

Convention Opérationnelle

**« PONT-A-MARCQ – Site industriel, Avenue du Général
de Gaulle »**

Signée le



Table des matières

Partie 1 : Le cadre général de la convention	5
Article 1 - Objet de la convention	5
Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF	6
Article 3 - Durée de la convention	8
Article 4 - Résiliation de la convention	8
Article 5 - Les engagements des parties	8
Article 6 - Information et communication sur le projet.....	9
Article 7 - Litige et contentieux.....	10
Partie 2 : L'intervention opérationnelle.....	10
Article 8 - Les études préalables à la définition de projet	10
Article 9 - Les acquisitions.....	10
Article 9. 1 - La négociation.....	10
Article 9. 2 - L'acquisition amiable.....	11
Article 9. 3 - L'acquisition par voie de préemption.....	11
Article 9. 4 - L'acquisition par voie d'expropriation.....	11
Article 10 - La gestion et valorisation des biens	12
Article 10. 1 - Le diagnostic patrimonial.....	12
Article 10. 2 - La gestion des biens.....	12
Article 10. 3 - Valorisation des biens.....	13
Article 11 - Les travaux.....	14
Article 12 - La cession.....	14
Article 12. 1 - Conditions générales de la cession	14
Article 12. 2 - Détermination du prix.....	15
Article 12. 3 - Les aides financières de l'EPF au projet.....	16
Article 12. 4 - Modalités de paiement du prix de cession.....	16
Article 12. 5 - Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration	16
Article 13 - Le budget prévisionnel	17
Article 14 - Le planning prévisionnel.....	17

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **Communauté de communes Pévèle-Carembault**, représentée par **Monsieur Luc FOUTRY**, autorisé(e) à l'effet des présentes par une délibération n°CC_2021_012 du Conseil communautaire du 15 février 2021

désignée ci-après par le terme «Communauté de communes »

d'une part,

Et

l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURALILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par sa directrice générale, Madame Loranne BAILLY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 23 décembre 2020, spécialement autorisée en vertu de la délibération 2020/060 du conseil d'administration de l'Etablissement du **27 novembre 2020**,

désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

EXPOSE PREALABLE

L'EPF Nord-Pas de Calais est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 plusieurs fois modifié.

Il est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

L'article L 321-1 du code de l'urbanisme prévoit que les établissements publics fonciers agissent « pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public » et que leur intervention « s'inscrit dans le cadre de conventions ».

Sur la base des caractéristiques du projet (éléments programmatiques, calendrier, bilan financier, voire opérateur pressenti), l'EPF et la Communauté de communes établissent **une convention opérationnelle qui définit précisément les engagements des parties et établit « sur-mesure » le cadre d'intervention de l'EPF.**

La commune de **Pont-à-Marcq** s'étend sur un territoire de **2,25 km²** et dénombre 2 869 habitants. La commune de Mérignies s'étend sur un territoire de 8,61 km² et dénombre 3 132 habitants. Elles sont membres de l'établissement public de coopération intercommunale **Communauté de communes Pévèle-Carembault** qui comprend **38** communes. La **Communauté de communes Pévèle-Carembault** s'étend sur un territoire de **311,26 km²** et dénombre 94 516 habitants. La commune de Pont à Marcq est soumise à un PLU approuvé le 04/07/2005 mis en révision le 12/05/2016. Le PLU de la commune de Mérignies a été adopté le 7 février 2017.

LE PROJET

L'entreprise AGFA-GEVAERT est spécialisée dans la fabrication des pellicules et du papier pour la photographie ainsi que du matériel de photographie et de cinéma amateur. Face aux mutations du marché de la photographie, l'entreprise s'est reconvertie dans l'industrie de l'imagerie. Le site de Pont-à-Marcq était spécialisé dans l'offset, c'est à dire la fabrication de plaques en aluminium, qui permettent d'effectuer des impressions de documents en grande quantité. Le groupe, confronté à des difficultés économiques a annoncé en juin 2020 sa volonté de cesser son activité sur ce site et celui de Leeds en Grande-Bretagne.

L'entreprise occupe le site de Pont à Marcq depuis 1935. Elle emploie 175 salariés. Installé sur une emprise de 167 000 m² soit 16 ha, le site industriel se compose de plusieurs bâtiments industriels, de bureaux, d'un restaurant, des logements de fonction, des hangars de stockage ainsi qu'une station d'épuration et une station de tri sélectif.

Le site est référencé dans les bases de données BASIAS, fiche NPC5907531 et BASOL, fiche SSP000135101. Plusieurs interventions administratives ont été menées et sont reprises en annexe 1.

La libération prochaine du site a conduit la Communauté de communes Pévèle Carembault à accompagner la reconversion du site depuis l'annonce de sa fermeture. C'est dans ce cadre que dès l'été 2020, les rencontres entre l'EPF et la communauté de communes ont été organisées notamment une visite du site le 16/11/2020.

Ces échanges ont permis à la Communauté de communes d'asseoir son projet de reconversion à destination économique de ce site industriel et de solliciter l'intervention de l'EPF qui dispose d'une expertise reconnue sur la reconversion de complexes industriels

La collectivité mobilise l'EPF afin qu'il acquière le site, le porte pour une durée de **8 années**, en assure la gestion et les travaux de déconstruction et de retrait des sources concentrées de pollutions. Le site sera cédé à la collectivité ou au tiers désigné par elle à l'issue de la convention.

L'acquisition du site s'effectuera dans le respect de la réglementation applicable pour les installations industrielles et du respect des obligations incombant au dernier exploitant.

Pour parvenir à une reconversion complète de ce site industriel une stratégie de projet est mise en place par la Communauté de communes en lien étroit avec l'EPF. Il s'agit notamment de :

- Réaliser les études de définition et de faisabilité du projet d'aménagement – esquisse, programmation, bilan, modalités juridiques de mise en œuvre du projet (régie, concession, cession à un opérateur) – dans les 18 mois qui suivent la signature de la convention.
- Identifier les réseaux et les conditions techniques et financières de leurs scindements au regard du projet d'aménagement retenu. Sur cette base engager le scindement des réseaux. Cette étape est un préalable à l'intervention en travaux de l'EPF et aux cessions phasées du site. Elle doit être menée concomitamment aux études de définition du projet d'aménagement.
- Diviser le foncier en ayant recours à un géomètre soit en anticipation des travaux réalisés par l'EPF ou à la suite des travaux suivant la programmation du projet.
- Rechercher des financements externes auprès du Département, de la Région, de l'Etat ou de l'Europe.

Pour y parvenir, la communauté de communes s'engage à mobiliser dès 2021 l'expertise d'une "Assistance à Maitrise d'Ouvrage" en mesure de l'accompagner tout au long de la convention opérationnelle.

Un avenant viendra préciser en 2022, à réception des études de définition de projet et de scindement des réseaux le périmètre, la programmation et le montant des interventions en travaux.

L'opération est attachée au thème "favoriser le développement économique" du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'EPF.

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF et la Communauté de communes associent leurs compétences et leurs moyens afin de mettre en place un partenariat étroit, s'inscrivant dans le cadre de leurs orientations stratégiques et compétences respectives.

Ceci exposé, les parties conviennent ce qui suit.

Partie 1 : LE CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention opérationnelle a pour objet de définir les engagements des parties en vue de la réalisation du projet présenté dans le préambule. Elle décrit la nature et la stratégie de l'intervention opérationnelle, le bilan financier, le périmètre et le calendrier de l'opération.

Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF

L'EPF est habilité à intervenir sur différents périmètres, un périmètre de projet et un périmètre d'intervention, dans les conditions définies ci-dessous :

Le périmètre de projet : sur ce secteur l'EPF assure une mission de veille foncière et peut procéder au cas par cas à l'acquisition de biens. L'intervention de l'EPF est conditionnée à une sollicitation motivée par écrit de la Communauté de communes. L'EPF a la faculté de juger de l'opportunité ou non de procéder à ces acquisitions en fonction de contraintes techniques (état des biens, problématiques de mitoyenneté, etc.), financières ou calendaires.

Si cette intervention a pour conséquence de modifier l'équilibre financier de l'opération dans les conditions inscrites à l'article 13, la convention fait l'objet d'un avenant.

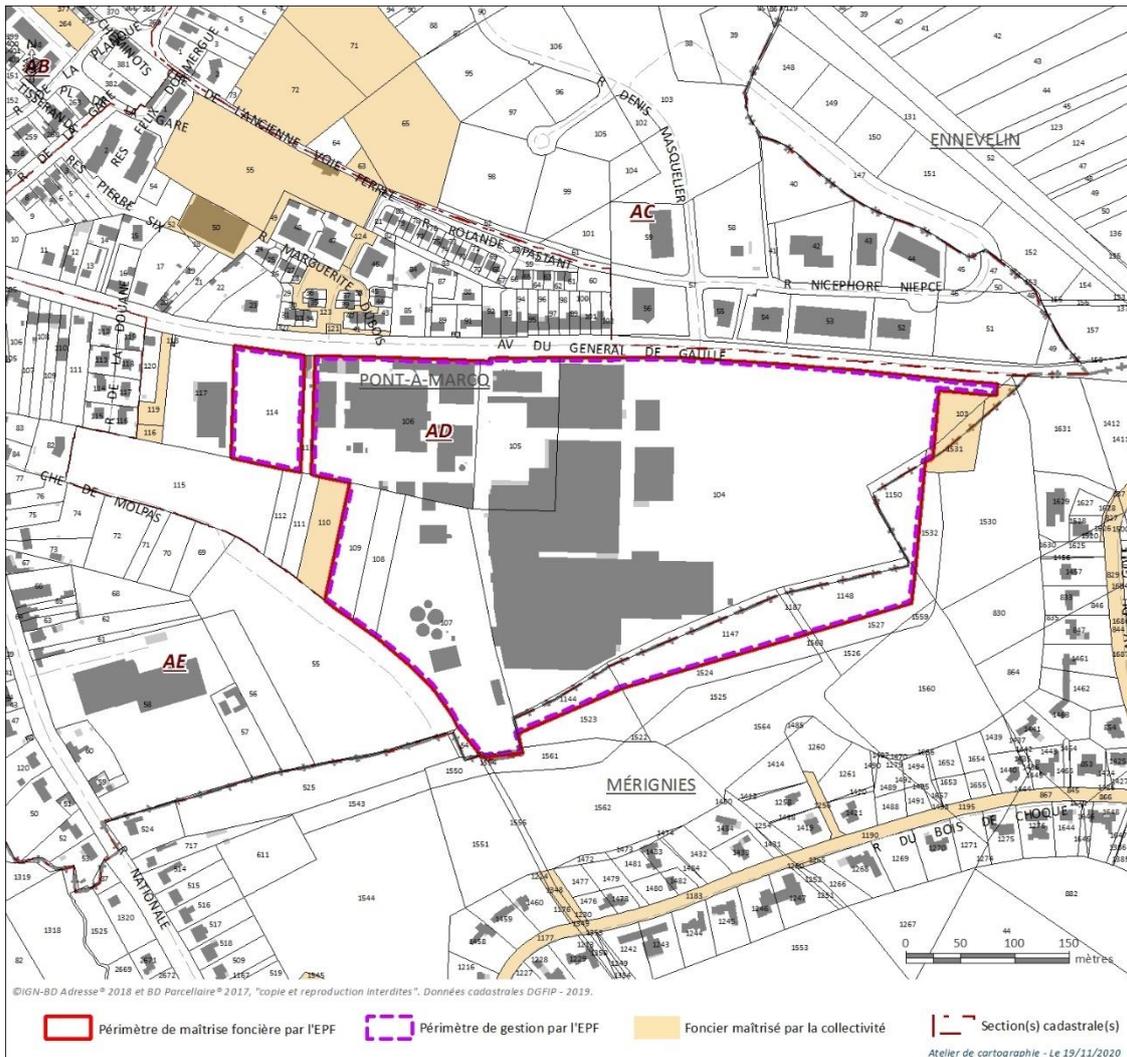
Le périmètre d'intervention comprend :

- **un périmètre de maîtrise foncière** : sur ce secteur l'EPF procède par tous moyens à l'acquisition des biens identifiés dans le tableau ci-dessous.
- **un périmètre de travaux si le projet le nécessite** : sur ce secteur l'EPF procède aux travaux de requalification immobilière et/ou foncière et en assure la maîtrise d'ouvrage dans les conditions définies à l'article 11.
- **un périmètre de gestion technique et/ou locative** : sur ce secteur l'EPF assure sous sa responsabilité et sous sa maîtrise la gestion des biens dont il est propriétaire.

Tableau de synthèse du périmètre d'intervention

Le périmètre de projet, le périmètre d'intervention et le périmètre de gestion sont cartographiés ci-dessous.

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m ²)
MERIGNIES	B1144	2174
MERIGNIES	B1147	6934
MERIGNIES	B1148	4795
MERIGNIES	B1150	3090
MERIGNIES	B1187	335
PONT-A-MARCQ	AD0104	89660
PONT-A-MARCQ	AD0105	10460
PONT-A-MARCQ	AD0106	18709
PONT-A-MARCQ	AD0107	17818
PONT-A-MARCQ	AD0108	3073
PONT-A-MARCQ	AD0109	3418
PONT-A-MARCQ	AD0114	6860
		167 326



Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de **8 années (96 mois)**. Elle prend fin le

Le calendrier prévisionnel est détaillé à l'article 14.

Article 4 - Résiliation de la convention

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Elles peuvent toutefois, avant le terme de la convention fixé à l'article 3, résilier la convention soit de façon unilatérale, soit d'un commun accord.

Résiliation unilatérale : la convention peut être résiliée à l'initiative de l'une des parties à la condition que l'EPF n'ait engagé aucune dépense sur l'opération. Dans ce cas, la partie demanderesse notifie au(x) co-contractant(s) la demande de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Un délai de réponse de 2 mois est accordé de plein droit au(x) co-contractant(s). Le délai court à compter de la réception de la lettre recommandée par le(s) co-contractant(s). A l'issue de ce délai et

en absence de réponse, la résiliation est réputée être approuvée tacitement.

Tout litige né d'une demande de résiliation unilatérale de la convention est soumis à l'article 7.

Résiliation d'un commun accord : la convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties. Dans cette hypothèse, les signataires de la convention procèdent à un constat contradictoire des interventions réalisées ou en cours. Ce constat est annexé à la décision de résiliation qui prend la forme d'un protocole signé des co-contractants. Il est remis à chaque signataire de la convention un exemplaire du protocole de résiliation.

La Communauté de communes s'engage à procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF et à rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier dans un délai maximum de 6 mois à compter de la résiliation approuvée ou à compter de la signature du protocole de résiliation.

Article 5 - Les engagements des parties

La collectivité s'engage à :

- Assurer le pilotage du projet et à y associer l'EPF en temps réel et mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet.
- Désigner dans les 6 mois suivant la signature de la convention par les parties une "Assistance à Maitrise d'Ouvrage" en mesure d'accompagner la collectivité tout au long de la convention opérationnelle pour la réalisation des étapes détaillées ci-après.
- Réaliser les études de définition et de faisabilité du projet d'aménagement – esquisse, programmation, bilan, modalités juridiques de mise en œuvre du projet (régie, concession, cession à un opérateur) – dans les 18 mois qui suivent la signature de la convention.
- Identifier les réseaux et les conditions techniques et financières de leurs scindements au regard du projet d'aménagement retenu. Sur cette base engager le scindement des réseaux. Cette étape est un préalable à l'intervention en travaux de l'EPF et aux cessions phasées du site. Elle doit être menée concomitamment aux études de définition du projet d'aménagement.
- Diviser le foncier en ayant recours à un géomètre soit en anticipation des travaux réalisés par l'EPF ou à la suite des travaux suivant la programmation du projet.
- Rechercher des financements externes auprès de la communauté de communes, du Département, de la Région, de l'Etat ou de l'Europe.
- Acquérir le site à échéance de la convention ou désigner les opérateurs auxquels l'EPF cèdera tout ou partie du foncier.
- Associer l'EPF et les partenaires du projet à l'ensemble des études décrites ci avant.
- Conduire les démarches relatives à la modification ou à la révision des documents de planification et /ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet.
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, DUP, etc.).

L'EPF s'engage à :

- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet.

- Acquérir le site et assurer le portage foncier tout au long de la convention
- Accompagner techniquement la collectivité dans les différentes études qu'elle sera amenée à réaliser.
- Mettre en sécurité le site dans un souci de limiter les vols et les intrusions de toutes natures.
- Gérer le site et à y développer, si les conditions techniques et de sécurité le permettent, des usages transitoires afin notamment de réduire les coûts de gestion.
- Réaliser des travaux de déconstruction et/ou de retrait des sources concentrées de pollutions dans le respect du projet et de leur faisabilité technique.
- Céder le foncier à la collectivité ou à l'opérateur désignée par elle.
- Tenir régulièrement informée la communauté de l'état d'avancement de la convention.

Article 6 - Information et communication sur le projet

L'EPF et la Communauté de communes s'engagent à mentionner leur partenariat dans toutes les actions de communication portant sur le projet objet de la convention.

Toute action d'information et de communication, physique ou numérique, menée par la Communauté de communes et/ou l'opérateur désigné par elle dans le cadre du projet décrit dans la présente convention doit faire mention du soutien apporté par l'EPF en :

- apposant le logo de l'EPF,



- inscrivant la mention « **Foncier porté et requalifié par l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais, avec son soutien financier** »
- mentionnant les montants financiers pris en charge par l'EPF
- conviant les représentants de l'EPF aux manifestations publiques organisées dans le cadre de la réalisation du projet (pose de première pierre, inauguration, visites ministérielles...).

Le logo et la mention décrite ci-dessus doivent toujours être visibles par le public et placés bien en évidence. Leurs emplacement et taille sont adaptés à la taille du matériel ou du document utilisé. La taille du logo EPF doit être équivalente à la taille du logo de la Communauté de communes et/ou de l'opérateur.

Article 7 - Litige et contentieux

En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à une phase préliminaire de conciliation. A défaut de solution amiable, les parties conviennent de saisir le tribunal administratif de Lille.

Partie 2 : L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

Article 8 - Les études préalables à la définition de projet

Partenaire du projet, l'EPF apporte son expertise technique et associe en tant que de besoin les ressources en ingénierie existant sur le territoire afin de conseiller au mieux la Communauté de communes.

La communauté de communes assurera la maîtrise d'ouvrage des études de définition de projet en y associant l'EPF et l'ensemble des partenaires en mesure de l'accompagner techniquement ou financièrement. **L'EPF ne financera pas ces études.**

Article 9 - Les acquisitions

Une stratégie d'acquisition est définie par l'EPF en accord avec la Communauté de communes. Elle a pour objectif de préciser, dans l'intérêt du projet, la façon dont les différentes modalités d'acquisition sont actionnées et le phasage des acquisitions, de façon notamment à respecter le calendrier et le budget opérationnel prédéterminés.

Pour cette opération l'acquisition amiable est privilégiée sous couvert du respect par l'exploitant de ses obligations.

Article 9. 1 - La négociation

L'EPF engage les négociations amiables dans la perspective de l'acquisition de l'ensemble foncier inscrit au périmètre d'intervention figuré à l'article 2. L'EPF procède au récolement des informations juridiques (état/nature/statut de la propriété, analyse des baux et de l'occupation, recherche de servitudes), administratives et environnementales (risques naturels et technologiques, état de la biodiversité) dont il a connaissance.

Préalablement aux négociations, la Communauté de communes transmet à l'EPF le contenu des échanges avec les propriétaires et/ou les occupants du bien ainsi que toute autre information utile.

Conformément aux dispositions de l'article R1211-1 et suivants du code de la propriété des personnes publiques, l'EPF consulte la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) lorsque son avis est obligatoire afin de disposer d'une estimation de la valeur du bien. **Le prix d'acquisition par l'EPF ne peut excéder la valeur estimée.**

La Communauté de communes s'engage à ne pas solliciter d'avis domanial sauf en cas de dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) par le vendeur. Dans tous les cas, la Communauté de communes s'engage à ne pas transmettre au propriétaire les avis rendus par la DDFP.

A l'issue de la phase de récolement et après consultation des domaines, l'EPF peut interroger le bien-fondé d'une acquisition si celle-ci venait compromettre l'équilibre de l'opération.

Dans un délai de 6 mois suivant la signature de la convention l'EPF adresse un bilan des interventions engagées (cf Article 5)

Article 9. 2 - L'acquisition amiable

Les acquisitions amiables réalisées suite aux négociations sont formalisées par acte notarié. C'est le mode d'acquisition privilégié par l'EPF.

Article 9. 3 - L'acquisition par voie de préemption

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L231-3 du code de l'urbanisme soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénations se réalisant sur ce périmètre.

L'autorité compétente s'engage à :

- Fournir à l'EPF les délibérations et décisions susvisées revêtues de la mention « exécutoire » du service de contrôle de légalité de la préfecture,
- Transmettre, **dès réception et au plus tard dans les 10 jours ouvrés** et même si la préemption n'est pas envisagée, la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à l'EPF afin de permettre son instruction dans de bonnes conditions,
- Saisir la Direction de l'Immobilier de l'Etat dès réception de la DIA afin d'optimiser les délais et de parvenir à une préemption dans les délais impartis,
- Communiquer à l'EPF, au moment de la transmission de la DIA, les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

Article 9. 4 - L'acquisition par voie d'expropriation

Conformément à la stratégie d'acquisition arrêtée d'un commun accord avec l'EPF, l'autorité compétente peut décider de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). L'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet habilite l'EPF à réaliser les acquisitions immobilières et foncières. La procédure d'expropriation est une procédure composée d'une phase administrative et d'une phase judiciaire qui se déroulent sur une période a minima de deux années.

L'EPF et l'autorité compétente constituent conjointement le dossier de déclaration d'utilité publique.

L'autorité compétente rédige un dossier d'enquête publique, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, composé des pièces suivantes :

1. Une notice explicative.
2. Le plan de situation.
3. Le plan général des travaux.
4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.
5. L'appréciation sommaire des dépenses.

Parallèlement l'EPF procède à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées.

Le dossier constitué est soumis pour approbation de l'instance délibérante de l'autorité compétente avant envoi en préfecture.

A l'issue de l'instruction du dossier, l'EPF est le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.

Article 10 - La gestion et valorisation des biens

Article 10. 1 - Le diagnostic patrimonial

Au moment de l'acquisition des biens, l'EPF procède à un diagnostic patrimonial des biens dont il assure la gestion.

Ce diagnostic identifie notamment :

- L'état sanitaire des biens.
- Au besoin un complément d'étude de sol.
- L'état des occupations et les conditions juridiques et financières de celles-ci.
- La présence d'espèces faunistiques ou floristiques protégées ou devant être préservées dans un objectif de zéro perte nette de biodiversité.
- Les potentialités de développement d'usages temporaires.

Les engagements dans le cadre de ce diagnostic seront appréciés sur la base des éléments transmis par le propriétaire et exploitant actuel.

Article 10. 2 - La gestion des biens

Sur la base du diagnostic patrimonial, et en concertation avec la Communauté de communes, l'EPF définit la stratégie de gestion du bien, qui peut être assurée par l'EPF ou déléguée à la Communauté de communes ou à un prestataire dans un cadre contractuel ad hoc.

La stratégie de gestion détermine notamment :

- Les travaux de mise en sécurité.
- Les dispositifs de surveillance.
- Le programme d'entretien.
- La nature et conditions techniques, juridiques et financières des occupations.
- Les modalités de gestion locative.



Pour tout **incident constaté sur l'un de nos sites**,
veuillez nous adresser un mail à l'adresse suivante :
intervention.technique@epf-npdc.fr

En cas d'incident constaté sur les biens I

La stratégie de gestion prend en compte l'enjeu de maintenir les espèces faunistiques et floristiques présentes sur le site ou le cas échéant à les déplacer ou éviter leur installation. Cette gestion différenciée tient compte du projet d'aménagement futur.

Les travaux de mise en sécurité

Les travaux de mise en sécurité sont établis au regard du diagnostic patrimonial, de l'occupation temporaire envisagée et du projet. Ils comprennent si besoin :

- La démolition partielle ou totale des biens au regard de risques constatés (pathologies structurelles, puits, fosses, etc.).
- L'évacuation des déchets dans les filières appropriées.

- Le déracordement des biens si le bien n'est pas destiné à des usages transitoires.
- Le murage ou l'occultation des ouvertures.
- La pose de clôtures.

La surveillance

Les modalités de surveillance sont établies au regard du diagnostic patrimonial et des risques identifiés (dangerosité, vols, intrusions, occupations illicites). Ces modalités évoluent en parallèle de la mutation des biens (occupation temporaire, démolitions, etc.). Le gestionnaire recourt à des mesures adaptées et proportionnées (sécurisation physique, vidéosurveillance, gardiennage...).

En cas de trouble ou d'accident, l'EPF et la Communauté de communes s'engagent à s'informer mutuellement dans les meilleurs délais et à mettre en place les mesures d'urgence requises par la situation. L'information peut être remontée à l'EPF via l'adresse mail intervention.technique@epf-npdc.fr en précisant l'adresse du bien (rue et commune) ainsi que l'intitulé de la convention (la Communauté de Communes ne dispose pas de police intercommunale).

L'entretien

Le gestionnaire s'engage à réaliser l'ensemble des réparations d'entretien du bien qui ne relèvent pas des travaux de grosse réparation définis à l'article 606 du code civil¹.

Lorsqu'il est gestionnaire du site, l'EPF réalise un débroussaillage annuel des espaces non bâtis (pâture, jardins, délaissés urbains), qui a pour seule vocation d'éviter la prolifération de plantes exotiques envahissantes ou de répondre à des obligations sécuritaires. Les mesures d'entretien supplémentaires sont prises en charge par la Communauté de communes.

Article 10. 3 - Valorisation des biens

Dans la mesure du possible, l'EPF développe des usages temporaires, transitoires ou éphémères sur les biens portés afin de les valoriser. La nature de l'occupation est définie en concertation avec la Communauté de communes.

L'EPF peut mettre le bien acquis à la disposition de la Communauté de communes ou d'un tiers dans le cadre d'une convention ad hoc.

Dans tous les cas, la Communauté de communes s'engage à ne pas occuper le site sans autorisation préalable.

Article 11 - Les travaux

Le périmètre et le programme des travaux que l'EPF réalisera en maîtrise d'ouvrage seront précisés suite à la réalisation :

- Des études de définition et de faisabilité du projet d'aménagement – esquisse, programmation, bilan, modalités juridiques de mise en œuvre du projet (régie, concession, cession à un opérateur) – dans les 18 mois qui suivent la signature de la convention.

¹ Article 606 du code civil :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien »

- De l'identification des réseaux et les conditions techniques et financières de leurs scindements au regard du projet d'aménagement retenu et au besoin de l'engagement de leur scindement.
- Du projet de division parcellaire concourant à la mise en œuvre du projet arrêté.

Un avenant à la convention viendra préciser le périmètre, le programme et le budget prévisionnel.

Article 12 - La cession

Les cessions s'échelonnent de 2025 à 2027, soit de la fin des travaux à l'échéance de la convention.

Article 12.1 - Conditions générales de la cession

Engagement de rachat des biens acquis

La Communauté de communes s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF ou à désigner un tiers pour le rachat au plus tard au terme de la convention fixé à l'article 3 et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre la programmation du rachat des biens, l'EPF adresse à la Communauté de communes au plus tard au troisième trimestre précédant l'année du terme de la convention, un courrier l'avisant de la cession programmée et du montant prévisionnel. Celle-ci s'engage à consulter les services de la DIE, à inscrire cette dépense à son budget, et à délibérer pour le rachat au plus tard 6 mois avant la fin de la convention.

En cas de désignation d'un tiers repreneur, la Communauté de communes procède au choix du tiers dans le respect de la législation en vigueur puis le désigne aux termes d'une délibération. La Communauté de communes signataire de la convention reste garante de la reprise des biens si le tiers fait défaut.

A défaut de rachat avant la date d'échéance de la convention inscrite à l'article 3, la Communauté de communes signataire est redevable d'une pénalité de retard dont l'assiette est égale à 5% du prix de revient établi à la date d'échéance de la convention. La durée de validité du prix de revient est fixée à 12 mois.

La pénalité est arrêtée à la date de la signature de l'acte de cession.

La formule suivante est appliquée :

$$\frac{((\text{Prix de revient} * 5\%)/365) * \text{nombre de jours constatés entre la date d'échéance de la convention et la date de signature de l'acte de cession}}$$

Un avis de somme à payer précisant le montant de la pénalité est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à la Communauté de communes par l'EPF.

Cession à un opérateur autre que la Communauté de communes

Le choix de l'opérateur est réalisé conjointement par l'EPF et la Communauté de communes, dans le respect des règles de mise en concurrence fixées dans le code de la propriété publique.

Pour faciliter la sortie opérationnelle en l'absence d'opérateur identifié par la Communauté de communes et lorsque cela répond à l'intérêt de l'établissement, l'EPF peut prendre en charge la consultation par appels à projets afin de faciliter la cession du site à un tiers repreneur.

Conditions juridiques de la cession

La Communauté de communes signataire ou le tiers désigné prend les biens dans l'état ou ils se trouvent, tant physique que juridique (servitudes), au moment de la cession.

Les cessions sont formalisées par acte notarié. L'ensemble des frais liés à la signature de l'acte (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, émoluments du notaire) sont supportés par l'acquéreur. Lorsque la cession intervient au profit d'une Communauté de communes, celle-ci est exonérée de la taxe de publicité foncière (article 1042 du CGI) et de la contribution de sécurité immobilière (article 879 du CGI).

Article 12. 2 - Détermination du prix

Le coût de revient

Le coût de revient correspond à l'ensemble des dépenses opérationnelles réalisées par l'établissement au titre de la convention, déduction faites des recettes perçues.

Les dépenses sont composées notamment :

- Des études de définition et de faisabilité du projet.
- Des dépenses d'acquisition et des frais annexes tels que les frais de notaire, de géomètre, d'avocat, honoraires de négociations, indemnités d'évictions des locataires éventuels.
- Des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine.
- Des dépenses d'études et des travaux de proto-aménagement.
- D'un forfait pour les frais complémentaires destiné à couvrir les dépenses non connues au moment de la délibération prise par la Communauté de communes pour autoriser le rachat, fixé à un pourcentage du montant du prix d'acquisition et des frais annexes et des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine.

Le coût de revient ne comprend pas les dépenses correspondant à l'ingénierie mobilisée par l'EPF au titre de la mise en œuvre de la convention.

Les recettes sont composées notamment :

- Des recettes telles que des loyers et indemnités d'occupation perçues par l'EPF pendant la durée du portage.
- De la participation de la Communauté de communes ou d'un tiers au financement des études de définition du projet.
- De la participation de la Communauté de communes ou d'un tiers au financement des travaux de proto-aménagement.
- Des subventions perçues par l'établissement.
- Des financements alloués par les pétitionnaires quand l'opération s'inscrit dans le cadre du dispositif de compensation environnementale.

Le prix de cession

Le prix de cession est calculé à partir du coût de revient, déduction faite des aides financières allouées par l'EPF.

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de cession.

Article 12. 3 - Les aides financières de l'EPF au projet

L'aide au financement des études de définition du projet

L'EPF ne participera pas financièrement aux études de définition du projet.

L'aide au financement du coût des études travaux de proto aménagement

Le projet décrit dans l'exposé préalable bénéficie d'une prise en charge financière par l'EPF de 80% du coût de l'opération de travaux.

Toutefois, si dans un délai de 18 mois à compter de la signature de la convention, le projet n'est pas arrêté, l'EPF arrêtera en lien avec la collectivité un périmètre et une programmation travaux qui seront pris en charge financièrement par l'EPF à hauteur de 50%.

Le dispositif de décote pour accompagner les dynamiques de confortement des centralités et les opérations qui visent à renforcer la présence de la nature en ville

Le projet décrit dans l'exposé préalable n'est pas éligible au dispositif de minoration.

Article 12. 4 - Modalités de paiement du prix de cession

Le paiement du prix a lieu le jour de la signature de l'acte notarié sous réserve toutefois pour les personnes morales de droit public de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication au service de la publicité foncière ou sur production d'une attestation notariale).

Lorsque la cession intervient au profit de la Communauté de communes, un étalement de paiement du prix peut exceptionnellement être consenti par l'EPF sur demande écrite le motivant. En cas de non-respect des échéances définies d'un commun accord, la Communauté de communes est tenue au versement d'intérêts moratoires selon les modalités qui sont appliquées en matière de marchés publics. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

Article 12. 5 - Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration

Un contrôle est réalisé au plus tard dans les 5 années suivant la cession afin de s'assurer du respect des conditions d'attribution de la minoration, décrites dans l'exposé préalable. Pour ce faire, le bénéficiaire de l'aide est tenu de fournir tous les éléments justificatifs nécessaires notamment le plan de masse, le permis de construire, la déclaration d'achèvement des travaux, un reportage photographique.

En cas de non-fourniture des documents ou de non-respect des conditions d'attribution des aides telles que décrites dans la convention, le bénéficiaire de l'aide est redevable envers l'EPF d'une indemnité constituée du montant de la décote accordée, actualisée au taux d'intérêt légal.

Si le contrôle valide le bien fondé du versement de la décote, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises.

Article 1 - Le budget prévisionnel

Le coût de revient prévisionnel de l'opération ainsi que le prix de cession cible sont établis comme suit conformément aux dispositions de l'article 12.

Bilan financier prévisionnel de l'opération de requalification du foncier

durée de portage 8 an(s)

Acquisition	4 500 000,00€
Frais annexes aux acquisitions	à déterminer
Gestion	720 000,00€
Travaux	à déterminer
PRIX DE REVIENT (hors travaux et frais annexes)	5 220 000,00€
PRIX DE CESSION CIBLE (hors travaux et frais annexes)	5 220 000,00€

Le budget prévisionnel fera l'objet d'un avenant permettant de préciser les engagements financiers en travaux et le prix de cible en application de l'article 12.3 relatif aux aides financières au titre des travaux accordées au projet par l'établissement.

Article 2 - Le planning prévisionnel

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions	A signature de la convention	31/07/2021
Sélection d'une AMO	A signature de la convention	30/06/2021
Etudes de définition de projet	A signature de la convention	30/06/2022
Etude de scindement des réseaux	A signature de la convention	30/06/2022
Avenant de programmation des travaux	30/06/2022	01/10/2022
Etudes préalables aux travaux	01/10/2022	01/10/2023
Travaux	01/10/2023	01/01/2025
Cessions échelonnées entre 2025 et 2027	01/01/2025	Date d'échéance de la convention

Fait en deux exemplaires originaux

A, le

A Lille, le

Pour la
Communauté de communes Pévèle-Carembault

Pour l'Etablissement Public Foncier
Nord – Pas de Calais

Luc FOUTRY
Président

Loranne BAILLY
Directrice générale

ANNEXES

ANNEXE 1 ETAT DES ACTIONS ADMINISTRATIVES ENGAGEES

- Site visé par la circulaire du 3 avril 1996 qui impose la réalisation d'une étude des sols pour les sites en activité
- Arrêté préfectoral du 04 septembre 1998 imposant la remise d'une étude de sols phase A documentaire et une évaluation simplifiée des risques.
- Arrêté préfectoral du 05/02/04 demandant la réalisation d'une étude de sols phase B. Délai : 4 mois
- Étude de sols reçue. Classement en 2 pour les milieux sols et eaux souterraines. Proposition d'investigations complémentaires autour d'une zone polluée au chrome.
- Surveillance des eaux souterraines ainsi que investigations complémentaires préconisées par le bureau d'études et imposées par arrêté du 18/10/2004.
- Surveillance en place depuis avril 2004. Chrome varie en fonction de la période hautes et basses eaux. Dépassement ponctuel de la VCI usage sensible sur un piézo pour le chrome.
- Le captage d'alimentation en eau potable le plus proche se trouve à plus de trois kilomètres du site, celui-ci ne risque pas d'être impacté par la pollution du site.
- Le site est mis en sécurité vis à vis des tiers.
- Une action de l'administration est toujours en cours.