

Convention

ANNEXE N°4

Opérationnelle

« LIBERCOURT – Ensemble foncier, Place de l'hotel de
Ville »

Signée le



Table des matières

Partie 1 :	Le cadre général de la convention	7
Article 1 -	Objet de la convention.....	7
Article 2 -	Périmètre d'intervention de l'EPF.....	7
Article 3 -	Durée de la convention.....	9
Article 4 -	Résiliation de la convention.....	9
Article 5 -	Les engagements des parties.....	10
Article 6 -	Information et communication sur le projet	11
Article 7 -	Litige et contentieux	11
Partie 2 :	L'intervention opérationnelle	12
Article 8 -	Les études préalables à la définition de projet.....	12
Article 9 -	Les acquisitions	12
Article 9. 1 -	La négociation	12
Article 9. 2 -	L'acquisition amiable.....	12
Article 9. 3 -	L'acquisition par voie de préemption	12
Article 9. 4 -	L'acquisition par voie d'expropriation	13
Article 9. 5 -	L'acquisition par voie de délaissement	13
Article 10 -	La gestion et valorisation des biens.....	14
Article 10. 1 -	Le diagnostic patrimonial	14
Article 10. 2 -	La gestion des biens	14
Article 10. 3 -	Valorisation des biens	Erreur ! Signet non défini.
Article 11 -	Les travaux.....	15
Article 11. 1 -	Les études préalables au programme des travaux.....	16
Article 11. 2 -	La conception des travaux.....	16
Article 11. 3 -	La réalisation des travaux.....	16
Article 12 -	La cession.....	17
Article 12. 1 -	Conditions générales de la cession.....	17
Article 12. 2 -	Détermination du prix	18
Article 12. 3 -	Les aides financières de l'EPF au projet.....	19
Article 12. 4 -	Modalités de paiement du prix de cession.....	19
Article 12. 5 -	Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration	19
Article 13 -	Le budget prévisionnel	19
Article 14 -	Le planning prévisionnel.....	21

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **commune de Libercourt**, représentée par Monsieur Daniel MACIEJASZ, autorisé(e) à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du,

désignée ci-après par le terme « la commune »

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 **B/2022/ du bureau de l'Etablissement du 21/06/2023,**

désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

EXPOSE PREALABLE

L'EPF de Hauts de France 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 commune 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 **Libercourt** s'étend sur un territoire de **6,53 km²** et dénombre **8 337** habitants. Elle est membre de l'établissement public de coopération intercommunal **Communauté d'agglomération d'hénin-Carvin** qui comprend **14** communes. La **Communauté d'agglomération d'hénin-Carvin** s'étend sur un territoire de **112,02 km²** et dénombre **125 414** habitants.

La commune de **Libercourt** est soumise à un **PLU** approuvé le **09/12/2021**.

LE PROJET

La Commune de Libercourt compte 8 321 habitants en 2019. Limitrophe à Camphin-en-Carembault, Phalempin, Wahagnies, Oignies, Carvin, elle est dotée d'un PLU modifié en décembre 2021 qui inscrit un projet structurant de reconstitution du centre-ville.

Le secteur du centre-ville est situé sur l'assiette foncière d'une ancienne friche industrielle démantelée (usine de distillation de goudron sur une surface d'environ 6,9 ha), adossé à la gare SNCF. En 1974, HGD cesse son activité. Le site est divisé en 3 parties : zone A : « jardin public », zone B : « mairie », zone C : LASSAILLY. Sur la partie LASSAILLY du site, les dépôts de matières polluantes ont été traités en 1984-1985 (5 700 t), une couverture argileuse de 0,5m a été mise en place en 88-89.

C'est dans ce contexte que la commune a fait appel à l'EPF sur la zone C. Une convention pré-opérationnelle a permis d'étudier entre 2018 et 2021 le récolement et la synthèse des études techniques réalisées au titre de la gestion environnementale de l'ancien site d'activité, l'estimation des coûts d'acquisition et de démolition des deux bâtiments existants et faire les préconisations d'études et conditions d'interventions (plan de gestion).

La ville a missionné un maître d'œuvre retenant la société EGIS en juin 2021 avec l'accompagnement financier de l'ADEME pour réaliser les études, le plan de gestion et les études VRD pour la réalisation des aménagements des espaces publics et lots. Un plan triennal d'investissement de 3,5 M€ a été voté sur la période 2021-2023 en plus du financement de la médiathèque prévue sur le site estimé à 5 M€. Parallèlement, elle a signé le 18 janvier 2023 la convention cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du territoire.

En regard de l'Eco-Pôle gare (ZAC portée par la Communauté d'agglomération), la commune souhaite poursuivre la maîtrise foncière des parcelles situées en face de l'hôtel de ville, occupées par deux

bâtiments à rez-de-chaussée commerciaux dont un cabinet médical et usage résidentiel à l'étage. Le reste des fonciers du site est maîtrisé par la commune depuis 1983 et fait l'objet d'un suivi par l'administration depuis la cessation d'activité¹ en raison d'une pollution importante aux goudrons, carbonyles et autres produits aromatiques.

La société RETIA *Réhabilitation Environnementale de Terrains Industriels Anciens* du Groupe TOTAL créé en 2005 a repris les droits et obligations liés à la qualité de dernier exploitant, au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, des activités industrielles ayant été antérieures exercées sur le site de Libercourt par les sociétés Lassailly et HGD.



L'usine à goudrons vue du ciel en 1955. - VDN

¹ Arrêté préfectoral de mise en demeure du 16/03/1989 adressé à la mairie de Libercourt pour prendre une servitude au profit de l'état sur la zone « Lassailly » qui interdit la « réalisation de trous, excavations, forages, défonçage, etc. » et « la construction de tout bâtiment ou élément de construction à caractère provisoire ou définitif » et impose notamment le maintien de l'étanchéité superficielle du site



Emprise du foncier à acquérir sur l'orthophotographie de 1973

La programmation de ce secteur vise à réaménager les espaces publics (place de l'hôtel de ville) afin de relier la gare aux équipements et commerces situés au-delà du boulevard SCHUMANN. Des programmes mixtes (logements et commerces) seraient aménagés aux franges de cette place sur les secteurs les moins impactés par la pollution.

La commune de Libercourt sollicite l'EPF afin qu'il procède à l'acquisition et à la déconstruction des bâtiments. L'EPF revendra, dans un délai maximal de 7 ans, le foncier déconstruit à la commune qui se chargera ensuite de céder l'ensemble de ses terrains à l'opérateur.

Contraintes réglementaires

Les parcelles dans le périmètre d'acquisition sont en zone UC. Avec la zone UBt voisine, elles sont concernées par une servitude d'utilité publique (SUP) arrêté du 30 août 2016 liée à l'ICPE RETIA qui encadre les usages et des prescriptions sur la gestion de la pollution des sols sur 5.4ha.

Occupation : immeubles avec des cellules commerciales en rez-de-chaussée.

Il s'agit de 3 bâtiments appartenant à 11 propriétaires dont 6 SCI. Une SCI historique est majoritaire possède 10 des 19 locaux et dépendances dont un a revendu à la commune en 2022. Les 4 appartements sont occupés.

La commune a recensé les occupations :

- Immeuble AB727 ; 7 cellules au rez-de-chaussée dont 2 commerciales et 5 professionnelles (388m²) et 2 appartements à l'étage (254m²)
- Immeuble AB728 ; 5 cellules au rez-de-chaussée dont 4 commerciales et 1 professionnelle (394 m²) et 2 appartements à l'étage (254m²)
- Immeuble AB 684 : un cabinet paramédical (109m²)

La commune a racheté une cellule commerciale parcelle AB727 le 5 mai 2022 pour un montant de 59 000€ et réalise des mesures d'accompagnement pour accueillir les professionnels de santé dans l'îlot 7 travaillé avec FILERIS et les îlots 1 à 5 pour les autres types de commerces

Le projet en cours de construction rue Quinet prévoit l'accueil de cellule commerciales permettant la relocalisation des activités.

L'opération est attachée au thème "revitaliser les centralités" du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'EPF.

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF et la commune 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 commune. 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 :

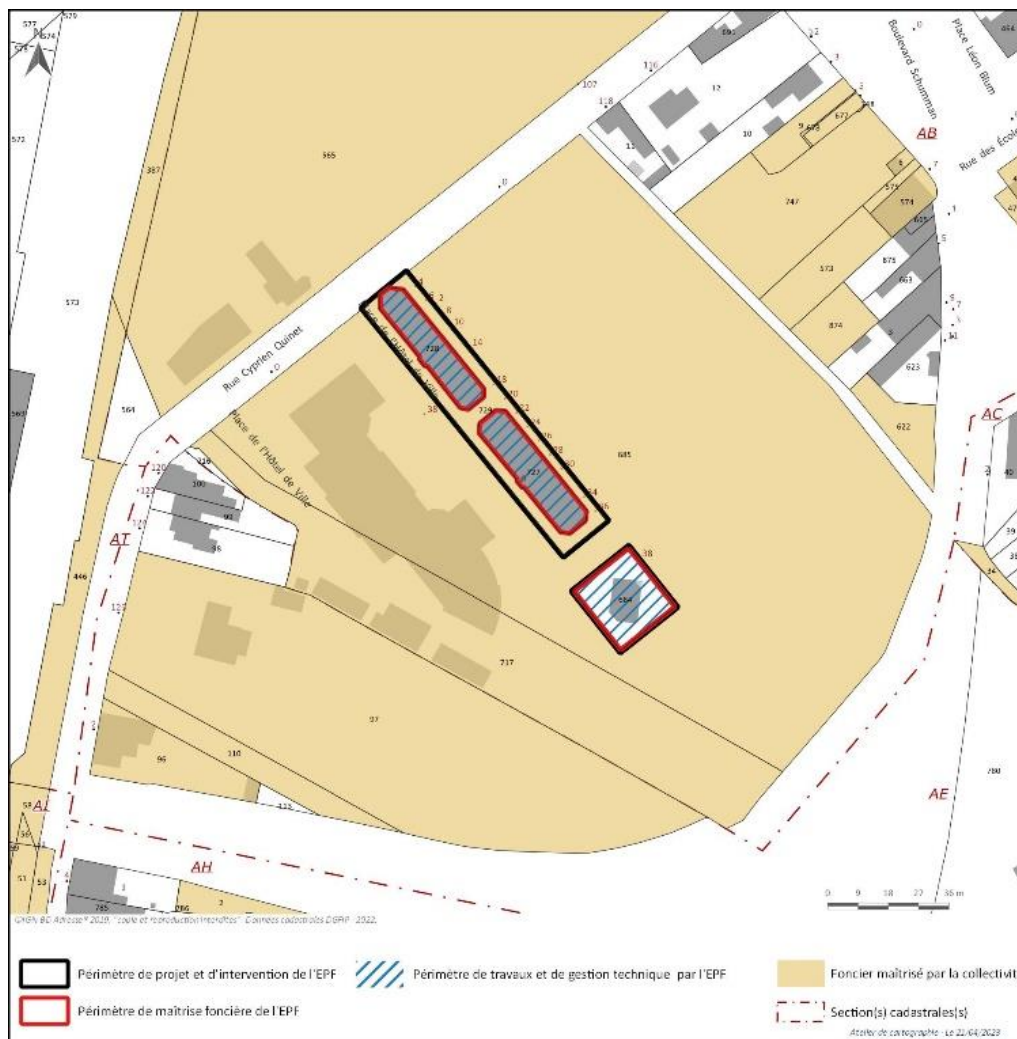
- **un périmètre de maîtrise foncière** : sur ce secteur l'EPF procède par tous moyens à l'acquisition des biens identifiés dans le tableau ci-dessous.
- **un périmètre de travaux si le projet le nécessite** : sur ce secteur l'EPF procède aux travaux de requalification immobilière et/ou foncière et en 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

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m ²)
Libercourt	AB0727	417
Libercourt	AB0728	422
Libercourt	AB0684	483
Libercourt	AB0729	768

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

BROUILLON



Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de **7 années (84 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 commune 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

L'EPF s'engage à :

- Négocier pour acquérir les biens inscrits dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Réaliser les travaux de déconstruction en arasant les biens localisés avec maintien des dalles dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Accorder, au titre du projet décrit dans la présente convention, une minoration à hauteur de 80% du montant HT des travaux de déconstruction et/ou de traitement des sources concentrées de pollution réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'établissement.
- Se constituer autorité expropriante en vertu de la procédure d'expropriation engagée par la collectivité.
- Mettre en sécurité les biens acquis, afin d'éviter les intrusions, selon les modalités adaptées à la situation : dangerosité, vols, etc.
- Assurer la surveillance des biens acquis et informer les partenaires en cas de troubles constatés.
-

La commune s'engage à :

- Réviser ou modifier le document d'urbanisme pour garantir la compatibilité du projet au PLU dans un délai en cohérence avec le calendrier prévisionnel de la convention.
- Informer l'EPF de l'état d'avancement du projet notamment des cofinancements sollicités et de leurs impacts éventuels sur le calendrier d'intervention.
- Accompagner le déménagement des activités économiques localisées dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention et prendre en charge les indemnités de transfert ou d'éviction éventuellement dues.
- Accompagner le relogement des personnes qui occupent des biens localisés dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention et prendre charge les indemnités de relogement éventuellement dues ainsi que les travaux de mise aux normes de décence.
- Déléguer le droit de préemption urbain à l'EPF pour les parcelles localisées dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Solliciter, auprès de l'autorité compétente, la délégation du Droit de Préemption Urbain au profit de l'EPF, pour les parcelles localisées dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Délibérer aux fins d'engager la procédure d'expropriation et rédiger la notice explicative, constitutive du dossier de déclaration d'utilité publique.

- Céder à l'EPF les biens appartenant à la collectivité, localisés dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Assurer la surveillance des biens acquis et informer les partenaires en cas de troubles constatés
- Déléguer la maîtrise d'ouvrage des travaux de déconstruction à l'EPF sur les biens appartenant à une collectivité et localisés dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention. Une convention de co-maitrise d'ouvrage sera spécifiquement établie afin de répartir les coûts de l'opération de travaux entre les parties. Chaque maître d'ouvrage assumera en totalité les coûts relatifs au foncier dont il est propriétaire.
- Acquérir le foncier auprès de l'EPF ou désigner un tiers pour l'acquérir, au prix de revient minoré d'une partie du montant des travaux.
- Produire les divisions parcellaires
-
-

Article 6 - Information et communication sur le projet

L'EPF et la commune 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 commune 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 de Hauts de France, 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 commune 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 commune.

Il n'y a pas d'études programmées.

Article 9 - Les acquisitions

Une stratégie d'acquisition est définie par l'EPF en accord avec la commune. 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.

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 commune 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 commune 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 commune 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 9. 5 - L'acquisition par voie de délaissement

Le droit de délaissement est une procédure administrative décrite à l'article L230-1 du code de l'urbanisme. Elle permet au propriétaire d'un bien immobilier soumis à des prescriptions d'urbanisme l'empêchant d'en jouir, de mettre en demeure le titulaire de la servitude à acquérir le bien.

L'EPF peut procéder à l'acquisition des biens délaissés, avec l'accord préalable de l'autorité compétente, si cette dernière lui a délégué le droit de préemption urbain fondant le délaissement.

Les modalités d'acquisitions sont précisées à l'article 9.3 de la présente convention.

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.
- 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.

Article 10.2 - La gestion des biens

Sur la base du diagnostic patrimonial, et en concertation avec la commune, l'EPF définit la stratégie de gestion du bien, qui peut être assurée par l'EPF ou déléguée à la commune 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.
- En cas d'incident constaté sur les biens :



Pour tout incident constaté sur l'un de nos sites,
merci de nous contacter via : intervention.technique@epf-hdf.fr

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 déraccordement 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 commune 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-hdf.fr en précisant l'adresse du bien (rue et commune) ainsi que l'intitulé de la convention. En cas de risque particulier identifié, la commune contribue à la surveillance du site à travers notamment la mobilisation des forces de police municipale (rondes dissuasives...).

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 civil².

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 commune.

Article 11 - 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.

Il s'agit notamment de :

- Retirer les matériaux contenant de l'amiante,
- Déconstruire totalement ou partiellement des bâtiments,
- Traiter les mitoyennetés (travaux de maçonnerie, d'enduit, de confortement, etc.),
- Valoriser ou évacuer les déchets dans les filières de traitement appropriés,
- Préserver les masses boisées et arbustives et pré-verdir les sites en attente de projet.

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.

² 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 »

Article 11. 1 - Les études préalables au programme des travaux

Cette étape vise à définir ou compléter le programme de travaux, en concertation avec la commune. 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 commune facilite la bonne instruction des dossiers.

Article 11. 2 - 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 commune 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 commune et du porteur de projet.

Article 11. 3 - 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 commune 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 commune est conviée à la réception des travaux. Les pièces afférentes au programme de travaux réalisés sont transmises à la commune (Dossier des Ouvrages Exécutés, Plan de récolement, Dossier d'intervention Ulérieure sur l'Ouvrage) soit au moment de la cession ou à tout moment si celui-ci en fait la demande.

Article 12 - La cession

La cession marque la fin du portage et de l'intervention de l'établissement.

Article 12. 1 - Conditions générales de la cession

Engagement de rachat des biens acquis

La commune 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 commune 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 reprenneur, la commune procède au choix du tiers dans le respect de la législation en vigueur puis le désigne aux termes d'une délibération. La commune 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 commune 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 commune par l'EPF.

Cession à un opérateur autre que la commune

Le choix de l'opérateur est réalisé conjointement par l'EPF et la commune, 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 commune 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 reprenneur.

Conditions juridiques de la cession

La commune signataire ou le tiers désigné prend les biens dans l'état où 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 commune, 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 commune 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 commune ou d'un tiers au financement des études de définition du projet.
- De la participation de la commune 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 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.

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 commune, 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 commune 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 13 - 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

7 an(s)

Acquisition	1 162 100,00€	
Frais annexes aux acquisitions	20 080,00€	
Indemnités d'éviction	450 000,00€	
Gestion	122 021,00€	
Travaux	156 000,00€	
PRIX DE REVIENT	1 910 201,00€	
PRIX DE CESSION CIBLE	1 785 401,00€	
Minoration travaux	124 800,00€	80%
Décôte foncière	0,00€	

Aide soumise au contrôle à posteriori

124 800,00€

PRIX DE CESSION PLANCHER

683 300,50€

BROUILLÉ

Article 14 - Le planning prévisionnel

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions amiables	01/09/2023	01/01/2024
DUP	01/01/2024	01/01/2026
Gestion EPF	01/09/2023	01/09/2027
Etudes préalables aux travaux	01/04/2026	01/04/2027
Travaux	01/04/2028	01/04/2029
Cession	01/09/2029	01/04/2030

Fait en deux exemplaires originaux

A, le

A Lille, le

Pour la commune
de Libercourt

Pour l'Etablissement Public Foncier
Hauts de France

Daniel MACIEJASZ
Maire

Catherine BARDY
Directrice générale

ANNEXES

Liste des étude(s) préalable(s)

Référents

- *Référent*

Contact de la convention :

- *Référents EPF*

Chargé(e) de projets : HEROGUER Philippe - 03.28.07.25.31 - p.heroguer@epf-hdf.fr

Chargé(e) d'affaires immobilière :

Chargé(e) d'opération : SALAMEH Roba - 03.28.07.25.71 - r.salameh@epf-hdf.fr

BROUILLON