



CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS DE FRANCE
ET
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE-CAREMBAULT
RELATIVE A L'OPERATION

PONT-A-MARCQ – SITE INDUSTRIEL, AVENUE DU GENERAL DE GAULLE

AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE SIGNEE LE 17/03/2021
PORTANT SUR LES MODALITES TRAVAUX
ET SUR LE BUDGET PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Entre

la **Communauté de Communes Pévèle Carembault** représentée par son Président, Monsieur Luc FOUTRY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire du 15 février 2021 désignée ci-après par le terme « la Communauté de Communes »

d'une part,

et

L'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE**, 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 Catherine BARDY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 18 février 2022 la nommant à cette fonction et de la délibération n° 2024/XX du Conseil d'Administration du 15/03/2024 désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

L'entreprise AGFA-GEVAERT, spécialisée dans la fabrication de matériel pour la photographie et le cinéma ainsi que la fabrication de plaques offset, a occupé le site de Pont-à-Marcq depuis 1935.

Sa cessation d'activité en 2020 a conduit la Communauté de Communes Pévèle Carembault à l'accompagner dans la reconversion économique du site industriel de 16ha. Dans ce contexte, cette dernière a sollicité l'intervention de l'EPF afin qu'il acquière le site, en assure la gestion et les travaux de déconstruction et de retrait des sources concentrées de pollutions.

L'EPF, devenu propriétaire le 29 mars 2022, a d'ores et déjà procédé à la rétrocession de l'ancien bâtiment administratif au profit de la Communauté de Communes en vue d'y installer son siège (courant 2024).

De son côté, la Communauté de Communes a lancé des études préalables de programmation urbaine⁽¹⁾

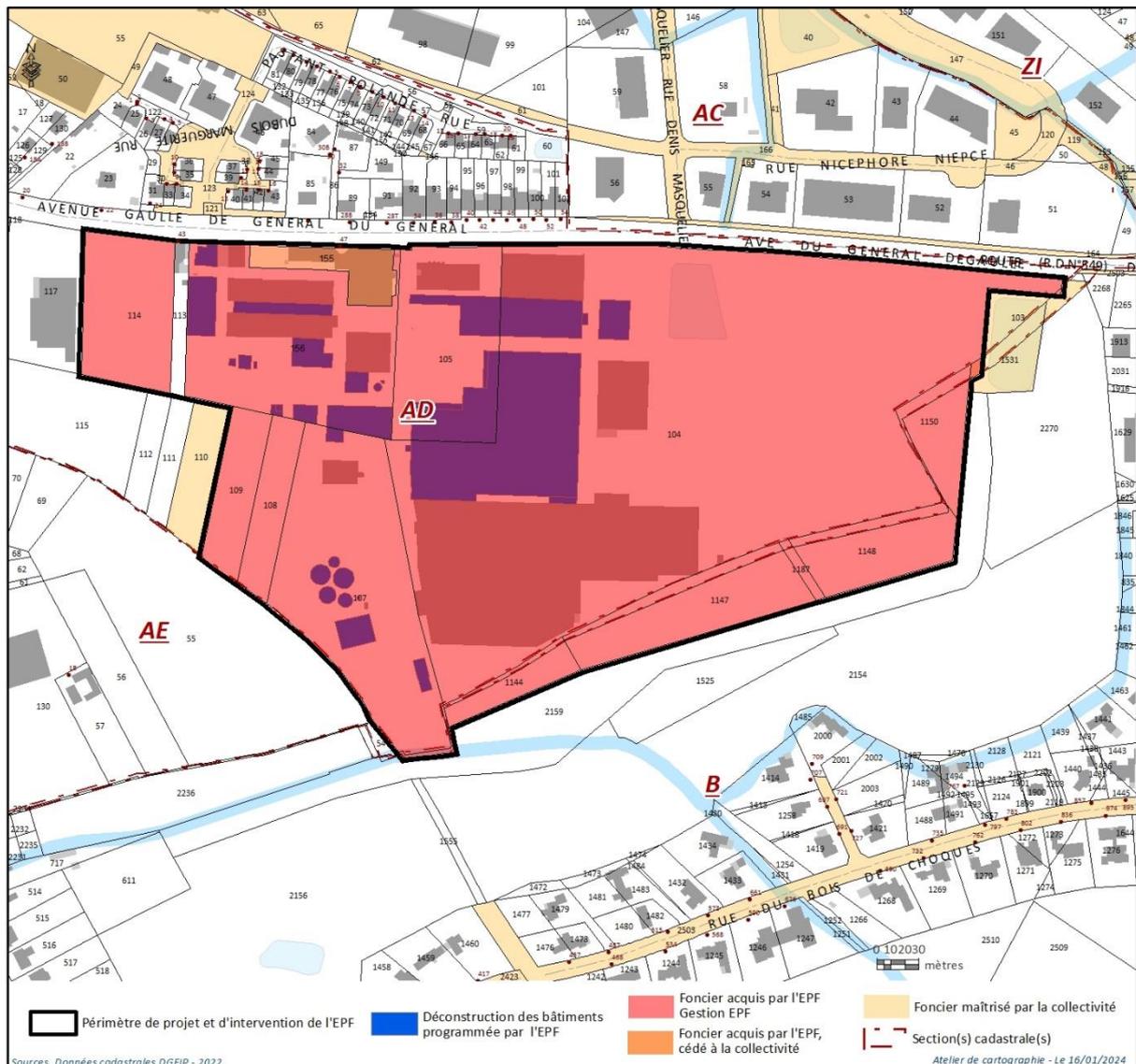
⁽¹⁾ Plan guide en annexe

de requalification du site : projet de redéveloppement économique et de territoire avec création d'un pôle alimentaire, développement de l'artisanat, de commerces, organisation de spectacles, mise en place de locaux mis à disposition des entreprises du territoire ... Une étude de maîtrise d'œuvre urbaine paysagère et d'infrastructure démarrera quant à elle en mai 2024.

Aussi, comme indiqué dans la convention qui lie l'EPF à la Communauté de Communes Pévèle Carembault, à la suite des études de définition et de scindement des réseaux, le présent avenant vient préciser le périmètre des bâtiments à conserver et à déconstruire, la nature, la programmation et le montant des interventions en travaux.

En conséquence :

La carte de l'article 2 est remplacée par la carte suivante :



L'article 11 est remplacé par :

Les travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de proto-aménagement sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité.

Ces travaux consistent en des opérations de préparation du foncier, après son acquisition et en vue de la réalisation du projet décrit en préambule.

Dans certains cas et pour faciliter la reconversion de sites pollués relevant de la législation des ICPE, l'EPF peut réaliser les travaux de remise en état au titre de la procédure dite du « tiers demandeur », conformément au cadre juridique en vigueur.

L'intervention de l'EPF exclut les travaux d'aménagement, l'établissement n'en ayant pas la compétence statutaire.

Le porteur de projet garde la responsabilité de la mise en compatibilité du site avec son projet.

Les études préalables au programme des travaux

Cette étape vise à définir ou compléter le programme de travaux, en concertation avec la Communauté de Communes. Il s'agit de préciser les conditions administratives, économiques et techniques de la réalisation du programme de travaux.

L'EPF réalise des études réglementaires (diagnostic amiante avant démolition, diagnostic ressource, etc.) ou tout autres études nécessaires à la définition des travaux à mettre en œuvre (relevé topographique, études de sols pour qualifier l'état de la pollution, études faune flore, etc.) en vue de la consultation d'équipes de maîtrise d'œuvre.

L'EPF recourt à des bureaux d'études spécialisés pour la réalisation des diagnostics.

L'EPF réalise également les démarches préalables telles que l'établissement des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de démolir, déclaration préalable, etc.), des dossiers réglementaires au titre des législations en vigueur (dossier loi sur l'eau, mesures Eviter/Réduire/Compenser), les autorisations de dévoiement des réseaux. L'EPF instruit ces démarches. La Communauté de Communes facilite la bonne instruction des dossiers.

La conception des travaux

La conception est confiée par l'EPF, maître d'ouvrage, à un maître d'œuvre qui a pour mission de concevoir, de coordonner et de contrôler la bonne exécution des travaux.

Le maître d'œuvre produit un avant-projet (AvP) détaillant les réponses architecturales, techniques et économiques au programme défini par le maître de l'ouvrage.

La proposition technique intègre une analyse d'un bilan coût/avantages adapté au degré de complexité de l'opération. Il s'appuie sur cinq familles de critères : critères techniques, critères économiques, critères environnementaux et sanitaires, critères contextuels (nuisances du chantier, etc.), critères juridiques et réglementaires.

L'avant-projet fait l'objet d'une présentation et d'un échange avec le cocontractant. En cas de désaccord entre les co-contractants sur le programme de travaux l'EPF ne procède pas à la réalisation du programme de travaux.

Avant le lancement des travaux, l'EPF et la Communauté de Communes définissent les modalités de communication en direction de la population et plus particulièrement des riverains (signalétique, réunions publiques, etc.). L'EPF, accompagné du maître d'œuvre, communique sur l'opération de travaux dont il assume la maîtrise d'ouvrage. La communication sur le projet futur relève de la responsabilité exclusive de la Communauté de Communes et du porteur de projet.

La réalisation des travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux dans les conditions techniques, budgétaires et calendaires arrêtées. Pour cela il s'appuie sur son maître d'œuvre notamment pour l'assister pour la passation des contrats de travaux, diriger l'exécution des travaux et l'assister lors des opérations de réception.

La Communauté de Communes est informée du calendrier des travaux et de leur avancement.

La description précise des travaux réalisés est formalisée dans le dossier des ouvrages exécutés (DOE) permettant d'appréhender les contraintes résiduelles à l'issue des travaux (limites de gestion de la pollution des sols, présence de fondations résiduelles, etc.). Ces éléments doivent permettre à l'aménageur ou au promoteur qui garde la responsabilité du changement d'usage de prendre en compte l'état résiduel des terrains dans son projet.

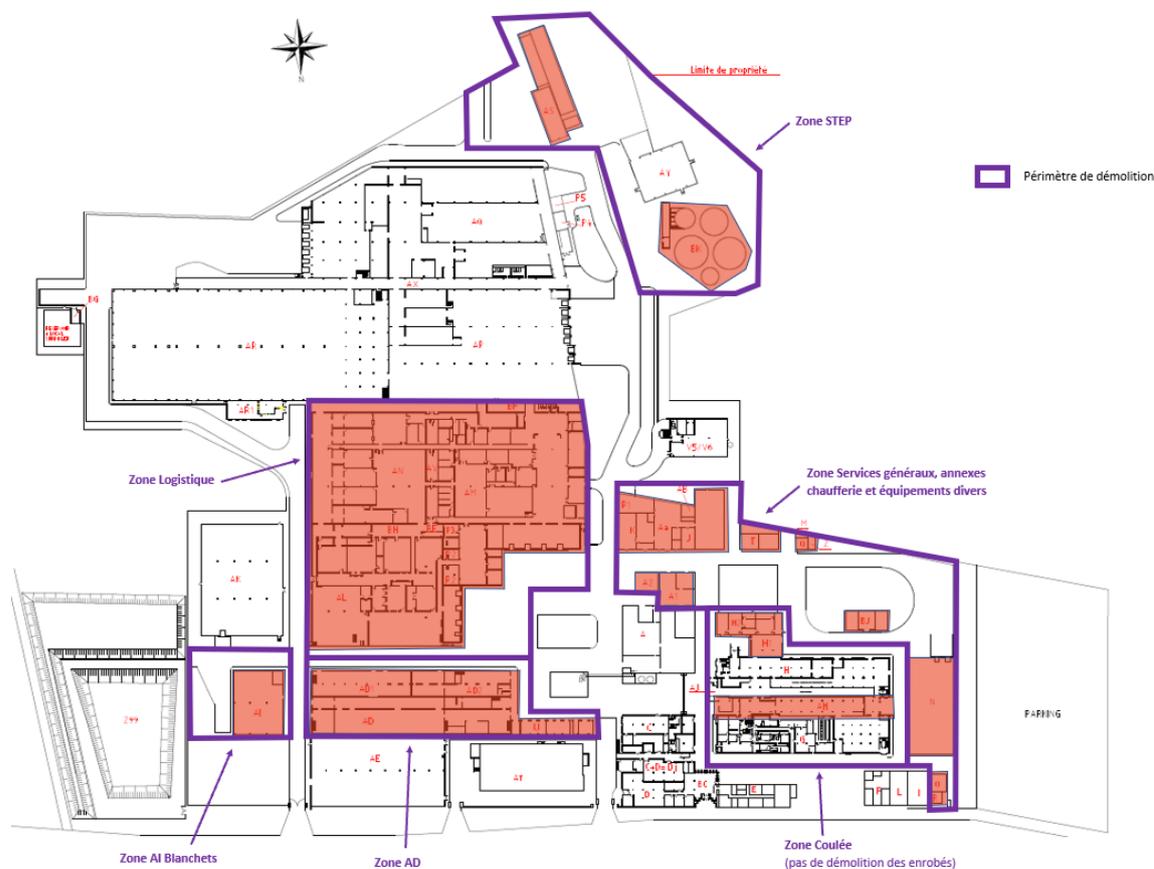
La Communauté de Communes est conviée à la réception des travaux. Les pièces afférentes au programme de travaux réalisés sont transmises à la Communauté de Communes (Dossier des Ouvrages Exécutés, Plan de récolement, Dossier d'intervention Ultime sur l'Ouvrage) soit au moment de la cession ou à tout moment si celui-ci en fait la demande.

Le cadre et la nature des travaux qui seront menés spécifiquement sur le site AGFA sont arrêtés ci-après :

Périmètre des travaux de déconstruction

Les bâtiments voués à la démolition au sein du périmètre de travaux se situent dans les 6 zones reprises au plan ci-dessous, à savoir :

- Zone « AI Blanchets »,
- Zone « AD »,
- Zone « Logistique »,
- Zone « STEP »,
- Zone « Services généraux, annexes chaufferie et équipements divers »,
- Zone « Coulée ».



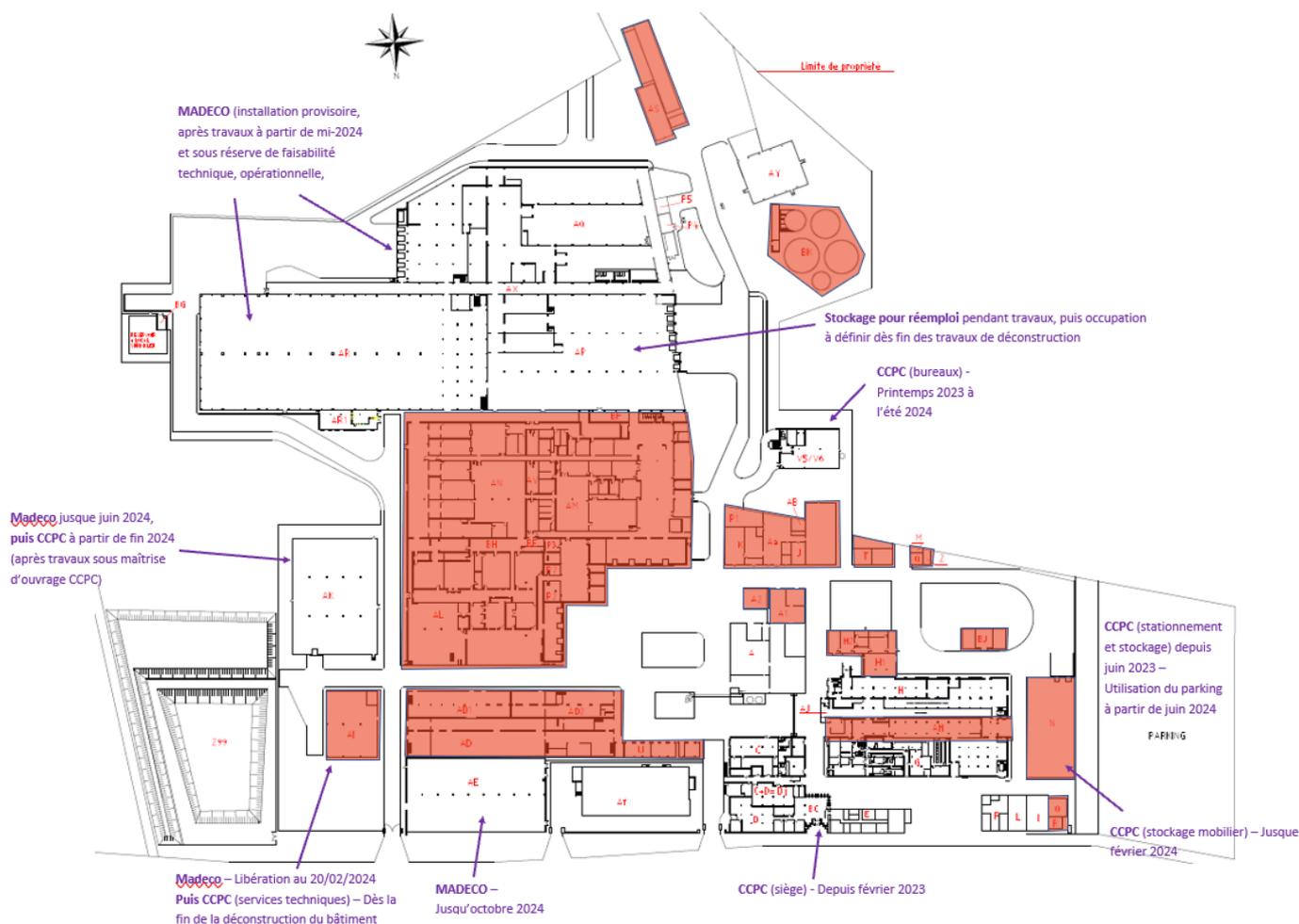
Programme des travaux de déconstruction :

- Installation de chantier,
- Débroussaillage et abattage des arbres faisant obstacle à la réalisation des travaux, ainsi que l'évacuation hors site des déchets verts,
- Curage intérieur des bâtiments voués à démolition tenant compte du diagnostic PEMD,
- Retrait et évacuation hors site, préalablement à la démolition, des matériaux contenant de l'amiante selon la réglementation en vigueur dans les bâtiments voués à démolition,
- Retrait des matériaux contenant du plomb selon la réglementation en vigueur dans les bâtiments voués à démolition,
- Démolition des superstructures,
- Démolition des dalles, réseaux et infrastructures au droit des bâtiments voués à démolition, avec purge des fondations sur une profondeur de -1 mètre par rapport au niveau de la zone concernée. Cela concerne également la dalle béton dans la zone « STEP »,
- Purge des radiers des caves et des sous-sols,
- Retrait des surfaces extérieures de type enrobés et déstructuration de la sous-couche sur 50 cm dans le périmètre de travaux, excepté dans la zone « Coulée »,

- Vidange, inertage et évacuation des cuves enterrées, notamment au niveau des équipements à proximité des services généraux,
- Scindement manuel avec les constructions mitoyennes à conserver,
- Traitement provisoire des murs mitoyens, en sous-œuvre et en superstructures au droit des zones de scindement (fermeture des ouvertures existantes avec bastaings bois, bardages, sans enduisage ni réalisation de maçonneries). Pour le cas particulier de la mitoyenneté entre les bâtiments AD et AE, mise en place d'un bâchage provisoire en attente des travaux de réhabilitation,
- Eventuel confortement des constructions mitoyennes à conserver,
- Retrait des éventuels paratonnerres selon la réglementation en vigueur au niveau des bâtiments voués à démolition,
- Gestion et traitement des matériaux de démolition et déchets du site avec évacuation dans les filières agréées, en cohérence avec les diagnostics ressources et PEMD,
- Remblaiement des caves et fosses mises à jour lors des travaux avec les matériaux sains issus de la démolition, après concassage à une granulométrie de 0/80,
- Traitement par terrassement et évacuation de la source de pollution concentrée à proximité du bâtiment A2 (voir détail ci-après), puis remblaiement des zones excavées avec des matériaux sains,
- Nivellement des emprises démolies et terrassement du site tenant compte de la topographie du site vis-à-vis de son environnement,
- Enherbement des zones déconstruites sauf en cas de travaux dans les 6 mois suivant la démolition.
- Dans la zone « STEP », une dalle béton délimite les fondations d'un ancien bâtiment. Au droit de cette dalle, le béton sera enlevé et les éventuelles fondations purgées sur une profondeur de 1 m.

Les piézomètres et les 2 forages exploitables seront conservés en prenant les précautions nécessaires lors des travaux de démolition.

Occupations du site en phase d'études et de travaux



- le bâtiment AK (implantation des services techniques) (démarrage des travaux fin 2024)
- le bâtiment V5/V6 (mai-juin 2024)
- le bâtiment AP (libéré le 20/02/2024) (mobilier AGFA à transformer pour réutilisation, actuellement stocké dans le bâtiment N)
- le parking ouest (stationnement et stockage tampon)

2. Occupation par l'entreprise MADECO (déjà présente sur le site lors de son acquisition par l'EPF) :

- les bâtiments AK et AE (respectivement jusque juin et octobre 2024)
- le bâtiment AR et quais du bâtiment AQ (implantation d'une activité de stockage, sous réserve de la faisabilité technique, opérationnelle, juridique et financière / étude en cours, livrable prévu pour mi-2024).

3. Autres :

- bâtiment AQ pendant les travaux de déconstruction (implantation d'une activité de production, sous réserve de la faisabilité technique, opérationnelle, juridique et financière / étude en cours, livrable prévu pour mi-2024),
- le bâtiment AP (stockage des matériaux destinés au réemploi),
- la zone « STEP » (stockage des matériaux de démolition ainsi que leur concassage après déconstruction de celle-ci).

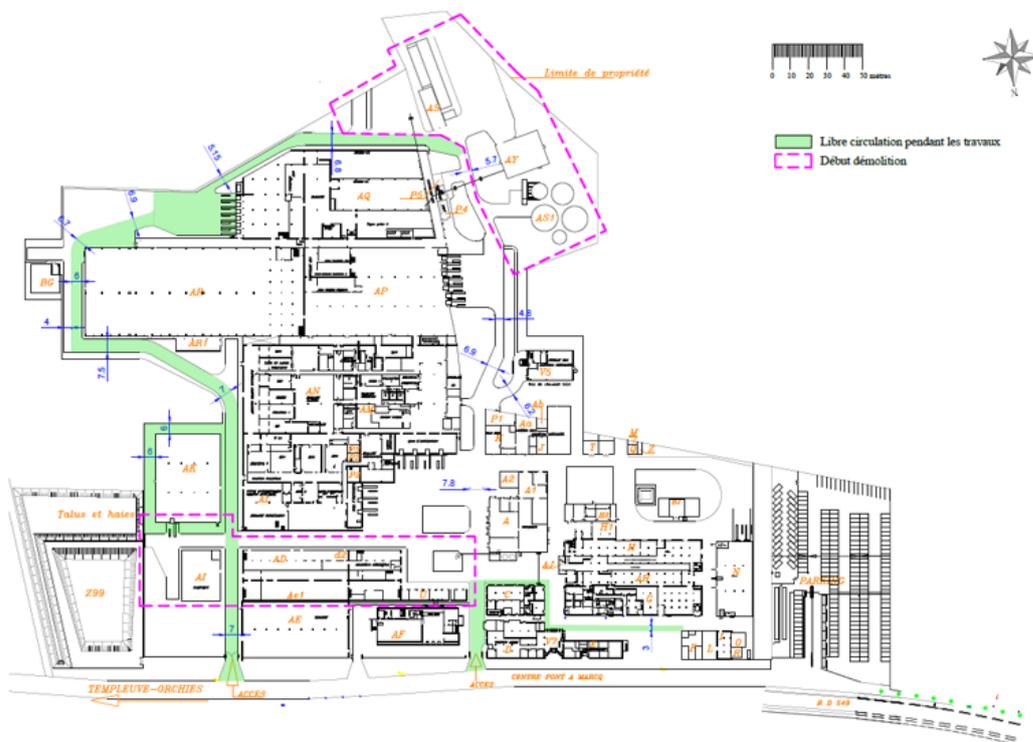
Comme préalablement évoqué, la Communauté de Communes souhaite accompagner l'occupation transitoire de certains bâtiments dès 2024 :

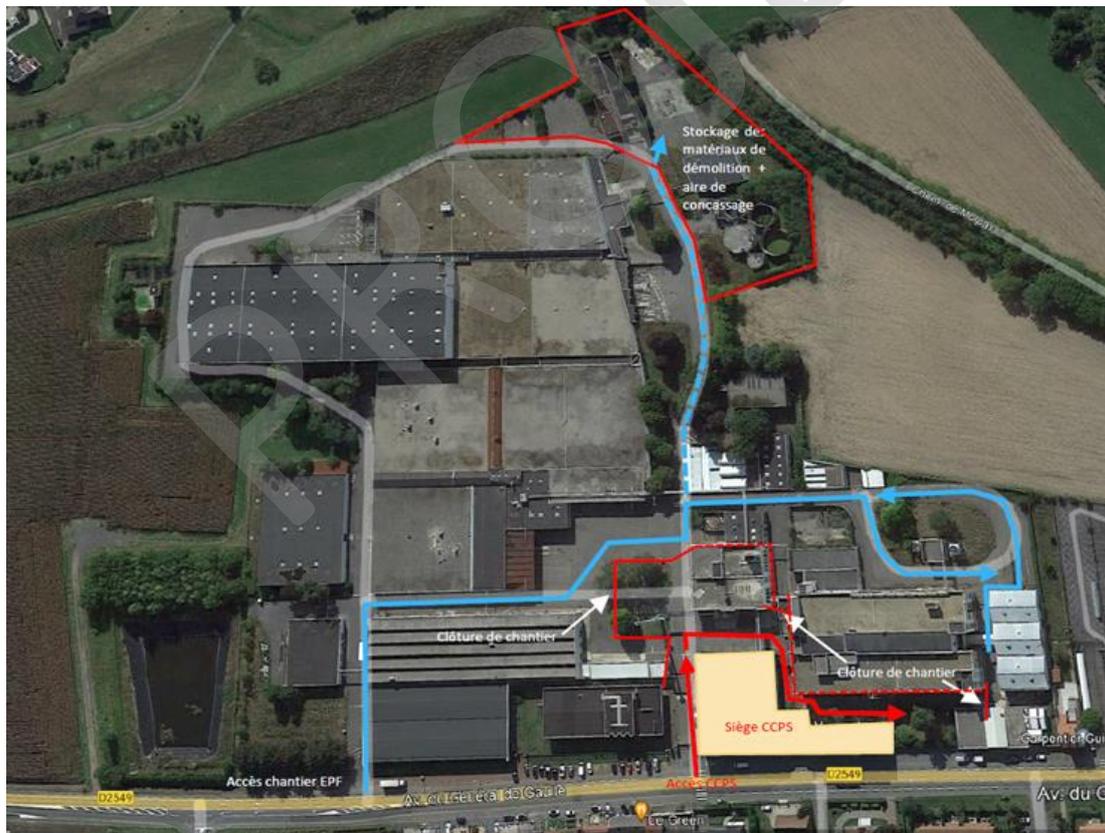
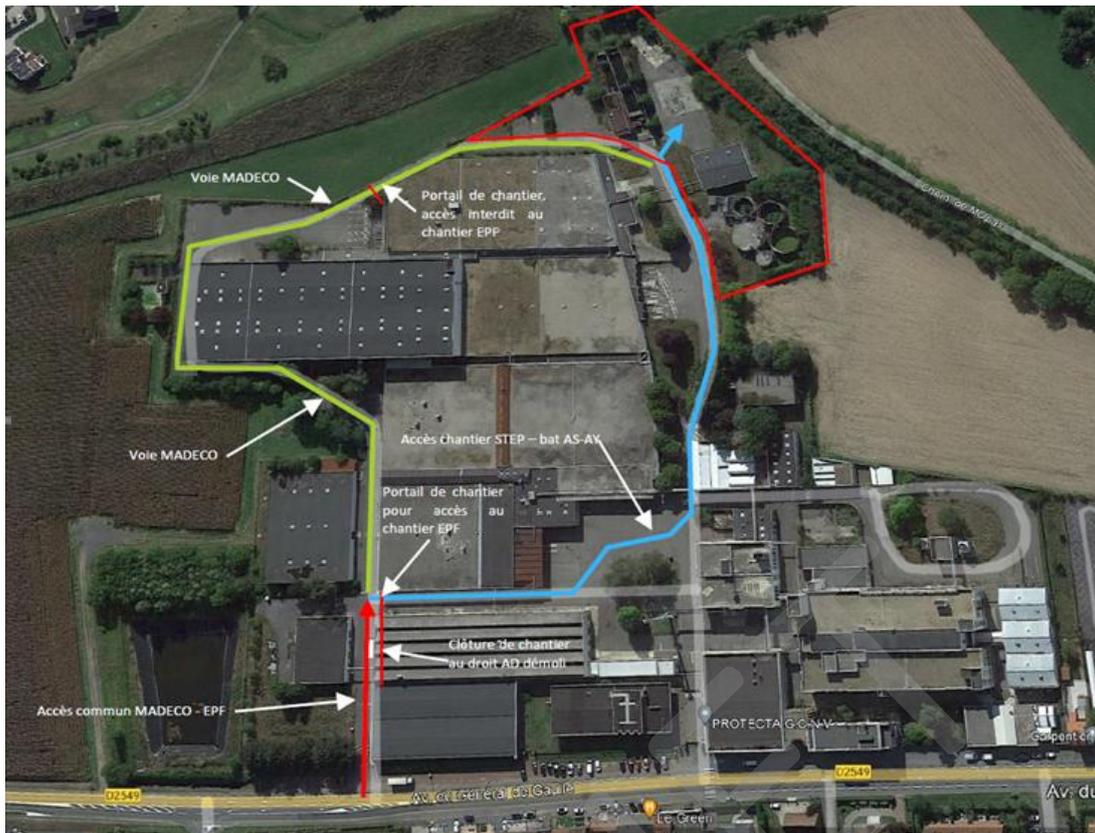
- les bâtiments AR, AQ et AP pour lesquels une étude de faisabilité est en cours (livrable mi 2024) ;
- le bâtiment AT (restaurant) : livrable de l'étude en mars 2024.

En fonction des résultats de ces études, l'EPF de Hauts de France et la Communauté de Communes Pévèle Carembault formaliseront la stratégie d'occupation transitoire du site.

Accès et plan de circulation sur le site :

Pendant les travaux de déconstruction, les accès conservés sont repris aux plans ci-dessous :



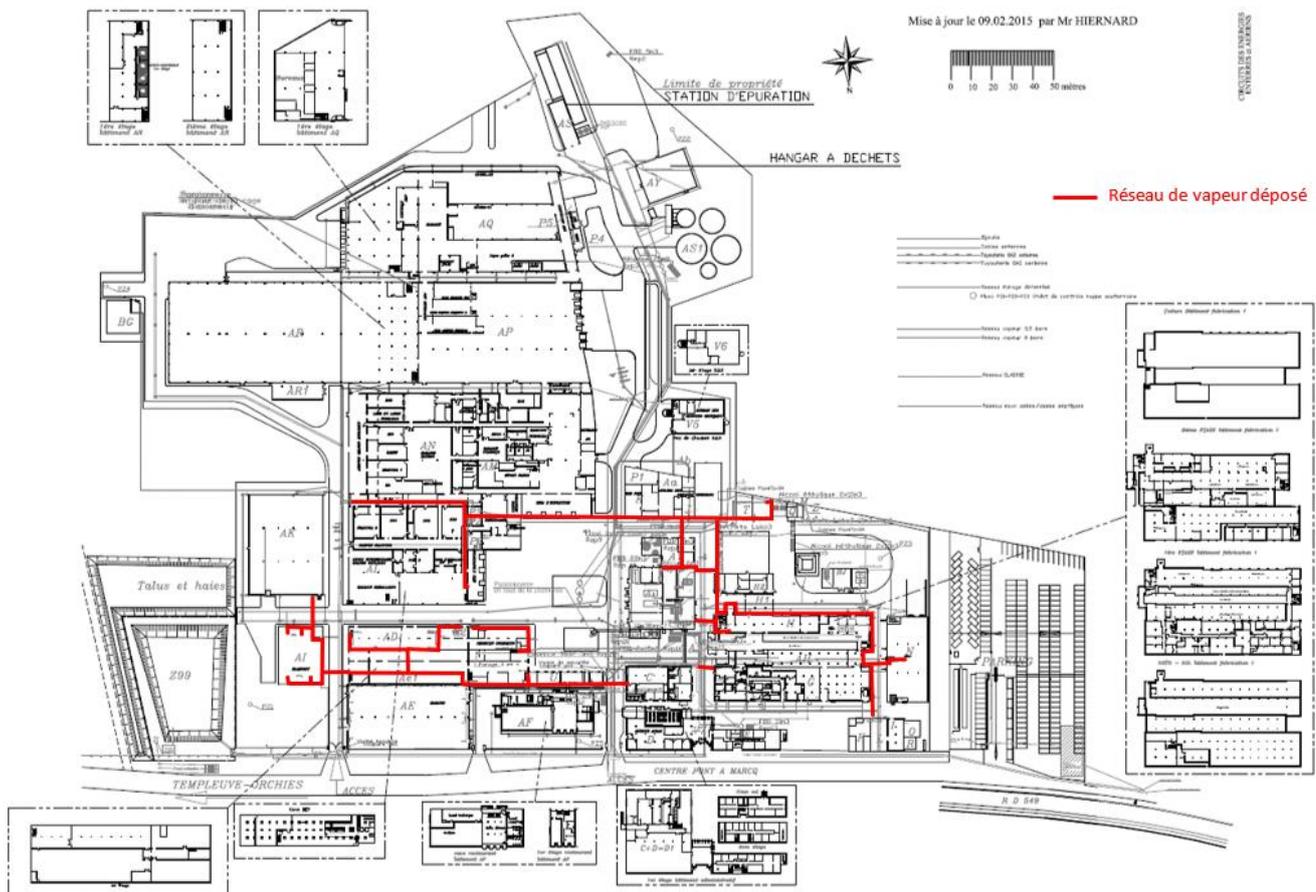


La gestion des réseaux

A l'exception du réseau d'assainissement présent à l'arrière du bâtiment administratif, absence de réseaux à conserver pour l'alimentation des bâtiments occupés.

Les travaux sur les réseaux, dans le cadre de la déconstruction, comprennent :

- la purge de tous les réseaux enterrés localisés au droit des bâtiments voués à démolition, à une profondeur maximale de 1 m sous la zone concernée,
- la dépose des réseaux aériens au sein du périmètre de travaux, ainsi que des réseaux de vapeur partant des bâtiments à déconstruire (cf. plan joint). Les supports fixés sur les bâtiments à conserver seront laissés en place afin de ne pas altérer la structure,
- la dépose (hors supports) de l'ensemble des réseaux de vapeur présents sur les façades de la coulée, y compris des ailes à conserver,
- les éventuelles reprises des mitoyennetés au niveau des canalisations scindées,
- la reprise des descentes d'eaux pluviales,
- l'éventuelle obturation des réseaux en amont et aval des bâtiments à déconstruire.

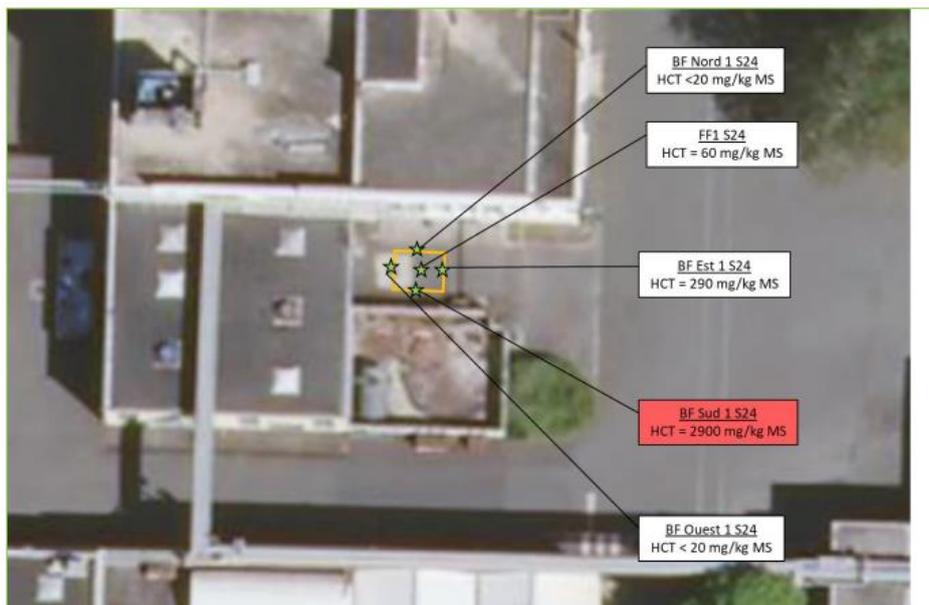


Gestion de la pollution

Dans le cadre des études relatives à l'état des sols, deux spots de pollution aux hydrocarbures ont été identifiés de part et d'autre de la chaufferie. Ils ont été partiellement retirés lors de la cessation d'activité du site industriel mais la dépollution n'a pu être complétée en raison de la présence des bâtiments et de la découverte d'une canalisation.

Au niveau de l'annexe A2 de la chaufferie, des travaux de retrait des sources concentrées de pollution seront réalisés dans le cadre des travaux de déconstruction selon des modalités qui seront déterminées en phase AVP.

Un second spot de pollution ne pourra faire l'objet d'un retrait des sources concentrées de pollution. Ces dernières sont situées sous le bâtiment principal de la chaufferie dont la déconstruction n'est pas programmée.



Des sondages seront réalisés en phase avant-projet et en phase chantier au droit des sources de pollution potentielle n'ayant pas fait l'objet d'investigations lors des études antérieures, afin de vérifier l'absence d'impact sur les sols.

Au niveau de la station d'épuration, qui a été vidée et nettoyée lors de la cessation d'activité, il conviendra de vérifier l'absence de sédiments ou résidus. En cas de présence, ceux-ci seront gérés dans le cadre des travaux de déconstruction.

Economie circulaire

Dans le cadre du projet de requalification, Pévèle Carembault souhaite mettre en place une démarche exemplaire de réemploi des matériaux issus de la déconstruction. Un AMO réemploi sera missionné dans le cadre de l'étude de maîtrise d'œuvre urbaine paysagère et infrastructure afin de concrétiser cette démarche. L'EPF accompagne cette démarche en effectuant la dépose soignée des matériaux identifiés comme ayant un potentiel de réemploi.

L'article portant sur le budget prévisionnel est remplacé par :

[Article 13 - Le budget prévisionnel](#)

Le coût de revient prévisionnel de l'opération ainsi que le prix de cession cible sont établis comme suit :

Bilan financier prévisionnel de l'opération

	Total	Cession à réaliser	Cession réalisée
Acquisition	1 505 924 €	1 494 999 €	10 925 €
Gestion	720 000 €	708 611 €	11 389 €
Travaux	3 710 000 €	3 710 000 €	- €
PRIX DE REVIENT	5 935 924 €	5 913 610 €	22 314 €
PRIX DE CESSIION CIBLE	2 967 924 €	2 945 610 €	22 314 €
Minoration travaux	2 968 000 € 80%	2 968 000 €	- €

L'article relatif au planning prévisionnel est remplacé par :

[Article 14 - Le planning prévisionnel](#)

Le planning prévisionnel de l'opération est établi comme suit :

	Date de démarrage	Date de fin
Acquisitions	17/03/2021	29/03/2022
Sélection d'une AMO	17/03/2021	01/07/2025
Etudes de définition de projets	17/03/2021	31/12/2023
Etudes préalables aux travaux	01/01/2023	31/08/2024
Travaux	01/09/2024	30/07/2025
Cession (siège de la CCPC)	28/02/2023	30/05/2023
Cessions échelonnées jusqu'en 2029	30/05/2024	17/03/2029

Ce planning est soumis aux aléas liés à l'opération (acquisitions, autorisations administratives, aléas de chantiers, etc.) et pourra faire l'objet d'ajustements.

Il n'est apporté aucune modification aux autres articles de la convention.

Fait en deux exemplaires originaux

A, le
Pour la Communauté de Communes

A Lille, le
Pour l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
de Hauts-de-France

Luc FOUTRY
Président

Catherine BARDY
Directrice générale