prévu dans le cadre de l'intervention :
 - Le bouchage des ouvertures créées sur la façade mise à nue par un mur avec pose d'un enduit, la reprise de la charpente et des gouttières, la pose de rives et d'un bardage. Pour garantir l'étanchéité du mur mis à nu, la pose d'une seconde couche d'enduit sera réalisée.
 - Le curage du second œuvre en dehors de l'ascenseur, des plafonds, de la toiture, des joints de vitre, des planchers ;
 - Le désamiantage de la gaine en sous-sol et de la machinerie de l'ascenseur dans les combles ;
 - Le curage du sous-sol (chaudière et système d'adoucisseur)
 - Lors des travaux de curage, toutes les ouvertures du bâtiment conservé (portes, fenêtres) ont été retirées. Il est prévu, pour la sécurisation de ce bâtiment, la mise en place de murs en parpaings au RDC, la création de 2 portes au RDC et de plaques OSB aux étages.
- Il a été mis en évidence, lors des travaux de déconstruction, la présence de 3 cuves à fioul d'une capacité de 24m³ chacune, en mitoyenneté du bâtiment de la parcelle AH 651. Les 3 cuves feront l'objet d'un pompage, nettoyage, dégazage et inertage et seront laissées sur place au vu des contraintes de mitoyenneté ne permettant pas leur retrait. Un plan de recollement, avec leur localisation précise, sera réalisé à la fin des travaux.
- Les déblais issus des démolitions seront évacués hors site. Le terrain sera nivelé sommairement avec les terres du site en fin de travaux, de matériaux extérieurs selon les côtes et une couche de terre végétale nécessaire à l'engazonnement du site, selon le plan de végétalisation à transmettre par la collectivité. Il convient de noter que le terrain sera fourni sans engagement sur les côtes finales précises du site et sur la portance du terrain.
- Les zones de déconstruction seront rendues clôturées par la mise en place de clôtures grillagées type Heras.

ARTICLE 2.2 : INTERVENTIONS FONCIERES

Inchangé

ARTICLE 3 : PERIMETRE D'INTERVENTION

Inchangé

ARTICLE 4 : MODALITES D'ACQUISITION

Inchangé

ARTICLE 5 OBLIGATION ET MODALITES DE RACHAT, DELAI DE PORTAGE ET MODALITES DE CESSION

Inchangé, étant précisé que la **date d'échéance est fixée au 19/12/2030** compte-tenu de l'acquisition signée depuis la signature de la convention d'intervention.

ARTICLE 6 GESTION, SECURISATION ET PRESERVATION DES BIENS

Inchangé

ARTICLE 7 : ASSURANCES

Inchangé

ARTICLE 8 FRAIS DE GESTION ET D'ENTRETIEN A LA CHARGE DE LA COLLECTIVITE

Inchangé

ARTICLE 9 VISITES DES BIENS EN COURS DE PORTAGE

Inchangé

ARTICLE 10 ENGAGEMENTS DES PARTIES

Inchangé

ARTICLE 11 MODALITES FINANCIERES

Le présent avenant vient compléter l'article 11.1 de la convention d'interventions en date du 14/11/2025 par l'article 11.1 ci-dessous.

ARTICLE 11.1 ETUDES TECHNIQUES ET TRAVAUX

Article 11.1.1 : Enveloppe allouée à l'opération pour les études techniques et les travaux

L'enveloppe maximale allouée pour les études techniques s'élève à **70 000 € HT** et est financée selon la répartition suivante :

- 37,5 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
- 37,5 % du montant HT à la charge de l'EPF Normandie,
- 25 % du montant HT à la charge de la Collectivité auquel s'ajoute la TVA

correspondante.

Le budget alloué à la réalisation des travaux de déconstruction et prestations annexes s'élève à **510 000 € HT** (enveloppe initiale de 450 000 € HT + complément de 60 000 € HT). Ce budget est dédié à l'engagement des marchés de travaux et, si nécessaire¹, à la poursuite d'études techniques et de prestations annexes nécessaires à la bonne conduite de l'intervention de l'EPF.

Il est rappelé que le projet envisagé sur ce site est à vocation résidentielle, avec la réalisation d'un programme de logements sociaux en cours de montage avec le bailleur Orne Habitat. Un bilan prévisionnel d'opération a été établi, sur la base des données disponibles et d'hypothèses retenues (cf. Annexe). Le déficit prévisionnel calculé justifie le cofinancement des travaux EPF/Région/Collectivité selon les participations décrites ci-dessous.

Le projet bénéficie par ailleurs d'une subvention Fonds Vert (mesure recyclage foncier) d'un montant maximal de **355 775 € sur le montant des travaux**.

L'enveloppe initiale allouée aux travaux et prestations annexes, d'un montant de **450 000 € HT** est financée selon la répartition suivante :

- Un montant maximum de **355 775 € HT** financé par la subvention Fonds Vert.
- Le solde, soit un montant maximum de **94 225 € HT** financé selon les taux de la convention EPF/Région 2022-2026 :
 - 37,5 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
 - 37,5 % du montant HT à la charge de l'EPF Normandie,
 - 25 % du montant HT à la charge de la Collectivité auquel s'ajoute la TVA correspondante.

La subvention définitive accordée au titre du Fonds Vert sera mobilisée en priorité, sur la base des dépenses réelles éligibles constatées. Le cofinancement apporté par l'EPF Normandie et la Région sera ensuite calculé dans la limite des montants plafonds et des clés de répartition définis ci-dessus. Le solde des dépenses restant à financer sera pris en charge par la Collectivité. En conséquence, dans l'hypothèse où le montant définitif de la subvention du Fonds Vert s'avérerait inférieur au montant prévisionnel retenu au plan de financement, et ce jusqu'à la clôture financière de l'opération, la Collectivité s'engage à assurer la prise en charge du reliquat de financement restant dû après mobilisation du montant maximal du cofinancement de l'EPF Normandie et de la Région.

Le complément d'enveloppe alloué aux travaux et prestations annexes, d'un montant de **60 000 € HT**, est financé selon les taux de la convention EPF/Région 2026-2030 :

- 32,5% du montant HT à la charge de la Région Normandie,
- 32,5% du montant HT à la charge de l'EPF Normandie,
- 35 % du montant HT à la charge de la Collectivité auquel s'ajoute la TVA correspondante.

¹ En cas d'épuisement des crédits alloués à l'enveloppe « études techniques » et/ou de fin d'éligibilité des dépenses au regard des délais associés aux subventions de la Région

A noter que ces enveloppes financières ont été dimensionnées sur la base des connaissances du site à date de signature du présent avenant. Si les enjeux du site mettaient en évidence la nécessité de poursuivre les travaux au-delà des budgets alloués, un complément d'enveloppe devra alors être soumis aux instances délibérantes de chaque partenaire, et impliquerait un nouvel avenant à la convention.

Par ailleurs, 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 afin de mettre à jour le plan de financement. 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.

Article 11.1.2 : Facturation par l'EPF Normandie à la Collectivité

Après achèvement des études techniques / travaux, l'EPF Normandie facturera à la Collectivité, sa participation augmentée de la TVA s'y afférant. Les justificatifs des dépenses seront visés par l'agent comptable de l'EPF Normandie et joints à l'appel de fonds, le tout transmis de manière dématérialisée.

Afin d'éviter les croisements de flux de trésorerie, 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'EPF Normandie qui fournira un R.I.B.

Article 11.1.3 Versements par la Collectivité

La Collectivité versera, comme suit, à l'EPF Normandie :

11.1.3.1 Acompte « Etudes techniques »

La Collectivité a versé à l'EPF Normandie, un acompte d'un montant de **7 350 €** correspondant à 35% de la participation HT de la Collectivité (6 125 €) et à la TVA correspondante (1 225 €) au bénéfice de l'EPF Normandie.

11.1.3.1 Solde « Etudes techniques »

A la fin des études techniques menées sur cette enveloppe, la Collectivité et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation de trésorerie 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 ou qui resteront à recevoir de la Région Normandie au profit de la Collectivité pour ces études.

Il en reste une somme maximale de **13 650€** correspondant au solde de la participation HT de la Collectivité (11 375 €) et à la TVA correspondante (2 275 €) au bénéfice de l'EPF Normandie.

11.1.3.2 Versement Travaux (enveloppe initiale et enveloppe complémentaire)

A la fin des travaux, la Collectivité et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation de trésorerie 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 ou qui resteront à recevoir de la Région Normandie au profit de la Collectivité pour cette opération.

Il en résulte une somme maximale de **53 467,50 €** correspondant au solde HT de la Collectivité (44 556,25 €) et à la TVA correspondante (8 911,25 €) à verser par la Collectivité au bénéfice de l'EPF Normandie.

En cas de moindre financement du Fond Vert après instruction du dossier et ce jusqu'au solde de l'opération, ce solde sera revu à la hausse selon un plan de financement actualisé.

Les justificatifs des dépenses seront visés et tamponnés par l'agent comptable de l'EPF Normandie. Sur simple demande de la Collectivité, l'EPF Normandie fournira l'ensemble des factures acquittées.

Le règlement de la Collectivité sera effectué au compte de l'EPF Normandie dont un R.I.B. sera transmis.

ARTICLE 11.2 : FONCIER

Inchangé

ARTICLE 12 : DUREE DE LA CONVENTION

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par l'EPF Normandie et la Collectivité.

Elle s'achèvera **au plus tard le 30/11/2031 (CP Région + 5 ans)**, compte-tenu du délai d'éligibilité des dépenses pour la Région² relatives à l'intervention travaux ; **étant précisé que le rachat du foncier par la Collectivité devra intervenir au plus tard à la date d'échéance contractuelle du 19/12/2030.**

Cet achèvement de la convention suppose au préalable :

- Le rachat des biens par la Collectivité ou un tiers acquéreur en substitution, ainsi que le paiement afférent audit rachat.
- L'apurement des comptes entre tous les cofinanceurs pour les études techniques.

La durée de la convention pourra être prorogée par voie d'avenant sur demande argumentée de la Collectivité et sous réserve :

- D'acceptation de la demande par le Conseil d'Administration s'il s'agit d'un report d'échéance
- Et/ou d'acceptation d'un avenant de prolongation de l'éligibilité des dépenses par la Région.

² Délai d'éligibilité des dépenses pour la Région : délai de 4 ans et 6 mois à compter de la date de délibération de la Région attribuant sa subvention, délai auquel sont ajoutés 6 mois afin procéder aux appels de fonds auprès des partenaires. Le dépassement de cette date entraîne la forclusion, c'est-à-dire la déchéance du droit de demander le versement du solde de la subvention Région et donc son annulation, et la possibilité pour la Région de demander le reversement des fonds déjà versés.

ARTICLE 13 : CONTROLE

Inchangé

ARTICLE 14 MODALITES DE RESILIATION DE LA CONVENTION

Inchangé

ARTICLE 15 BILAN DE LA MISE EN OEUVRE DE LA CONVENTION

Inchangé

ARTICLE 16 COMMUNICATION ET INFORMATION

Inchangé

ARTICLE 17 LITIGE ET CONTENTIEUX

Inchangé

Fait à Rouen, le

Le Maire d'Argentan

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

Emmanuel FLOUVAT

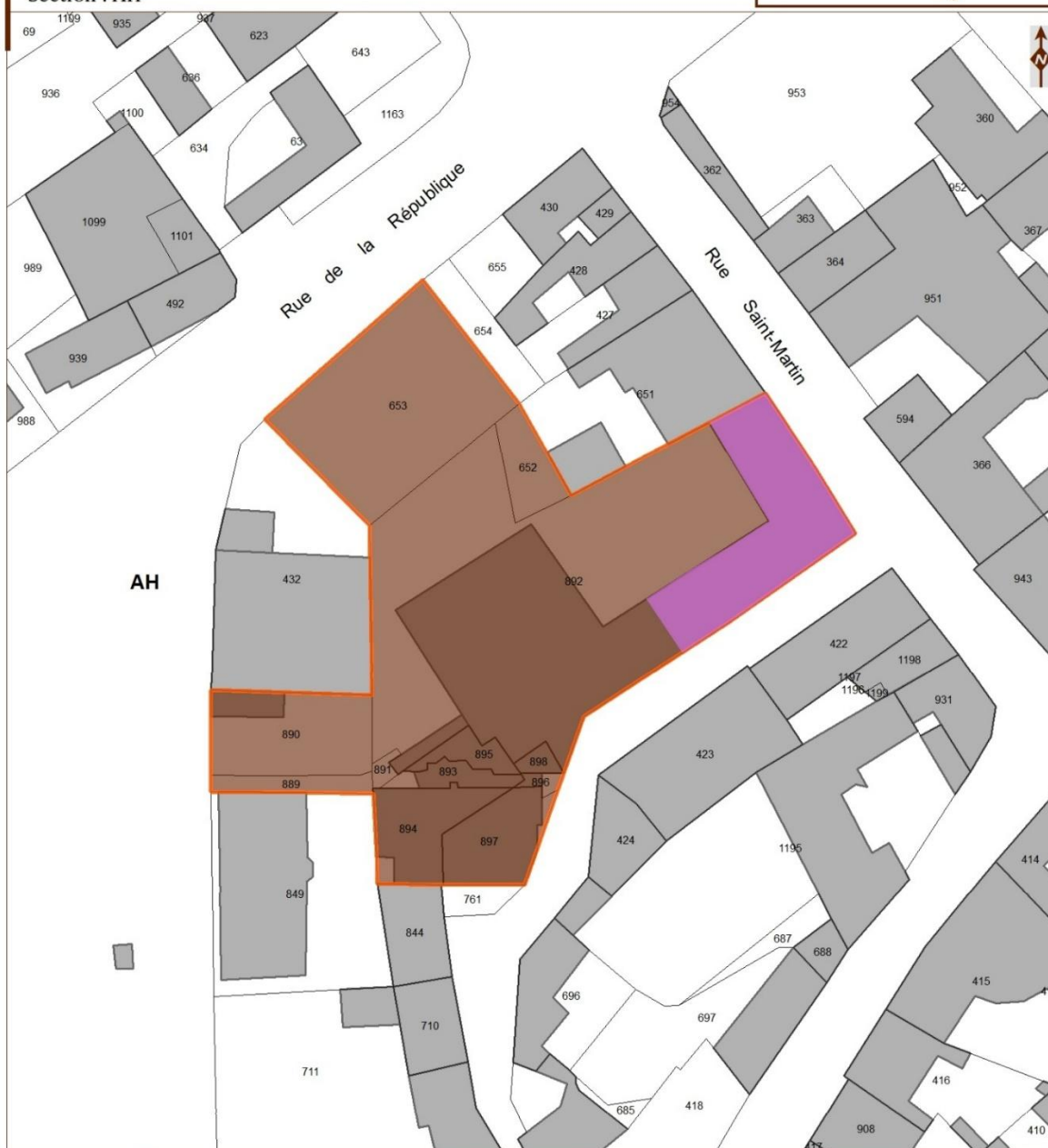
Annexe 1

Recyclage foncier

Ancienne Clinique

CC Argentan Intercom
Argentan

Surface : 2 355 m² environ
Emprise bâtie : 1 039 m² environ
Section : AH



Sources : Origine cadastre 2025 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 06/06/2025

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

0 5 10 20 Mètres



Annexe 2

Bilan prévisionnel d'opération (septembre 2026)

Hypothèses :

- 8 logements locatifs sociaux
- Bilan du bailleur n'intégrant pas les coûts de la déconstruction
- Bilan du bailleur prenant en compte un coût d'acquisition du foncier
- Aménagement du cœur paysager par la commune

Bilan Collectivité

	Montant HT	Observations
Dépenses prévisionnelles € HT	641 942,42 €	
Prix acquisition par la collectivité	61 942,42 €	dont 1942,42 € frais de notaire
Etudes techniques	70 000,00 €	Enveloppe Etudes déjà programmée
Montant travaux recyclage	450 000,00 €	Enveloppe Travaux de la CI du 14/11/2026
Travaux complémentaires	60 000,00 €	Enveloppe Travaux objet de l'avenant
Recettes prévisionnelles € HT	411 575,00 €	
Financement EPF-Région sur Etudes	52 500,00 €	75 % de financement EPF-Région déjà programmé
Prix de cession par la Commune	3 500,00 €	Cession à Orne Habitat
Fonds Vert	355 575,00 €	Convention 13RF-2025 du 17/12/2025 ; Montant intégré à l'avenant
Bilan prévisionnel	- 230 367,42 €	Le déficit prévisionnel permet de justifier le financement du montant de 154 225 € pris en charge pour les travaux par l'EPF, la Région et la Collectivité

Bilan Orne Habitat

Opération de construction de 8 logements locatifs sociaux

Dépenses	TTC	%	Plan de financement	TTC	%	Excédent/Déficit	TTC
Charges foncières	48 862,00€	3,26%	Fonds propres	274 972,00	20 %	Cash Flow cumulé sous 40 ans (<i>source LOLA</i>)	- 743 000,00 €
<i>Dont coût foncier</i>	<i>3 500,00€</i>						
Travaux	1 222 000,00 €	81,60%	Emprunt	1 100 000,00	80%		
Honoraires	226 651,00€	15,14%					
TOTAL TTC	1 497 513,00 €	100 %					
TOTAL TTC TVA REDUIT (10%)	1 374 972,00 €		TOTAL TTC	1 374 972,00 €	100 %		

Déficit de l'opération : - 743 000,00 €