

# Convention Opérationnelle

**« DENAIN – Ilot Moura, Renard, Richez »**

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 .....                  | 5  |
| Article 3 - Durée de la convention .....                             | 6  |
| Article 4 - Résiliation de la convention .....                       | 6  |
| Article 5 - Les engagements des parties .....                        | 7  |
| Article 6 - Information et communication sur le projet.....          | 7  |
| Article 7 - Litige et contentieux.....                               | 8  |
| Partie 2 : L'intervention opérationnelle.....                        | 8  |
| Article 8 - Les acquisitions.....                                    | 8  |
| Article 8. 1 - La négociation.....                                   | 8  |
| Article 8. 2 - L'acquisition amiable.....                            | 9  |
| Article 9 - La gestion et valorisation des biens .....               | 9  |
| Article 9. 1 - Le diagnostic patrimonial .....                       | 9  |
| Article 9. 2 - La gestion des biens.....                             | 9  |
| Article 10 - Les travaux.....                                        | 10 |
| Article 10. 1 - Les études préalables au programme des travaux ..... | 11 |
| Article 10. 2 - La conception des travaux .....                      | 11 |
| Article 10. 3 - La réalisation des travaux .....                     | 12 |
| Article 11 - La cession.....                                         | 12 |
| Article 11. 1 - Conditions générales de la cession .....             | 12 |
| Article 11. 2 - Détermination du prix.....                           | 13 |
| Article 11. 3 - Les aides financières de l'EPF au projet.....        | 14 |
| Article 11. 4 - Modalités de paiement du prix de cession .....       | 14 |
| Article 12 - Le budget prévisionnel .....                            | 15 |
| Article 13 - Le planning prévisionnel.....                           | 15 |

## LES PARTIES

### La convention est conclue entre :

La **commune de denain**, représentée par son Maire, Madame Anne-Lise DUFOUR-TONINI, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du .....,

désignée ci-après par le terme « la commune »

La **Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut**, représentée par son président, Monsieur Aymeric ROBIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n° ..... du bureau communautaire du

désignée ci-après par le terme « la communauté »,

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 2024/xx du conseil d'administration de l'Etablissement du ..../2024,

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 Denain recense 19999 habitants. Elle est membre de l'établissement public de coopération intercommunal Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut qui comprend 46 communes.

La commune de Denain est soumise à un PLUi approuvé le 18 janvier 2021.

## LE PROJET

Depuis 2008, l'EPF accompagne la commune de Denain et la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut dans la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine mené sur le centre-ville de Denain. Une convention opérationnelle a ainsi été signée en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat communautaire et l'engagement d'une OPAH-RU. Cette convention abrite quatre îlots dégradés sur la commune.

Arrivée à échéance, cette convention a été renouvelée en 2015 reprenant spécifiquement le périmètre de l'îlot « Moura, Renard, Richez » situé hors NPNRU.

Le 15 juin 2022, dans le cadre de l'intervention de l'EPF sur Denain au titre du NPNRU, une convention cadre a été signée entre la Commune, la Communauté d'agglomération et l'EPF afin de fixer les engagements réciproques des parties pour les opérations en cours et à venir. Sur l'opération « îlot « Moura, Renard, Richez », les engagements suivants ont été pris :

*« La maîtrise foncière n'est pas aboutie sur ce site en raison de duretés foncières que les négociations amiables n'ont pu lever. Une première phase de travaux de démolition a été réalisée en 2019-2020 sur la partie nord du périmètre (impasse Moura et impasse Thierry Prolongée). Le coût final des travaux de la phase 1 est de 189 621,26 € HT. Les travaux seront à engager sur le reste du périmètre. Il est proposé de finaliser les acquisitions engagées à l'amiable puis de réaliser les travaux de déconstruction selon les hypothèses techniques et financières arrêtées par l'EPF.*

*Le stock porté est de 5 143 803,05 € HT. La part à charge travaux est due par la collectivité lors de la cession.*

*Le site est en dehors des périmètres NPNRU et sa remobilisation dans le cadre d'une démarche de projet ne peut s'envisager qu'à moyen terme. Il est proposé que sur ce site l'EPF mène une expérimentation visant à :*

- *Etudier les conditions d'une opération de portage long (a minima 10 ans) et les partenariats mobilisables à cet effet.*
- *Formaliser les engagements dans une convention tripartite opérationnelle EPF/CAPH/Ville de Denain notamment sur les modalités de sortie de portage : parts à charge, planning, ... »*

Concernant le stock financier et les modalités de cession, il est précisé que « la CAPH pour sa part s'engage à hauteur d'environ 660 000 euros HT hors frais et hors participation à la reprise de l'opération OPAH-RU, ilot Moura »

La convention est arrivée à échéance le 23/12/2020. Aussi, son renouvellement a pour objet :

- D'acquérir un dernier bien à l'amiable situé au 747 rue Arthur Brunet (cadastrée BD1120),
- D'engager une seconde et dernière phase de travaux,
- Et enfin d'ajuster le périmètre de projet et d'intervention en raison des duretés foncières identifiées (les acquisitions complémentaires nécessaire au projet seront portées par la Commune ou la Communauté d'agglomération).

La commune s'engage par ailleurs à définir et valider un projet, distinct du NPNRU, sous 24 mois. A défaut, la cession sera engagée au bénéfice de la Commune au prix de revient minoré de l'aide travaux.

L'opération est attachée au thème "répondre aux besoins de logements" 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**

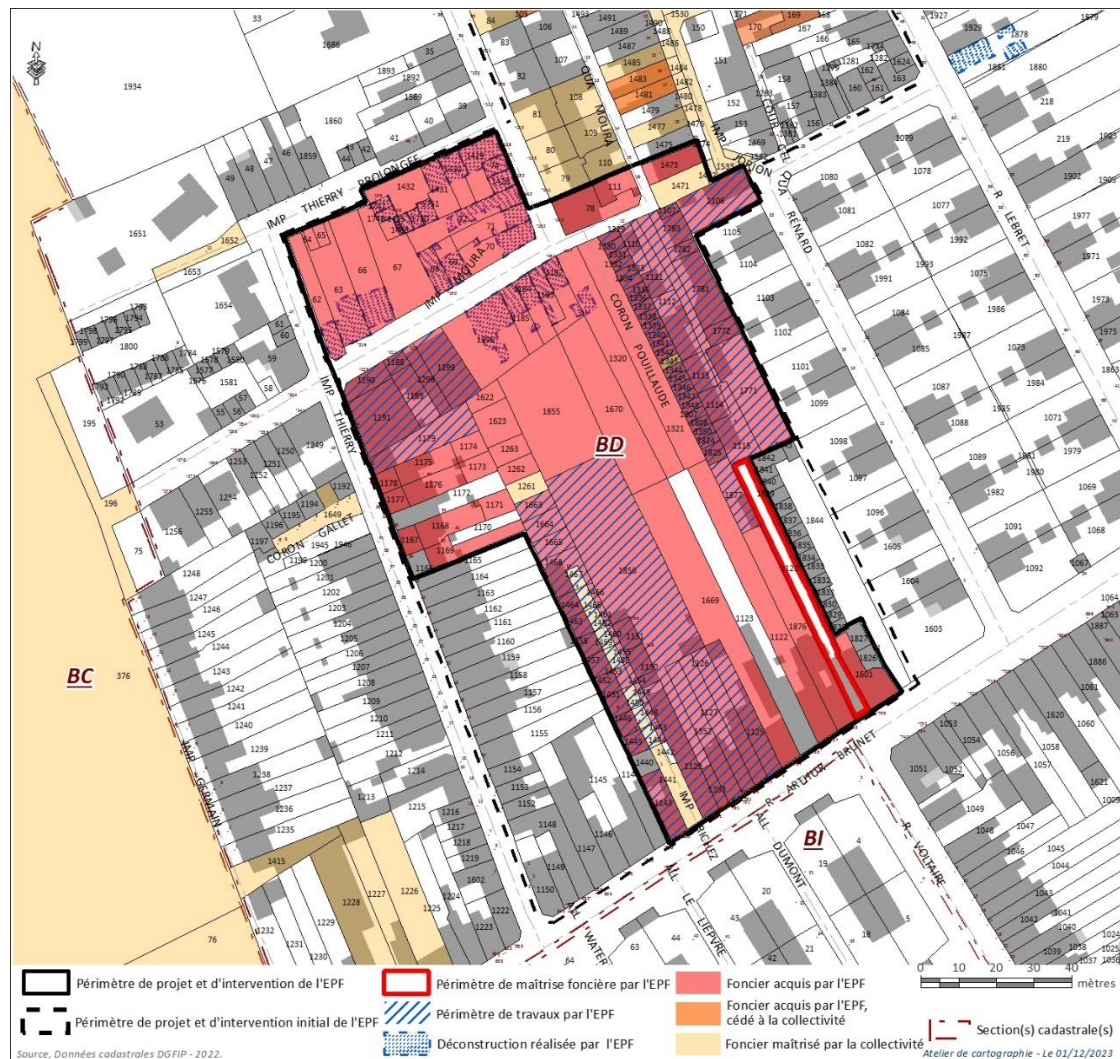
La présente convention opérationnelle a pour objet de définir les engagements des parties en vue de la réalisation du projet présenté dans le préambule. Elle décrit la nature et la stratégie de l'intervention opérationnelle, le bilan financier, le périmètre et le calendrier de l'opération.

#### **Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF**

L'EPF est habilité à intervenir sur le périmètre d'intervention suivant :

- **Un périmètre de projet** identifiant le périmètre sur lequel porte la démarche de projets.
- **un périmètre de maîtrise foncière** : sur ce secteur l'EPF procède à l'acquisition du seul bien localisé au 747 rue Arthur Brunet (parcelle BD 1120). Les biens situés en dehors du périmètre de maîtrise foncière seront acquis par la Commune ou la Communauté d'agglomération.
- **un périmètre de travaux** : 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 « Les travaux ».Le périmètre est arrêté par l'EPF dans la carte ci-dessous selon des considérations techniques (gestion des mitoyennetés, état sanitaire des biens privés)

Ces deux périmètre sont cartographiés ci-dessous.



### Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de **2 années (24 mois)**. Elle prend fin le .....

Le calendrier prévisionnel est détaillé à l'article « Le calendrier prévisionnel ».

## 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 « Durée de la convention », 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 :

- Acquérir à l'amiable la maison située au 747 rue Arthur Brunet (parcelle BD 1120),
- Mettre en sécurité le bien à acquérir, 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.
- Réaliser les travaux de déconstruction sur les biens localisés dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention. Il est précisé que le périmètre travaux a été arrêté selon les considérations techniques (gestion des mitoyennetés, état sanitaire des biens privés) qui ne permettent pas de déconstruire l'ensemble des biens maîtrisés par l'EPF.
- 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.
- Etudier, l'octroi d'une décote foncière additionnelle, sous réserve que le projet porté par la Commune développe majoritairement du logement sur le foncier acquis par l'EPF et ses partenaires. Cette décote est plafonnée à 50% des acquisitions, frais d'acquisition et frais de gestion.

### La commune s'engage à :

- Réaliser les études concourant à la qualification et à la mise en œuvre du projet et en assumer totalement le financement dans un délai de 24 mois.
- 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 relogement du propriétaire de la parcelle BD 1120, en cours d'acquisition par l'EPF.
- 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.

## 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 acquisitions

L'EPF procédera à l'acquisition du bien situé au 747 rue Arthur Brunet (parcelle BD 1120). Une ultime offre, émise le 27/06/2023 par l'EPF, a été acceptée le 24/04/2023. L'acquisition pourra intervenir à la libération du bien occupé par un l'un des propriétaires. Dans ce cadre, la Commune accompagne l'occupant.

Il appartient à la Commune ou à la Communauté d'agglomération de maîtriser les derniers biens par tous moyens qu'elles jugeront utiles.

#### Article 8. 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 8. 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.

Seule la parcelle BD 1120 sera acquise à l'amiable suite à l'acceptation de l'offre par les propriétaires.

## Article 9 - La gestion et valorisation des biens

### Article 9. 1 - Le diagnostic

Au moment de l'acquisition des biens, l'EPF procède à un diagnostic 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 9. 2 - La gestion des biens

Sur la base du diagnostic, 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 site,  
merci de nous contacter via : [intervention.technique@epf-hdf.fr](mailto: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, 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 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](mailto: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 civil<sup>1</sup>.

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 10 - 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,

---

<sup>1</sup> 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 »

- 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,
- Retirer les sources concentrées de pollution,
- Préserver les biens dans l'attente de leur réhabilitation par un porteur de projet).
- Préserver les masses boisées et arbustives et pré-verdir les sites en attente de projet.

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.

#### Article 10. 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 10. 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 10. 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.

Le foncier concerné par les travaux est repris sur la carte en page 8 de la présente convention.

### Article 11 - La cession

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

#### Article 11. 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 repreneur, 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 :

**((Prix de revient \* 5%)/365)\*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 repreneur.

### 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 11. 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 11. 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.

#### Le dispositif de décote pour accompagner les opérations à dominante logement

Une aide peut être accordée au projet, sous réserve de la dominante logement à l'échelle du projet et après analyse du bilan de l'opération.

Le montant de la décote additionnelle accordée est plafonné à 50% du total des dépenses d'acquisition et des frais de gestion.

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. 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 11. 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 - 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 de requalification du foncier

|                                |                      |             |
|--------------------------------|----------------------|-------------|
| <i>durée de portage</i>        | 4 an(s)              |             |
| Acquisition                    | 4 700 000,00€        |             |
| Frais annexes aux acquisitions | 140 000,00€          |             |
| Gestion                        | 515 000,00€          |             |
| Travaux 1ère phase             | 190 000,00€          |             |
| Travaux 2ème phase             | 900 000,00€          |             |
| <b>PRIX DE REVIENT</b>         | <b>6 445 000,00€</b> |             |
| <b>PRIX DE CESSION CIBLE</b>   | <b>5 535 000,00€</b> |             |
| Minoration travaux 1ère phase  | 190 000,00€          | <b>100%</b> |
| Minoration travaux 2ème phase  | 720 000,00€          | <b>80%</b>  |
| Décote foncière                | <i>A déterminer</i>  |             |

Le montant de la décote foncière sera déterminé sur présentation d'un bilan d'opération et d'une programmation par la Commune, au plus tard au 01/09/2025. La décote est accordée sous couvert d'une programmation développant majoritairement du logement.

## Article 13 - Le planning prévisionnel

| Phases                                   | Date d'entrée en phase | Date de sortie de phase |
|------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Acquisitions                             | 28/04/2008             | 01/09/2024              |
| Etudes préalables aux travaux 1ère phase | 02/11/2018             | 02/11/2019              |
| Travaux 1ère phase                       | 04/11/2019             | 18/12/2020              |

|                                                                |            |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Etudes préalables aux travaux<br/>2<sup>ème</sup> phase</b> | 01/04/2023 | 31/03/2024 |
| <b>Travaux 2<sup>ème</sup> phase</b>                           | 01/04/2024 | 01/02/2025 |
| <b>Cession</b>                                                 | 01/09/2025 | 01/03/2026 |

Fait en deux exemplaires originaux

A Denain, le .....

Pour la commune  
de Denain

A Wallers, le .....

Pour la Communauté d'agglomération  
de la Porte du Hainaut

**Anne-Lise DUFOUR-TONINI**

Maire

**Aymeric ROBIN**

Président

A Lille, le .....

Pour l'Etablissement Public Foncier  
Hauts de France

**Catherine BARDY**

Directrice générale

## Référents

- **Référent EPF** : BOURDON Céline - Cheffe de projets, [c.bourdon@epf-hdf.fr](mailto:c.bourdon@epf-hdf.fr) 06 07 88 92 91
- **Référent commune de Denain** : BOULEAU Aurore - [aurore.bouleau@ville-denain.fr](mailto:aurore.bouleau@ville-denain.fr)- 03 27 23 59 82
- **Référent CAPH** : DANGLADE Audrey- [adanglade@agglo-porteduhainaut.fr](mailto:adanglade@agglo-porteduhainaut.fr)- 03 27 09 92 60