

CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS DE FRANCE,
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA PORTE DU HAINAUT
ET LA COMMUNE DE DENAIN
RELATIVE A L'OPERATION

DENAIN - NPNRU, RUE DE VILLARS

AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE SIGNEE LE 15/02/2022
PORTANT SUR LA MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION,
SUR LE BUDGET PREVISIONNEL DE L'OPERATION
ET SUR LE PLANNING PREVISIONNEL

Entre

la **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA PORTE DU HAINAUT**, représentée par son Président, Monsieur Aymeric ROBIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire du, désignée ci-après par le terme « Communauté »

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 « 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 délibération n°2022/XXX du 21/10/2022, désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

Pour les besoins du projet, il est nécessaire de modifier le périmètre d'acquisition concernant l'îlot - B2 Gambetta et l'îlot B6 Delambre-Mousseron ; les dossiers DUP intègrent cet ajustement.

En outre, conformément aux engagements pris dans la convention initiale, il est proposé de détailler les budgets prévisionnels par îlot, en actualisant les estimations initiales compte tenu de l'avancée du projet : la prise en compte en considération de l'estimation sommaire et globale permet d'ajuster les enveloppes en acquisition, le prix de cession cible est ajusté de même, le montant d'aides prévisionnelles de l'EPF reste constant.

Enfin le planning prévisionnel de l'îlot Leclerc-Nève est mis à jour en raison de la programmation des travaux (sans impact sensible). Le planning prévisionnel de l'îlot Ruelle d'Enghien est mis à jour concernant l'échéance de cession.

En conséquence :

L'article 2 est modifié par :

Périmètre d'intervention de l'EPF

Les périmètres d'intervention de l'EPF des îlots B2 Gambetta et B6 Delambre-Mousseron sont remplacés par :

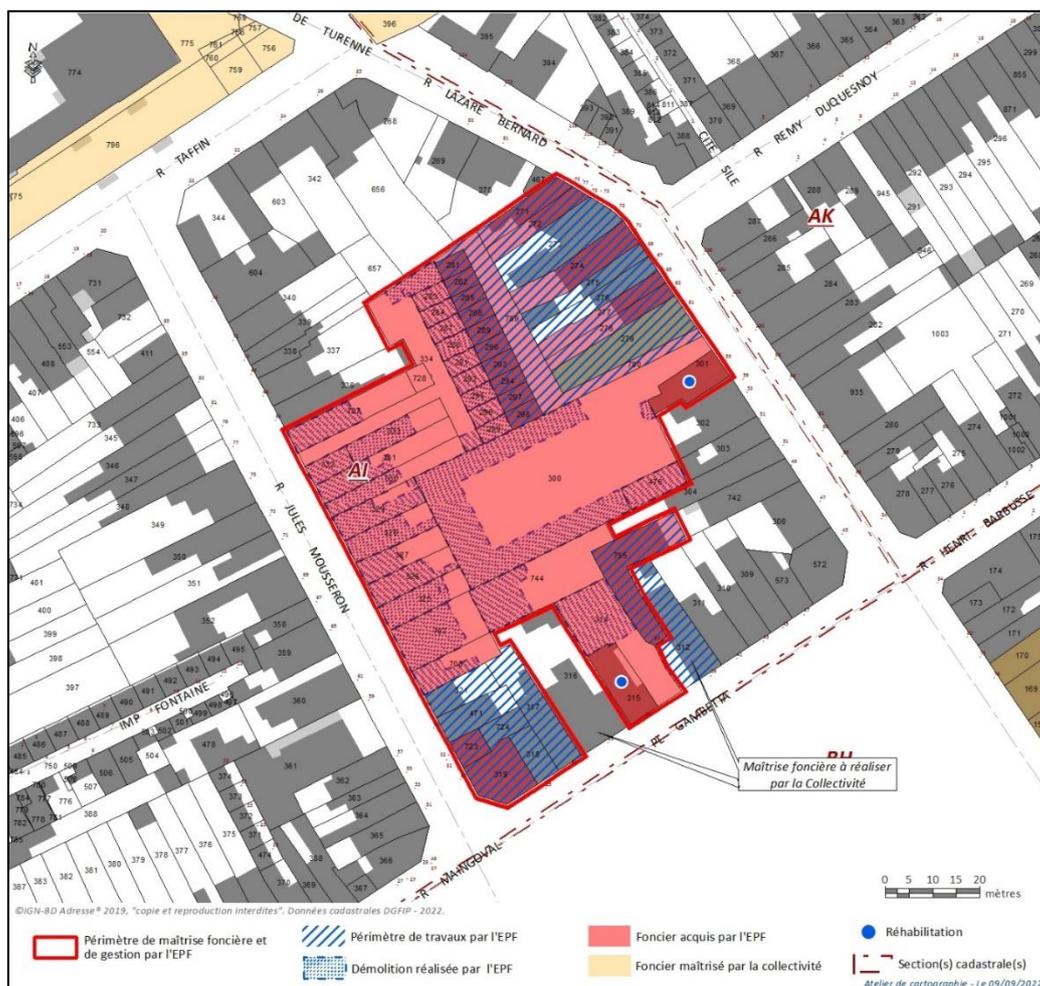
Ilot B2 Gambetta



Liste des parcelles restant à acquérir :

Section	N°	Adresse	Superficie en m ²
BH	1001	21T RUE JULES MOUSSERON	34
BH	33	21 RUE JULES MOUSSERON	1355
BH	1139	23 RUE JULES MOUSSERON	697
BH	40	17T RUE DE VILLARS	240
BH	1002	17B RUE DE VILLARS	115
BH	1318	17B RUE DE VILLARS	128
BH	1319	17 RUE DE VILLARS	319

Ilot B6 Delambre Mousseron



L'EPF réalisera les travaux de démolition sur la parcelle section AI n°312 à condition que la maîtrise foncière par la collectivité soit concomitante à celle de l'EPF sur cet ilot afin de pouvoir engager les travaux restants en 1 seule phase.

Liste des parcelles restant à acquérir (les parcelles section AI n°271 et n°272 ont déjà été acquises par l'EPF) :

Section	N°	Adresse	Superficie en m ²
AI	273	73 RUE LAZARE BERNARD	218
AI	275	69 RUE LAZARE BERNARD	99
AI	276	67 RUE LAZARE BERNARD	107
AI	279	61 RUE LAZARE BERNARD	211
AI	317	31 RUE MAINGOVAL	165
AI	318	29B RUE MAINGOVAL	64
AI	321	36 RUE JULES MOUSSERON	85
AI	471	36 RUE JULES MOUSSERON	96
AI*	723*	32 RUE JULES MOUSSERON*	41*
AI	724	RUE MAINGOVAL	50

* LOT 1 et les 29/100èmes dans la propriété du sol et des parties communes ensemble repris sous le vocable "parties communes générales".

Les périmètres des autres îlots sont inchangés.

L'article 13 est remplacé par :

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 : « pour chaque îlot représenté dans la cartographie de l'article 2 un prix de cession sera établi sur la base de la programmation retenue et du bilan d'opération présenté à l'établissement et expertisé par ce dernier. Dans tous les cas de figure, le prix de cession ne pourra être inférieur à la valeur terrain nu de 50 €/m² de foncier cédé.

Il est par ailleurs convenu que les indemnités d'évictions et le transfert des commerces n'intègrent pas la décote foncière et seront dus lors de la cession. »

L'application du dispositif de décote foncière îlot par îlot est conditionnée par la programmation de chaque opération, qui doit comprendre une dominante logements.

Concernant l'îlot « C15 - Leclerc-Nève », la vente du foncier au profit de la CAPH ne sera pas réalisée selon la minoration foncière de 50 €/m² mais à un prix de cession estimé selon la valorisation foncière déterminée par l'arrêté du 5 mai 1995 afin d'obtenir la subvention de l'ANRU pour la Reconstitution de l'Offre de logements sociaux (RO LLS), soit sur Denain pour du collectif neuf, 135 €/m² de SDP.

Le porteur de projet pressenti sur cet îlot est NOVALYS. Il devra notamment respecter la densité prévue sur cet îlot selon la programmation du NPNRU. La CAPH invitera NOVALYS à adresser directement à l'EPF sa demande d'acquisition du foncier qui l'intéresse.

Budgets prévisionnels par îlot :

Ilot Basly - A1

<i>surface du bien à céder</i>	29434 m ²
Acquisitions	8 915 000 €
<i>Acquisitions réalisées et frais associés</i>	8 915 000 €
<i>Reste à acquérir</i>	- €
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	- €
Gestion	2 100 000 €
<i>Frais de portage</i>	1 047 459 €
<i>Frais de portage à engager</i>	1 052 541 €
Travaux	2 143 200 €
<i>Travaux réalisés</i>	1 423 109 €
<i>Travaux restant à réaliser</i>	720 091 €
Indemnités liées aux acquisitions	1 230 000 €
COÛT DE REVIENT	14 388 200 €
Minoration travaux	1 714 560 €
Décote foncière	9 971 940 €
PRIX DE CESSION	2 701 700 €

Les indemnités toutes confondues reportées dans le budget prévisionnel comprennent notamment des indemnités d'éviction/transfert commercial mais aussi d'autres indemnités.

Le prix de cession définitif de l'îlot A1 Basly sera donc composé de la façon suivante : surface parcellaire x 50 € (estimé de façon prévisionnelle à 1 471 700 €) + indemnités d'éviction/transfert commercial réellement versées par l'EPF.

Ilot Gambetta - B2

<i>surface du bien à céder</i>	6501 m ²
Acquisitions	1 592 000 €
<i>Acquisitions réalisées et frais associés</i>	650 199 €
<i>Reste à acquérir</i>	916 801 €
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	25 000 €
Gestion	258 000 €
<i>Frais de portage</i>	149 250 €
<i>Frais de portage à engager</i>	108 750 €
Travaux	1 110 000 €
<i>Travaux réalisés</i>	- €
<i>Travaux restant à réaliser</i>	1 110 000 €
Indemnités liées aux acquisitions	255 000 €
COUT DE REVIENT	3 215 000 €
Minoration travaux	888 000 €
Décote foncière	1 746 950 €
PRIX DE CESSION	580 050 €

Ilot Delambre-Mousseron – B6

<i>surface du bien à céder</i>	6420 m ²
--------------------------------	---------------------

Acquisitions	4 230 000 €
<i>Acquisitions réalisées et frais associés</i>	2 065 249 €
<i>Reste à acquérir</i>	2 099 751 €
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	65 000 €
Gestion	503 400 €
<i>Frais de portage</i>	117 666 €
<i>Frais de portage à engager</i>	385 734 €
Travaux	1 516 300 €
<i>Travaux</i>	566 300 €
<i>Travaux restant à réaliser</i>	950 000 €
Indemnités liées aux acquisitions	515 000 €
 COUT DE REVIENT	 6 764 700 €
 Minoration travaux	 1 213 040 €
Décote foncière	4 715 660 €
PRIX DE CESSION	836 000 €

Ilot Ruelle d'Enghien – C9

<i>surface du bien à céder</i>	1 528 €
--------------------------------	---------

Acquisitions	500 000 €
<i>Acquisitions réalisées et frais associés</i>	500 000 €
<i>Reste à acquérir</i>	- €
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	- €
Gestion	108 600 €
<i>Frais de portage</i>	71 249 €
<i>Frais de portage à engager</i>	37 351 €
Travaux	230 500 €
<i>Travaux</i>	230 500 €
<i>Travaux restant à réaliser</i>	- €
Indemnités liées aux acquisitions	- €
 COUT DE REVIENT	 839 100 €
 Minoration travaux	 184 400 €
Décote foncière	578 300 €
PRIX DE CESSION	76 400 €

Ilot Leclerc-Nève – C15

<i>surface du bien à céder</i>	2788 m ²
--------------------------------	---------------------

Acquisitions	1 663 000 €
<i>Acquisitions réalisées et frais associés</i>	1 663 000 €
<i>Reste à acquérir</i>	- €
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	- €
Gestion	330 000 €
<i>Frais de portage</i>	157 035 €
<i>Frais de portage à engager</i>	172 965 €
Travaux	500 000 €
<i>Travaux</i>	- €
<i>Travaux restant à réaliser</i>	500 000 €
Indemnités liées aux acquisitions	- €
COUT DE REVIENT	2 493 000 €
Minoration travaux	400 000 €
Décote foncière	1 693 414 €
PRIX DE CESSION	399 586 €

durée de portage

7 ans

Acquisition		16 900 000€	
Acquisitions réalisées et frais associés		13 793 448€	
Reste à acquérir		3 016 552€	
Frais liés aux acquisitions à engager		90 000€	
Gestion		3 300 000€	
Frais de portage engagés		1 542 660€	
Frais de portage à engager		1 757 340€	
Travaux		5 500 000€	
Travaux réalisés		2 219 909€	
Travaux restant à réaliser		3 280 091€	
Indemnités liées aux acquisitions		2 000 000€	Non éligibles aux aides EPF
PRIX DE REVIENT		27 700 000€	
PRIX DE CESSION CIBLE (50 €/m² hormis C15 à 135 €/m²)		4 593 736€	
Minoration travaux		4 400 000€	80%
Décôte foncière		18 706 264€	
participation ANRU		5 831 736€	
participation CAPH		2 989 254€	
participation Commune		4 008 758€	

Le prix de cession prévisionnel fixé à hauteur de 50 €/m² (surface parcellaire) et 135 €/m² (SDP) pour l'îlot Leclerc-Nève (C15), dans la convention, au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, implique de fait une décote foncière exceptionnelle prévisionnelle d'environ 83 % à l'échelle de l'opération.

L'article 14 est modifié :

[Les plannings prévisionnels](#)

Le planning prévisionnel de l'ilot C15 Leclerc-Nève est modifié comme suit :

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions	Acquisitions finalisées	
Etudes préalables aux travaux Et Travaux	01/02/2022	30/07/2023
Cession	31/07/2023	15/03/2024
Contrôle à posteriori	15/03/2029	15/08/2029

Le planning prévisionnel de l'ilot C9 Ruelle d'Enghien est modifié comme suit :

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions	Acquisitions finalisées	
Etudes préalables aux travaux Et Travaux	Travaux finalisés	
Cession	01/05/2023	31/12/2023
Contrôle à posteriori	31/12/2028	30/04/2029

Les autres plannings ne sont pas modifiés.

Les plannings sont soumis aux aléas liés à l'opération (acquisitions, autorisations administratives, aléas de chantiers, etc.) et pourront faire l'objet d'ajustements.

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



Fait en trois exemplaires originaux

A, le
Pour la commune de Denain

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

Anne-Lise DUFOUR-TONINI
Maire

Catherine BARDY
Directrice Générale

A, le
Pour la Communauté d'Agglomération
de la Porte du Hainaut

Aymeric ROBIN
Président