

**NOMENCLATURE : 8.4
VILLE DE LENS
CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 29 MARS 2023**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216204982-20230329-DLB11_29032023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/04/2023

**ENGAGEMENT POUR LE RENOUVEAU DU BASSIN
MINIER – AUTORISATION A SIGNER LA CONVENTION
OPERATIONNELLE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER HAUTS DE FRANCE POUR LA CREATION DU
PARC URBAIN VACHALA A LA CITE 4**

Rapporteur : Madame Laure MEPHU NGUIFO

Dans le cadre de l'engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM), la Ville et la Communauté d'agglomération de Lens Liévin, avec les partenaires institutionnels du dispositif notamment l'Etat et le Conseil Régional Hauts de France, ont engagé une étude urbaine et sociale qui a abouti à la formalisation d'un schéma directeur d'aménagement de l'ensemble de la cité 4, en parallèle des réhabilitations des logements réalisées par Maisons et Cités.

Ce schéma a permis de valider de grands objectifs de réaménagement des espaces publics pour le quartier en vue d'améliorer la qualité de vie des habitants, les liaisons dans la cité et avec les autres quartiers, de valoriser le paysage et le patrimoine en renforçant les équipements présents et d'adapter la cité aux besoins actuels.

Dans le cadre de ce schéma, a été actée la création d'un parc urbain d'environ 17 500 m², voué à créer un cœur de quartier autour du centre social François Vachala et des autres équipements. Cet aménagement permettra également de renforcer le lien entre la cité 4 et le quartier Sellier.

Ce projet prévoit notamment les aménagements suivants :

- Phase 1 :
 - Un parvis autour du centre social Vachala
 - Des zones de repos ombragées ou ensoleillées
 - Une plaine dégagée en gradin végétal
 - Un terrain multisport et terrain de pétanque
 - Un parking infiltrant
 - La suppression de la voirie véhicules sur la partie nord de la rue Saint-Amé
- Phase 2 : Une plaine enherbée avec usages à définir avec les habitants (correspondant à l'emprise des logements rue Notre-Dame-de-Lorette qui seront démolis dans un second temps).

Une partie de l'emprise foncière (environ 12 000m²) de ce futur parc, constituée de 37 biens bâtis et non bâtis, appartient aujourd'hui à Maisons et Cités et doit donc être cédée in fine à la ville.

Compte tenu de l'intérêt général et social de ce projet accompagné par l'ERBM, des échanges ont eu lieu entre Maisons et Cités, la Ville et l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France (EPF) pour s'assurer au préalable de la faisabilité économique de ce projet avec pour principes directeurs :

1. Dans la mesure où l'amélioration du cadre de vie bénéficie à ses locataires, Maisons et Cités cède les biens concernés à une valeur déterminée au regard du devenir du site, à savoir un espace vert du domaine public,
2. L'EPF procède à l'acquisition auprès de Maisons et Cités à cette valeur et assure les démolitions des logements dont il prend une grande partie à sa charge,
3. La Ville rachète le foncier à l'EPF au prix d'acquisition auprès de Maisons et Cités augmenté des coûts de démolitions non pris en charge par l'EPF,
4. La ville réalise les travaux d'aménagement et assure les charges d'entretien et de fonctionnement du parc.

Il s'agit ici d'un investissement très important pour les finances de la ville, auquel viendront s'ajouter les charges annuelles d'entretien, qui ne pourra être réalisé qu'au regard des accords évoqués avec Maisons et Cités et l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France (EPF).

Les principes d'intervention pour les modalités d'achat et de démolition des biens immobiliers appartenant à Maisons et Cités ayant été admis par l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France (EPF), ces échanges doivent désormais être formalisés par la conclusion d'une convention opérationnelle avec la ville de Lens qui précisera la nature et les engagements réciproques de chacune des parties quant à la requalification du site du futur parc urbain (cf. projet de convention en annexe 1 et plan en annexe 2).

Aussi, il vous est proposé :

- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention opérationnelle bipartite intitulée « LENS – Cité du 4, rue Saint Amé » entre l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France et la ville de Lens ainsi que tout document s'y rapportant et avenants qui pourraient y être rattachés par la suite.

Les dépenses en résultant seront inscrites au budget communal de l'année au cours de laquelle se réalisera l'opération.

Les commissions Travaux et Finances ont émis des avis favorables.

⇒ Adoptée à l'unanimité après que le Conseil Municipal en eut délibéré.

Le Maire,



Sylvain ROBERT



Le Secrétaire de Séance,

Magali LOURDELLE



EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

AFFICHE EN MAIRIE LE 31 MARS 2023

=====

SEANCE DU 29 MARS 2023 – 14H00

=====

L'an deux mille vingt-trois, le 29 mars, à 14 heures, le Conseil Municipal de la Ville de LENS s'est assemblé à l'hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Sylvain ROBERT, Maire, et sur convocation en date du 22 mars 2023.

Etaient présents : MM. ROBERT et HANON, Mme AIT CHIKHEBBIH, MM. MAZURE et GHEYSENS, Mme CORRE, M. CECAK, Mme LEFEBVRE, M. OUDJANI, Mme LAGNIEZ, M. BOUKERCHA, Mme MEPHU NGUIFO, M. DESOUTTER, Mmes CHOCHOI et MAZEREUW, M. CUGIER, Mmes NION et VAIRON, M. DAUBRESSE, Mmes MASSET, LOURDELLE, GLEMBA et BRAET, M. LOURDEL, Mme JACKOWSKI, M. NYCZ, Mme LEROY, et M. CLAVET.

Etaient excusés : Mme BOURDON ayant donné pouvoir à Mme CORRE, M. REAL ayant donné pouvoir à M. DAUBRESSE, Mme BRASSART ayant donné pouvoir à Mme CHOCHOI, M. HOJNATZKI ayant donné pouvoir à M. MAZURE, Mme BEDNARSKA ayant donné pouvoir à M. CUGIER, Mme LAUWERS ayant donné pouvoir à Mme LEROY, M. PACH ayant donné pouvoir à M. CLAVET, M. DUCASTEL n'ayant pas donné de pouvoir, Mme VINCENT n'ayant pas donné de pouvoir.

Etaient absents : M. DESMARETZ et M. KRAJEWSKI n'ayant pas donné de pouvoir.

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf, il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, immédiatement après l'ouverture de la séance, à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Mme LOURDELLE, conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, a été désignée à l'unanimité des Conseillers présents, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Convention

Opérationnelle

« LENS – Cité du 4, rue Saint Amé »

Signée le



LOGO PARTENAIRE

Table des matières

Partie 1 : Le cadre général de la convention.....	6
Article 1 - Objet de la convention	6
Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF	6
Article 3 - Durée de la convention.....	9
Article 4 - Résiliation de la convention.....	9
Article 5 - Les engagements des parties.....	9
Article 6 - Information et communication sur le projet	10
Article 7 - Litige et contentieux	10
Partie 2 : L'intervention opérationnelle	11
Article 8 - Les acquisitions.....	11
Article 8. 1 - La négociation.....	11
Article 8. 2 - L'acquisition amiable	11
Article 9 - La gestion et valorisation des biens.....	11
Article 9. 1 - Le diagnostic patrimonial.....	11
Article 9. 2 - La gestion des biens.....	12
Article 9. 3 - Valorisation des biens.....	13
Article 10 - Les travaux	13
Article 10. 1 - Les études préalables au programme des travaux	14
Article 10. 2 - La conception des travaux.....	14
Article 10. 3 - La réalisation des travaux.....	14
Article 11 - La cession	15
Article 11. 1 - Conditions générales de la cession	15
Article 11. 2 - Détermination du prix.....	16
Article 11. 3 - Les aides financières de l'EPF au projet	17
Article 11. 4 - Modalités de paiement du prix de cession	17
Article 12 - Le budget prévisionnel.....	17
Article 13 - Le planning prévisionnel	18

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **commune de Lens**, représentée par Monsieur Sylvain ROBERT, Maire (17 Place J.Jaurès – 62300 LENS) autorisé(e) à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 29/03/2023,

désignée ci-après par le terme « la commune »

d'une part,

Et

l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURALILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par sa directrice générale, Madame Catherine BARDY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 18 février 2022 la nommant à cette fonction et de la **B/2023/ du bureau de l'Etablissement du** Cliquez ou appuyez ici pour entrer une date.,

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 **Lens** s'étend sur un territoire de **11,65 km²** et dénombre **31 606** habitants. Elle est membre de l'établissement public de coopération intercommunal **Communauté d'agglomération de Lens - Liévin** qui comprend **36** communes. La **Communauté d'agglomération de Lens - Liévin** s'étend sur un territoire de **239,51 km²** et dénombre **244 468** habitants.

La commune de **Lens** est soumise à un **PLU** approuvé le **16/12/2020**.

LE PROJET

Le site se localise au sud-ouest de la Cité 4 (quartier QPV) qui rassemble 1360 habitants et rassemble 619 logements. La cité est classée en zone tampon UNESCO et est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques (Statue Emile Basly).

La Cité 4 est intégrée dans un territoire en mutation, à proximité des grands équipements et grands projets urbains de la centralité d'agglomération. La cité concentre également des équipements pour les habitants : écoles, équipements culturels, association.

La Cité 4 bénéficie de l'engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM). Dans ce cadre, près de 250 logements seront à termes réhabilités thermiquement par le bailleur Maisons et Cités.

Au titre de l'ERBM, une étude urbaine pré-opérationnelle concernant la rénovation des espaces publics et des réseaux divers a été menée par la Ville de Lens et la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin (étude finalisée début 2022). Cette étude s'est déclinée autour d'un schéma directeur dans le but d'améliorer les liaisons dans la cité et avec les autres quartiers, de valoriser le paysage et le patrimoine en renforçant les équipements présents et d'adapter la cité aux besoins actuels.

Le schéma directeur s'articule autour de trois grandes orientations :

- Renforcement du cœur de la Cité ;
- Adaptation de la Cité aux besoins actuels tout en renforçant sa valeur patrimoniale ;
- Amélioration de la mobilité et structuration du maillage viaire.

Au cours du processus de concertation, les habitants ont fait part d'une forte attente concernant la création d'un espace vert support d'usages et d'activités variés. Sur le plan urbain, le projet de parc

permettra une mise en valeur du centre social Vachala et le renforcement du lien entre la Cité 4 et le quartier Sellier (situé à l'ouest du centre social Vachala) notamment par la démolition des barreaux de logements rue Saint-Amé.

La création du Parc Vachala a été engagée en juin 2022 par la notification d'un maître d'œuvre et constituera la première intervention sur le volet urbain de l'ERBM au sein du quartier.

Le site du futur Parc Vachala représente près de 1,9 ha dont 11 995 m² appartiennent au bailleur Maisons et Cités. Le reste du site appartient à la Ville de Lens et accueille le Centre Socioculturel Vachala.

Le foncier appartenant à Maisons et Cités rassemble 41 parcelles dont 37 sont à ce jour bâties et accueillent des logements miniers de type coronas :

- 24 logements du n°22 au n°66 rue Saint-Amé (4 anciens garages sont présents à l'arrière des logements) ;
- 13 logements : n°140 au n°164 rue Notre-Dame-De-Lorette.

Pour permettre la réalisation du Parc Vachala, ces logements sont destinés à la démolition.

Le nord-ouest du site est constitué d'une friche ouverte suite à la démolition de logements (4 parcelles non bâties).

Le projet permettra la création d'un parc urbain qui participera à la renaturation de la Cité 4 et à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Les aménagements du Parc Vachala sont les suivants :

- Un parvis autour du centre social Vachala
- Des zones de repos ombragées ou ensoleillées
- Une plaine dégagée et jardin végétal
- Un terrain multisport et un terrain de pétanque
- Un parking infiltrant
- Suppression de la voirie véhicules sur la partie nord de la rue Saint-Amé (afin notamment de pacifier les continuités piétonnes entre le parc et le groupe scolaire Voltaire)
- Une valorisation de l'air de jeux existante
- Une plaine enherbée avec usage à définir avec les habitants

La ville de Lens a confié, dans le cadre d'un mandat de maîtrise d'ouvrage, la mise en œuvre de l'opération de rénovation des espaces publics, voiries et réseaux divers de la Cité 4 (dont fait partie le projet du Parc Vachala) à la Communauté d'Agglomération Lens-Liévin.

La commune sollicite l'EPF afin qu'il se porte acquéreur et déconstruise l'ensemble immobilier composé des 37 maisons en LLS et des 4 parcelles non bâties. L'EPF revendra dans un délai maximal de 3 ans le foncier déconstruit à la commune qui se chargera ensuite de procéder à son aménagement en parc.

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

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF et la commune associent leurs compétences et leurs moyens afin de mettre en place un partenariat étroit, s'inscrivant dans le cadre de leurs orientations stratégiques et compétences respectives.

Ceci exposé, les parties conviennent ce qui suit.

Partie 1 : LE CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 1 - Objet de la convention

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

Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF

L'EPF est habilité à intervenir sur différents périmètres, un périmètre de projet et un périmètre d'intervention, dans les conditions définies ci-dessous :

Le périmètre de projet : sur ce secteur l'EPF assure une mission de veille foncière et peut procéder au cas par cas à l'acquisition de biens. L'intervention de l'EPF est conditionnée à une sollicitation motivée par écrit de la commune. L'EPF a la faculté de juger de l'opportunité ou non de procéder à ces acquisitions en fonction de contraintes techniques (état des biens, problématiques de mitoyenneté, etc.), financières ou calendaires.

Si cette intervention a pour conséquence de modifier l'équilibre financier de l'opération dans les conditions inscrites à l'article 12, la convention fait l'objet d'un avenant.

Le périmètre d'intervention comprend :

- **un périmètre de maîtrise foncière :** sur ce secteur l'EPF procède par tous moyens à l'acquisition des biens identifiés dans le tableau ci-dessous.
- **un périmètre de travaux si le projet le nécessite :** sur ce secteur l'EPF procède aux travaux de requalification immobilière et/ou foncière et en assure la maîtrise d'ouvrage dans les conditions définies à l'article 10.

Tableau de synthèse du périmètre d'intervention

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m ²)
LENS	620498 AE0192	345
LENS	620498 AE0193	349
LENS	620498 AE0194	329
LENS	620498 AE0195	348
LENS	620498 AE0196	338
LENS	620498 AE0197	538
LENS	620498 AE0198	626
LENS	620498 AE0200	518
LENS	620498 AE0201	356
LENS	620498 AE0202	356
LENS	620498 AE0203	351
LENS	620498 AE0204	361
LENS	620498 AE0205	355
LENS	620498 AE0606	219
LENS	620498 AE0607	217
LENS	620498 AE0608	215
LENS	620498 AE0609	210
LENS	620498 AE0610	208
LENS	620498 AE0611	198
LENS	620498 AE0612	225
LENS	620498 AE0613	232
LENS	620498 AE0614	236
LENS	620498 AE0615	227
LENS	620498 AE0616	227
LENS	620498 AE0617	231
LENS	620498 AE0618	225
LENS	620498 AE0619	209
LENS	620498 AE0620	198
LENS	620498 AE0621	205
LENS	620498 AE0622	199
LENS	620498 AE0623	188
LENS	620498 AE0692	514
LENS	620498 AE0696	188
LENS	620498 AE0697	279
LENS	620498 AE0699	287
LENS	620498 AE0701	282
LENS	620498 AE0703	281
LENS	620498 AE0705	271
LENS	620498 AE0707	274
LENS	620498 AE0709	282
LENS	620498 AE0711	298
TOTAL		11995

Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de **3 années (36 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 :

- Acquérir à l'amiable les biens repris dans le périmètre d'intervention cartographié
Les conditions suivantes devront être réunies :
 - o Les biens doivent être libres d'occupants et d'occupations (baux, droits réels) ;
 - o Les biens doivent être déracordés ;
 - o La demande auprès de la DDTM de l'autorisation de démolition doit être faite par le bailleur en indiquant que l'EPF aura la charge de la démolition conformément à la réglementation en vigueur.
- Mettre en sécurité les biens acquis, afin d'éviter les intrusions, selon les modalités adaptées à la situation : dangerosité, vols, etc.
- Assurer la surveillance des biens acquis et informer les partenaires en cas de troubles constatés.
- Réaliser les travaux de déconstruction et/ou de traitement des sources de pollutions concentrées sur les biens localisés dans le périmètre d'intervention cartographié

- 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.
- Céder le foncier déconstruit à la ville de Lens, au prix de revient minoré de la part travaux

La commune s'engage à :

- Solliciter l'avis des Domaines au préalable de l'acquisition
- Au terme de la convention, acquérir le foncier auprès de l'EPF au prix de revient minoré d'une partie du montant des travaux (80%)
- Réaliser les études concourant à la qualification et à la mise en œuvre du projet et en assumer totalement le financement.
- Informer l'EPF de l'état d'avancement du projet notamment des cofinancements sollicités et de leurs impacts éventuels sur le calendrier d'intervention.

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 et la commune conviennent que l'acquisition sera réalisée à l'amiable auprès de Maisons et Cités. Le prix d'acquisition est déterminé conjointement par la Commune et le propriétaire, dans la limite de l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE).

Article 8.1 - La négociation

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.

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

L'EPF formalisera une offre auprès du bailleur sur la base de l'estimation de la DIE. L'offre précisera notamment les conditions d'acquisitions notamment :

- Les biens doivent être libres d'occupants et occupations (baux, droits réels) ;
- Les biens doivent être déracordés ;
- La demande auprès de la DDTM de l'autorisation de démolition doit être faite par le bailleur en indiquant que l'EPF aura la charge de la démolition conformément à la réglementation en vigueur.

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.

Article 9 - La gestion et valorisation des biens

Article 9.1 - 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 9. 2 - La gestion des biens

Sur la base du diagnostic patrimonial, et en concertation avec la commune, l'EPF définit la stratégie de gestion du bien, qui peut être assurée par l'EPF ou déléguée à la commune ou à un prestataire dans un cadre contractuel ad hoc.

La stratégie de gestion détermine notamment :

- Les travaux de mise en sécurité.
- Les dispositifs de surveillance.
- Le programme d'entretien.
- La nature et conditions techniques, juridiques et financières des occupations.
- Les modalités de gestion locative.
- En cas d'incident constaté sur les biens :



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

La stratégie de gestion prend en compte l'enjeu de maintenir les espèces faunistiques et floristiques présentes sur le site ou le cas échéant à les déplacer ou éviter leur installation. Cette gestion différenciée tient compte du projet d'aménagement futur.

Les travaux de mise en sécurité

Les travaux de mise en sécurité sont établis au regard du diagnostic patrimonial, de l'occupation temporaire envisagée et du projet. Ils comprennent si besoin :

- La démolition partielle ou totale des biens au regard de risques constatés (pathologies structurelles, puits, fosses, etc.).
- L'évacuation des déchets dans les filières appropriées.
- Le 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 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 civil¹.

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 envahissantes ou de répondre à des obligations sécuritaires. Les mesures d'entretien supplémentaires sont prises en charge par la commune.

Article 9.3 - Valorisation des biens

Dans la mesure du possible, l'EPF développe des usages temporaires, transitoires ou éphémères sur les biens portés afin de les valoriser. La nature de l'occupation est définie en concertation avec la commune.

L'EPF peut mettre le bien acquis à la disposition de la commune ou d'un tiers dans le cadre d'une convention ad hoc.

Dans tous les cas, la commune s'engage à ne pas occuper le site sans autorisation préalable.

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,
- 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.

¹ 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 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 toutes 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 celle-ci en fait la demande.

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 arrêtee à la date de la signature de l'acte de cession.

La formule suivante est appliquée :

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

Un avis de somme à payer précisant le montant de la pénalité est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à la commune par l'EPF.

Cession à un opérateur autre que la commune

Le choix de l'opérateur est réalisé conjointement par l'EPF et la commune, dans le respect des règles de mise en concurrence fixées dans le code de la propriété publique.

Pour faciliter la sortie opérationnelle en l'absence d'opérateur identifié par la commune et lorsque cela répond à l'intérêt de l'établissement, l'EPF peut prendre en charge la consultation par appels à projets afin de faciliter la cession du site à un tiers 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 faite 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.

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 conformément aux dispositions de l'article 11.

Bilan financier prévisionnel de l'opération de requalification du foncier

<i>Durée du portage</i>	3 an(s)	
Acquisition	599.750,00 €	
Frais annexes aux acquisitions	7.187,00 €	
Gestion	6.480,00 €	
Travaux	925.000,00 €	
PRIX DE REVIENT	1.538.417,00 €	
PRIX DE CESSIION CIBLE	798.417,00 €	
Minoration travaux	740.000,00 €	80%
Décote foncière	0,00 €	
<i>Aide soumise au contrôle a posteriori</i>	0,00 €	

Article 13 - Le planning prévisionnel

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions	A la signature de la convention	30/10/2023
Gestion EPF	01/11/2023	A la signature de la cession
Etudes préalables aux travaux	01/11/2023	30/10/2024
Travaux	01/11/2024	30/10/2025
Cession	01/11/2025	01/05/2026

Fait en deux exemplaires originaux

A Lens, le

A Lille, le

Pour la commune
de Lens

Pour l'Établissement Public Foncier
Hauts de France

Sylvain ROBERT
Maire

Catherine BARDY
Directrice générale

ANNEXES

Liste des étude(s) préalable(s)

Référents

- *Référent*

Contact de la convention :

- *Référents EPF*

Chargé(e) de projets : PLADYS Marion - 03.28.07.25.77

PROJET

