



# MAIRIE D'ESCAUTPONT

Département du Nord  
Arrondissement de Valenciennes  
Canton d'Anzin

## OBJET :

COMMUNAUTÉ  
D'AGGLOMÉRATION  
DE LA PORTE DU  
HAINAUT

ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER (EPF)

CONVENTION  
OPERATIONNELLE  
RELATIVE AU  
PORTAGE FONCIER DE  
L'OPÉRATION CITÉ  
OUVRIERE

Date de la convocation  
Le 17 février 2023

Nombre de conseillers en  
exercice : 26

Délibération rendue exécutoire  
transmise en Sous-Préfecture le

15 mars 2023  
publiée ou notifiée le

22 mars 2023  
Document certifié conforme,  
Le Maire,



## REPUBLIQUE FRANCAISE

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL D'ESCAUTPONT

Séance ordinaire du 25 FEVRIER 2023

*L'An Deux Mille Vingt Trois, le Vingt Cinq Février à Neuf heures, le Conseil Municipal d'ESCAUTPONT s'est réuni Hôtel de Ville – Salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Mme Joëlle LEGRAND-DELHAYE, Maire, à la suite d'une convocation qui lui a été faite cinq jours à l'avance, laquelle convocation est restée affichée par voie dématérialisée sur le site internet de la Commune, conformément à la loi.*

**Etaient présents :** Mme Joëlle LEGRAND-DELHAYE, M. Raphaël KRUSZYNSKI, Mme Christine PLUMECOCQ-FIQUET, M. Jean-Luc FRERE, Mme Evelyne LEGRAND-DUFRESNOY, M. Michel RENARD, Jean-Claude LIETARD, Mme Annie NOTELET, M. Jean-Luc BULENS, Mmes Sylviane DEBOSZ, Patricia DURIEUX-PATRIS (Quitte la séance à 10h55), M. Daniel HERLAUD, M. Didier MARMIGNON, Mmes Monique PASSET, M. Cédric LATOUCHE, Mme Virginie BERNUS (Quitte la séance à 10h22)

**Excusés :** M. Patrick LATOUCHE (Pouvoir à M. Didier MARMIGNON), Mmes Catherine ROLY-EL HIBA (Pouvoir à Mme Sylviane DEBOSZ), Nathalie DELHAYE-REVEL (Pouvoir à Mme Monique PASSET), Patricia DURIEUX (Pouvoir à M. Jean-Luc BULENS à partir de 10h55), Corinne WISNIEWSKI-BRICOUT, Corinne RIBEAUCOUP-CROHEM (Pouvoir à M. Daniel HERLAUD), Sandrine PONCHANT-CODET (Pouvoir à Mme Joëlle LEGRAND-DELHAYE), M. Romuald CHANTREL (Pouvoir à M. Michel RENARD), M. Benjamin LECLERCQ (Pouvoir à M. Cédric LATOUCHE), Virginie BERNUS (Pouvoir à Mme Evelyne LEGRAND-DUFRESNOY), Tiffanie SURIA (Pouvoir à M. Jean-Luc FRERE).

**Absents :** Benamar TOUATI.

**Secrétaires de séances :** Mme Monique PASSET, M. Cédric LATOUCHE.

Madame le Maire donne lecture du cadre juridico-administratif ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Budget de l'année en cours,

000007

Envoyé en préfecture le 15/03/2023

Reçu en préfecture le 15/03/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

*Vu la délibération du Conseil Communa*  
*2022 déléguant au Bureau Communautaire l'ensemble des attributions de*  
*l'organe délibérant à l'exception de celles que la loi réserve au Conseil*  
*Communautaire et de celles délégués au Président de la CAPH,*

*Vu la Convention opérationnelle EPF tripartite « CAPH – Ville*  
*d'Escautpont - Cité Ouvrière » signée le 24 mars 2016,*

*Vu l'avis de la Commission « Habitat, Logement et Attractivité*  
*Résidentielle » de la CAPH en date 18 janvier 2023,*

*Vu la délibération du Conseil Communautaire n° D23010B en date du 6*  
*février 2023 autorisant Monsieur le Président de la CAPH à signer ladite*  
*Convention Opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier (EPF)*  
*relative au portage foncier de l'opération Cité Ouvrière,*

*Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal que :*

*En novembre 2015, la Commune d'Escautpont a sollicité l'appui de La*  
*Porte du Hainaut et de l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour la*  
*réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur l'ilot dégradé dit*  
*« Cité ouvrière » situé en plein cœur de ville, à proximité immédiate de la*  
*station de tramway, des commerces et services existants. Ce quartier*  
*historique, constitué de 30 maisons en bandes, dans un état de vétusté*  
*avancée, réparties en trois sous-ensembles sur une superficie d'environ 15*  
*000 m<sup>2</sup>, pouvait constituer un secteur de redynamisation urbaine.*

*L'EPF a procédé à l'acquisition à l'amiable d'un certain nombre de biens,*  
*mais le site n'est que partiellement maîtrisé à ce jour, faute de mobilisation*  
*d'outil de maîtrise foncière plus coercitif.*

*Afin d'assurer la redéfinition d'un projet urbain cohérent dans sa forme, sa*  
*composition et sa future mise en œuvre, et de pouvoir finaliser les*  
*acquisitions, l'EPF propose une nouvelle convention opérationnelle,*  
*reprenant le périmètre initial pour une durée de 8 ans.*

*Dans ce cadre l'EPF s'engage à :*

- ✓ Rétitérer par acte authentique les compromis en cours des parcelles*  
*AH 114, 115, 157 et 159,*
- ✓ Acquérir les parcelles identifiées à l'article 2 en mobilisant*  
*l'expropriation, en raison de duretés foncières.*

*La Porte du Hainaut s'engage à :*

- ✓ Réaliser en 2023 une étude urbaine pré-opérationnelle permettant de*  
*définir le projet urbain,*
- ✓ Accompagner la Commune dans sa démarche de projet tant du point*  
*de vue de l'ingénierie (étude recherche de prospects, etc.), que*  
*financier,*
- ✓ Etablir la notice explicative nécessaire au dossier d'utilité publique,*
- ✓ Conduire les démarches relatives à la modification ou à la révision*  
*des documents de planification et ou d'urbanisme afin de permettre*  
*la réalisation du projet,*
- ✓ Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la*  
*bonne exécution de la convention.*

000007

Envoyé en préfecture le 15/03/2023

Reçu en préfecture le 15/03/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230315-07\_2023-DE

S<sup>2</sup>LO

La Commune s'engage à :

- ✓ Délibérer afin de déclarer le projet d'utilité publique,
- ✓ Racheter les biens acquis par l'EPF ou à désigner un tiers pour le rachat au plus tard au terme de la convention.

Le planning prévisionnel attaché au projet de convention repris en annexe est le suivant :

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Etude urbaine	01/01/2023	31/12/2023
Constitution du dossier et lancement de la DUP, acquisitions par voie d'expropriation	01/06/2023	31/12/2026
Gestion EPF	01/01/2022	Date de la cession
Etudes préalables aux travaux	01/01/2027	31/12/2027
Travaux	01/01/2028	31/12/2028
Cession	01/06/2029	31/12/2029
Contrôle a posteriori	01/01/2035	31/06/2035

Un avenant à la convention viendra préciser le prix de cession cible en fonction du bilan financier et du projet des collectivités à l'issue de l'étude urbaine à mener en 2023.

LE CONSEIL MUNICIPAL ;

OUI L'EXPOSÉ DE MADAME LE MAIRE ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

AUTORISE Madame le Maire à signer :

- ✓ la convention opérationnelle et les éventuels avenants sans incidence financière qui pourraient y être rattachés.
- ✓ l'ensemble des actes juridiques et comptables se rapportant à la présente délibération.

Fait en séance les jours, mois et an que dessus.  
Pour extrait conforme,

Le Maire,

  
J. LEGRAND-DELHAYE.

Les secrétaires de séance,



M.PASSET

  
C.LATOUCHE

000007

Envoyé en préfecture le 15/03/2023

Reçu en préfecture le 15/03/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230315-07\_2023-DE

S<sup>2</sup>LOW

**PROJET**

**C**onvention

**O**pérationnelle

« ESCAUTPONT – Cité ouvrière, rue Jean Jaurès »

Signée le .....



000007

Envoyé en préfecture le 15/03/2023

Reçu en préfecture le 15/03/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230315-07\_2023-DE

S<sup>2</sup>LO

## TABLE DES MATIERES

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 .....	9
Article 8. 2- L'acquisition amiable .....	9
Article 9 - La gestion et valorisation des biens .....	10
Article 9. 1- Le diagnostic patrimonial .....	10
Article 9. 2- La gestion des biens.....	11
Article 10 - Les travaux .....	12
Article 10. 1 - Les études préalables au programme des travaux .....	13
Article 10. 2 - La conception des travaux.....	13
Article 10. 3 - La réalisation des travaux.....	13
Article 11 - La cession.....	14
Article 11. 1 - Conditions générales de la cession .....	14
Article 11. 2 - Détermination du prix .....	15
Article 11. 3 - Les aides financières de l'EPF au projet.....	16
Article 11. 4 - Modalités de paiement du prix de cession .....	16
Article 11. 5 - Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration .....	16
Article 12 - Le budget prévisionnel .....	16
Article 13 - Le planning prévisionnel.....	17

00 00 07

Envoyé en préfecture le 15/03/2023

Reçu en préfecture le 15/03/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230315-07\_2023-DE



## LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **commune de Escautpont**, représentée par son maire, Madame Joëlle LEGRAND, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du .....

désignée ci-après par le terme « la commune »

et 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 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 **B/2022/** du bureau de l'Etablissement du 29/09/2022,

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 **Escautpont** s'étend sur un territoire de **5,73 km<sup>2</sup>** et dénombre **4 173** habitants. Elle est membre de l'établissement public de coopération intercommunal **Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut** qui comprend **46** communes. La **Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut** s'étend sur un territoire de **367,28 km<sup>2</sup>** et dénombre **159 706** habitants.

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

## LE PROJET

La commune d'Escautpont est accessible via l'autoroute A2 et est desservie par la RD930A sur laquelle passe la ligne 2 du tramway du Valenciennois. La commune est située entre la forêt domaniale de Raismes – Saint-Amand – Wallers au nord-ouest et le canal de l'Escaut au sud-est.

Le site est constitué d'une cité ouvrière située en limite de la commune de Fresnes-sur-Escaut rue Jean Jaurès. Elle se caractérise par un habitat privé sous forme de corons et de jardins individuels.

Présentant un parcellaire très morcelé, la cité a tendance à fortement se dégrader. La commune a procédé à une première rénovation de l'espace public le long de la rue Jaurès, et à l'acquisition en 2014 d'un premier ensemble immobilier.

Afin de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain la commune et la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut, au titre de sa compétence logement social, ont sollicité l'intervention de l'EPF sur cet îlot et une convention opérationnelle a été signée le 24 mars 2016.

L'EPF a procédé à plusieurs acquisitions mais l'ensemble du foncier n'est pas maîtrisé en raison de duretés foncières. La CAPH et la commune d'Escaupont ont décidé de lancer une procédure d'expropriation afin de maîtriser l'ensemble du foncier destiné au projet. Il a donc été convenu d'une nouvelle convention afin de lancer cette procédure, d'acquérir les biens et de mener les travaux de déconstruction.

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, la commune et la communauté 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 :** correspond à l'emprise du projet portée par les partenaires. En dehors du périmètre de maîtrise foncière, l'EPF ne procède à aucune acquisition.

**Le périmètre d'intervention** comprend :

- **un périmètre de maîtrise foncière :** sur ce secteur l'EPF procède aux seules acquisitions amiables comme détaillées au paragraphe « Acquisitions ».
- **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 10.
- **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.

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

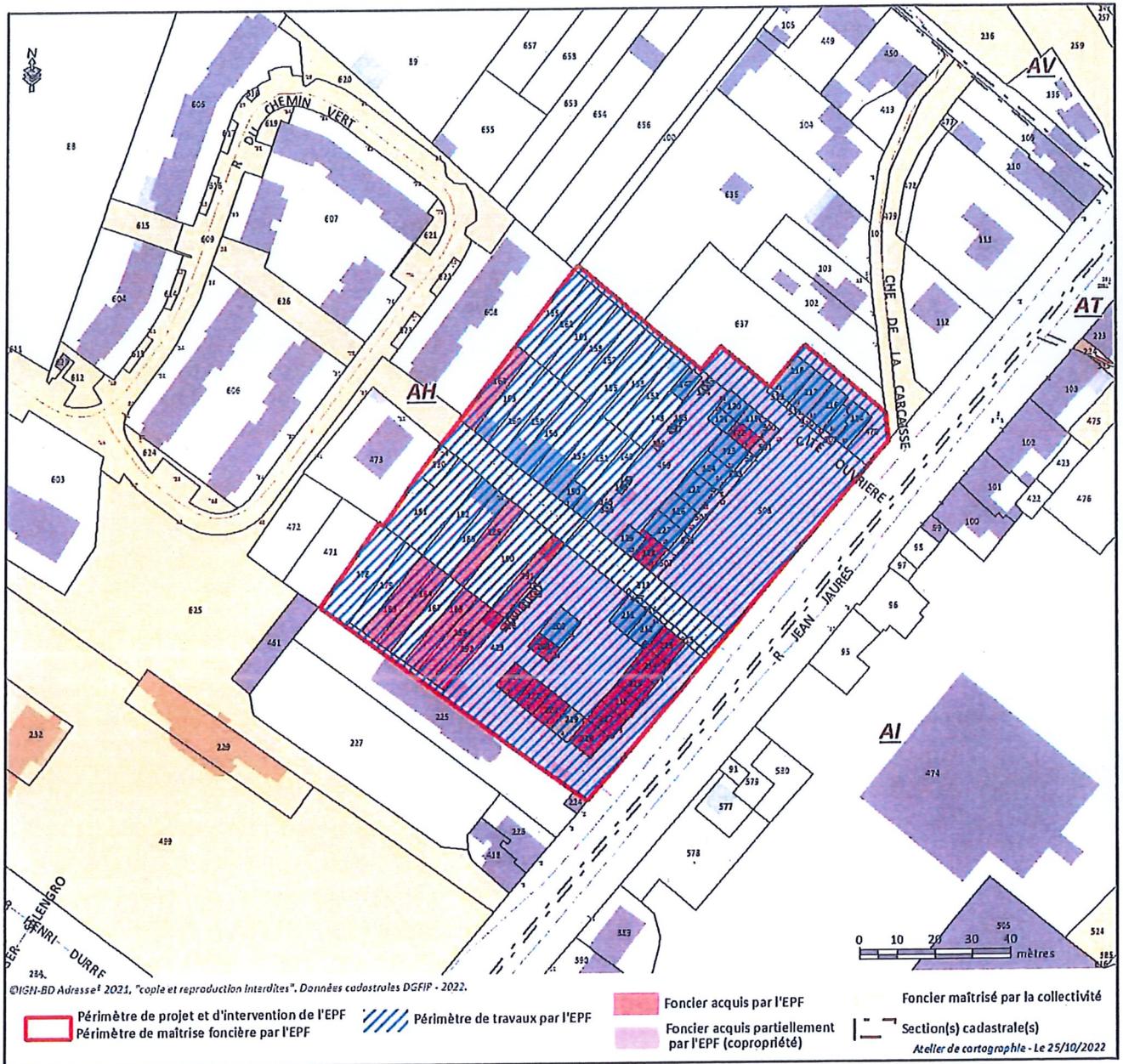
0000 07

Envoyé en préfecture le 15/03/2023

Reçu en préfecture le 15/03/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230315-07\_2023-DE



### Article 3 - Durée de la convention

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

Le calendrier prévisionnel est détaillé à l'article 13.

### 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 :

- Réitérer par acte authentique les compromis en cours des parcelles AH 114, 115, 157 et 159.
- Acquérir les parcelles identifiées à l'article 2 en mobilisant, en raison de duretés foncières, l'expropriation.
- Tenir régulièrement informée la commune et la CAPH de l'état d'avancement de la convention.

La communauté s'engage à :

- Réaliser une étude urbaine permettant d'arrêter l'aménagement du terrain, la programmation des logements, le bilan financier de l'opération.
- Accompagner la commune dans sa démarche de projet tant d'un point de vue ingénierie (études, recherche de prospect, etc.) que financier.
- Délibérer afin de déclarer d'utilité publique le projet.
- Conduire les démarches relatives à la modification ou à la révision des documents de planification et /ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet.
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, DUP, etc.).

La commune s'engage à :

- Délibérer afin de déclarer d'utilité publique le projet.
- Etablir la notice explicative nécessaire au dossier d'utilité publique et comme détaillé à l'article 9.4 ci-dessous

## Article 6 - Information et communication sur le projet

L'EPF, la commune et la communauté 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 ou la communauté 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 :

000007

Envoyé en préfecture le 15/03/2023

Reçu en préfecture le 15/03/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230315-07\_2023-DE

S<sup>2</sup>LO

- 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 ou la communauté et/ou de l'opérateur.

## Article 7 - Litige et contentieux

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

## Partie 2 : L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

### Article 8 - Les études préalables à la définition de projet

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

Afin d'aider la communauté d'agglomération à appréhender la faisabilité du projet et dans l'hypothèse où celle-ci n'est pas en mesure de lancer sa propre étude urbaine, l'EPF réalise dans les 6 mois suivant la signature de la convention une étude de pré-programmation, de capacité et/ou de marché. Il en assure la maîtrise d'ouvrage et le financement à hauteur de 80 %, le reste étant à la charge de la communauté d'agglomération.

L'EPF associe la commune et la communauté d'agglomération à l'étude.

La commune et la communauté d'agglomération s'engage à fournir tous les éléments permettant de faciliter la réalisation de l'étude et à rendre les arbitrages nécessaires conformément au calendrier arrêté.

Les parties conviennent de se réunir lors d'un comité de pilotage pour rédiger un avenant à la présente convention en fonction des conclusions de l'étude.

## Article 9 - Les acquisitions

L'EPF a engagé au titre d'une convention signée le 24/03/2016 des négociations avec l'ensemble des propriétaires concernées. Cela a permis la maîtrise foncière de plusieurs biens. D'autres biens font l'objet d'une promesse de vente dont la régularisation est conditionnée au renouvellement de la convention. Les autres biens, marqués par une dureté foncière, seront acquis en mobilisant la procédure d'expropriation.

### Article 9.1 - La négociation

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

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

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

La communauté d'agglomération s'engage à ne pas solliciter d'avis domanial sauf en cas de dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) par le vendeur. Dans tous les cas, la communauté d'agglomération 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 et la communauté, l'EPF définit la stratégie de gestion du bien, qui peut être assurée par l'EPF ou déléguée à la commune ou la communauté ou à un prestataire dans un cadre contractuel ad hoc.

La stratégie de gestion détermine notamment :

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



Pour tout incident constaté sur l'un de nos 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 patrimonial, de l'occupation temporaire envisagée et du projet. Ils comprennent si besoin :

- La démolition partielle ou totale des biens au regard de risques constatés (pathologies structurelles, puits, fosses, etc.).
- L'évacuation des déchets dans les filières appropriées.
- Le déracordement des biens si le bien n'est pas destiné à des usages transitoires.
- Le murage ou l'occultation des ouvertures.
- La pose de clôtures.

### La surveillance

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

En cas de trouble ou d'accident, l'EPF et la 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 (pâturage, 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.

**Les travaux concerneront uniquement le périmètre hachuré sur la carte de l'article 2. En fonction des propriétés maîtrisées, l'EPF se réserve le droit d'exclure des biens du périmètre en fonction des mitoyennetés et contraintes techniques.**

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,
- 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.

<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 »

### 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 communauté et 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, la commune et la communauté 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, la communauté 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 et la communauté 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 et la communauté est conviée à la réception des travaux. Les pièces afférentes au programme de travaux réalisés sont transmises à la commune et/ou la communauté (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 celles-ci en font 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 et la communauté 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 ou la communauté 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 :

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

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, la commune et la communauté 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 la communauté 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.

000007

## 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 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 dynamiques de confortement des centralités et les opérations qui visent à renforcer la présence de la nature en ville**

Suite à l'étude urbaine et financière à mener sur le site par la CAPH, un avenant à la présente convention sera établi afin de déterminer la mobilisation éventuelle et le montant de la décote financière.

### **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 11.

000007

Envoyé en préfecture le 15/03/2023

Reçu en préfecture le 15/03/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230315-07\_2023-DE

S<sup>2</sup>LOW

durée de portage

8 an(s)

Acquisition		1 761 340€
	<i>réalisées</i>	750 000€
	<i>à réaliser</i>	1 011 340€
Gestion		100 564€
	<i>réalisées</i>	70 000€
	<i>à réaliser</i>	30 000€
Travaux		800 000€
<b>PRIX DE REVIENT</b>		<b>4 523 244€</b>
<b>PRIX DE CESSION CIBLE</b>		<i>A déterminer</i>
Minoration travaux		640 000€ <b>80%</b>

Un avenant à la convention viendra préciser le prix de cession cible en fonction du bilan financier et du projet des collectivités à l'issue de l'étude urbaine à mener en 2023.

#### Article 14 - Le planning prévisionnel

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Etude urbaine	01/01/2023	31/12/2023
Constitution du dossier et lancement de la DUP, acquisitions par voie d'expropriation	01/06/2023	31/12/2026
Gestion EPF	01/01/2022	Date de la cession
Etudes préalables aux travaux	01/01/2027	31/12/2027
Travaux	01/01/2028	31/12/2028
Cession	01/06/2029	31/12/2029
Contrôle a posteriori	01/01/2035	31/06/2035

Fait en trois exemplaires originaux

000007



A Escaupont, le .....

A Wallers, le .....

Pour la commune  
de Escaupont

Pour la Communauté d'agglomération PORTE DU  
HAINAUT

**Joëlle LEGRAND**  
Maire

**Aymeric Robin**  
Président

A Lille, le .....

Pour l'Établissement Public Foncier  
Hauts de France

**Catherine BARDY**  
Directrice générale

000007

Envoyé en préfecture le 15/03/2023

Reçu en préfecture le 15/03/2023

Publié le

ID : 059-215902073-20230315-07\_2023-DE



## ANNEXES

### Référents

- *Référent CAPH* : DANGLADE Audrey- adanglade@agglo-porteduhainaut.fr
- *Référent commune* : LEGRAND Joëlle- j.legrand@mairie-escautpont.fr

Contact de la convention :

- *Référents EPF*

Chargé(e) de projets : BOURDON Céline - 03.28.07.25.26 - c.bourdon@epf-npdc.fr

Chargé(e) d'opération : SOUDET Mégane - m.soudet@epf-hdf.fr