

NOMENCLATURE : 8.4
VILLE DE LENS
CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 20 FEVRIER 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216204982-20240220-DLB07_20022024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/02/2024

ENTREE DE VILLE ROUTE D'ARRAS -
AUTORISATION A SIGNER LA CONVENTION OPERATIONNELLE
AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER HAUTS DE FRANCE
POUR UNE OPERATION DE PORTAGE FONCIER ROUTE D'ARRAS
A LENS

Rapporteur : Monsieur Jean-François CECAK

Dans le cadre de son engagement pour la requalification des entrées de ville, la commune a initié de nombreuses démarches dont la contractualisation au programme « action cœur de ville » et la réalisation de travaux d'amélioration du cadre de vie.

La route d'Arras constitue en effet un axe majeur d'entrée de ville. Cette zone est dans un territoire en pleine mutation urbaine, à proximité de grands équipements (musée du Louvre Lens, stade Bollaert Delelis, Aqualens...), de grands projets urbains de la centralité d'agglomération et de la cité 4 concernée par les opérations ERBM (Engagement pour le Renouvellement du Bassin Minier).

Pour rappel, la commune s'emploie à favoriser le développement économique, en lien avec les aménagements de la ville :

- reprise du site de l'ancien "ACTION" par l'enseigne "TEDY",
- ouverture de 3 nouveaux commerces sur le site de l'ex. « Monsieur Meuble » qui démontre la dynamique commerciale du secteur,
- création du giratoire rue Notre Dame de Lorette/route d'Arras et du giratoire au carrefour de l'avenue A. Maes et de la route d'Arras en vue de créer une véritable porte d'entrée pour la cité 4,
- volonté de terminer les aménagements paysagers de la route d'Arras.

C'est dans ce cadre que la commune souhaite acquérir les emprises foncières situées aux 61 et 63 route d'Arras, « La Table de Ludo ». Le site présente une opportunité de maîtrise du foncier pour la poursuite de ce travail de requalification.

Un partenariat avec l'EPF est souhaité pour optimiser la stratégie d'acquisition, la gestion, la valorisation ainsi que les travaux à réaliser sur les biens acquis.

Il vous est donc proposé :

- De solliciter l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France pour qu'il intervienne selon les modalités définies dans la convention opérationnelle dont le projet est annexé.
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention opérationnelle bipartite intitulée « LENS – Restaurant, route d'Arras » entre l'Etablissement Public Foncier des 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



La Secrétaire de Séance,



Yvette MAZEREUW

Convention

Opérationnelle

« LENS – Restaurant, route d’Arras »

Signée le



Table des matières

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

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **commune de Lens**, représentée par son Maire, Monsieur Sylvain ROBERT, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du,

désignée ci-après par le terme « la commune »

d'une part,

Et

l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURALILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par sa directrice générale, Madame Catherine BARDY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 18 février 2022 la nommant à cette fonction et de la **B/2024/ du bureau de l'Etablissement du 26/01/2024,**

désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

EXPOSE PREALABLE

L'EPF de Hauts-de-France est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 plusieurs fois modifié.

Il est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

L'article L 321-1 du code de l'urbanisme prévoit que les établissements publics fonciers agissent « pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public » et que leur intervention « s'inscrit dans le cadre de conventions ».

Sur la base des caractéristiques du projet (éléments programmatiques, calendrier, bilan financier, voire opérateur pressenti), l'EPF et la commune établissent **une convention opérationnelle qui définit précisément les engagements des parties et établit « sur-mesure » le cadre d'intervention de l'EPF.**

La commune de **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 sur la frange sud de la commune de Lens, à proximité de la Cité 4 (quartier QPV) sur laquelle une convention est par ailleurs signée entre la ville et l'EPF dans le cadre de la restructuration du quartier.

La route d'Arras constitue un axe d'entrée à la ville de Lens, depuis les communes d'Avion et Eleu-dit-Leauwette. Le secteur s'inscrit dans un territoire en mutation, à proximité des grands équipements et grands projets urbains de la centralité d'agglomération.

La commune souhaite engager la requalification de ses entrées de ville et ce site présente une opportunité de maîtriser ce foncier et de développer un projet global sur l'entrée de ville.

Il s'agit de poursuivre le travail de la collectivité sur le secteur, tant sur le plan du cadre de vie avec l'aménagement du rond-point Basly et de l'avenue Maes, que sur celui du développement économique et du logement. Ceci dans la continuité du travail effectué dans le cadre du programme action cœur de ville et du Master Plan Sud à l'échelon intercommunal.

La commune sollicite l'EPF afin qu'il se porte acquéreur et déconstruise l'ensemble immobilier composé du restaurant et des zones de parkings annexes situés route d'Arras. L'EPF revendra dans un délai maximal de 3 ans le foncier déconstruit à la commune.

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 :

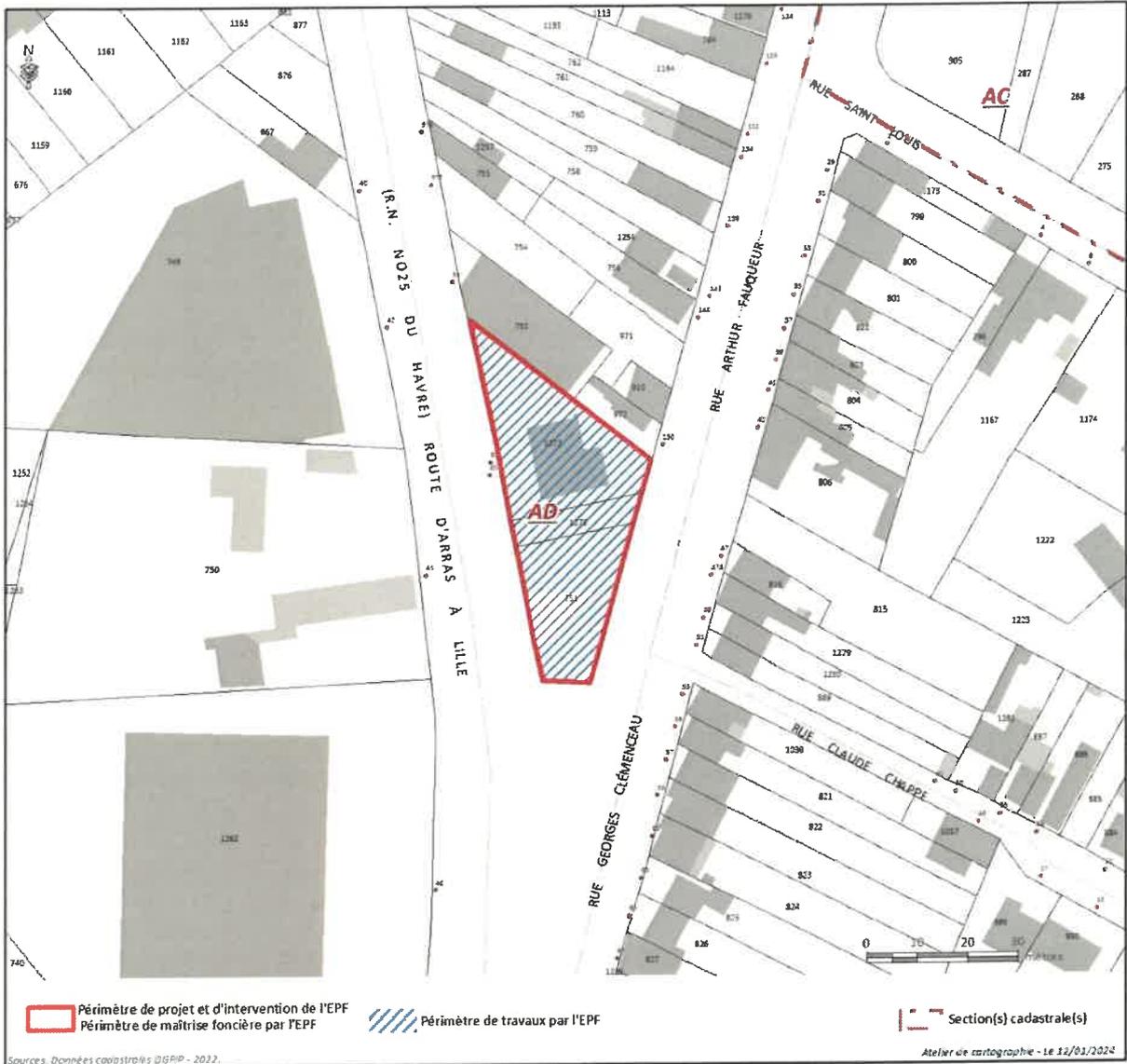
Le périmètre de projet et d'intervention qui comprend :

- **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** : sur ce secteur l'EPF procède aux travaux de requalification immobilière et/ou foncière et en assure la maîtrise d'ouvrage dans les conditions définies à l'article « Les travaux ».

Tableau de synthèse du périmètre d'intervention

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m ²)
LENS	AD751	485
LENS	AD1277	715
LENS	AD1278	138
		1338

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



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 « Le planning prévisionnel ».

Article 4 - Résiliation de la convention

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Elles peuvent toutefois, avant le terme de la convention fixé à l'article 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 :

- Mobiliser au service de la réalisation du projet une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet.
- Acquérir les biens repris dans le périmètre d'intervention cartographié.
- Mettre en sécurité les biens acquis, afin d'éviter les intrusions, selon les modalités adaptées à la situation : dangerosité, vols, etc.
- Assurer l'entretien et 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 concentrées de pollutions sur les biens localisés dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Accorder, au titre du projet décrit dans la présente convention, une minoration à hauteur de 80% du montant HT des travaux de déconstruction et/ou de traitement des sources concentrées de pollution réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'établissement.
- Céder le foncier déconstruit à la ville de Lens, au prix de revient minoré de la part travaux.

La commune s'engage à :

- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, etc...)
- 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.
- Déléguer le droit de préemption urbain à l'EPF pour les parcelles localisées dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Céder à l'EPF les biens appartenant à la collectivité, localisés dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Acquérir le foncier auprès de l'EPF ou désigner un tiers pour l'acquérir, au prix de revient minoré d'une partie du montant des travaux.

Article 6 - Information et communication sur le projet

L'EPF et la commune s'engagent à mentionner leur partenariat dans toutes les actions de communication portant sur le projet objet de la convention.

Toute action d'information et de communication, physique ou numérique, menée par la commune et/ou l'opérateur désigné par elle dans le cadre du projet décrit dans la présente convention doit faire mention du soutien apporté par l'EPF en :

- apposant le logo de l'EPF,



- inscrivant la mention « **Foncier porté et requalifié par l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France, avec son soutien financier** »
- mentionnant les montants financiers pris en charge par l'EPF
- conviant les représentants de l'EPF aux manifestations publiques organisées dans le cadre de la réalisation du projet (pose de première pierre, inauguration, visites ministérielles...).

Le logo et la mention décrite ci-dessus doivent toujours être visibles par le public et placés bien en évidence. Leurs emplacement et taille sont adaptés à la taille du matériel ou du document utilisé. La taille du logo EPF doit être équivalente à la taille du logo de la commune et/ou de l'opérateur.

Article 7 - Litige et contentieux

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

Partie 2 : L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

Article 8 - Les acquisitions

Une stratégie d'acquisition est définie par l'EPF en accord avec la commune. Elle a pour objectif de préciser, dans l'intérêt du projet, la façon dont les différentes modalités d'acquisition sont actionnées et le phasage des acquisitions, de façon notamment à respecter le calendrier et le budget opérationnel prédéterminés.

La commune de Lens a reçu deux Déclarations d'Intention d'Aliéner :

- Concernant les parcelles cadastrées section AD numéros 751 et 1278 en date du 21 novembre 2023 pour un montant de 240 000€.
- Concernant la parcelle cadastrée section AD numéro 1277 en date du 14 décembre 2023 pour un montant de 400 000€.

Tenant compte des délais légaux d'instruction de ces deux DIA, l'EPF et la commune conviennent que :

- La commune acquerra les parcelles cadastrées section AD numéros 751 et 1278 par voie de préemption. L'EPF se portera par la suite acquéreur de ces deux parcelles auprès de la commune dans la limite de l'évaluation de la Direction de l'immobilier de l'Etat.
- L'EPF pourra procéder à l'acquisition de la parcelle cadastrée section AD numéro 1277 par voie de préemption.

Article 8. 1 - La négociation

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

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

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

La commune s'engage à ne pas solliciter d'avis domanial sauf en cas de dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) par le vendeur. Dans tous les cas, la commune s'engage à ne pas transmettre au propriétaire les avis rendus par la DDFP.

A l'issue de la phase de récolement et après consultation des domaines, l'EPF peut interroger le bien-fondé d'une acquisition si celle-ci venait compromettre l'équilibre de l'opération.

Dans un délai de 6 mois suivant la signature de la convention l'EPF adresse un bilan des interventions engagées (cf Article 5)

Article 8. 2 - L'acquisition amiable

Les acquisitions amiables réalisées suite aux négociations sont formalisées par acte notarié. C'est le mode d'acquisition privilégié par l'EPF.

Article 8. 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 - 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 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.

Article 9. 2 - La gestion des biens

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

La stratégie de gestion détermine notamment :

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



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

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

Les travaux de mise en sécurité

Les travaux de mise en sécurité sont établis au regard du diagnostic, 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 dé raccordement des biens si le bien n'est pas destiné à des usages transitoires.
- Le murage ou l'occultation des ouvertures.
- La pose de clôtures.

La surveillance

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

En cas de trouble ou d'accident, l'EPF et la commune s'engagent à s'informer mutuellement dans les meilleurs délais et à mettre en place les mesures d'urgence requises par la situation. L'information peut être remontée à l'EPF via l'adresse mail intervention.technique@epf-hdf.fr 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 (pâture, jardins, délaissés urbains), qui a pour seule vocation d'éviter la prolifération de plantes exotiques envahissantes ou de répondre à des obligations sécuritaires. Les mesures d'entretien supplémentaires sont prises en charge par la commune.

Article 10 - Les travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de proto-aménagement sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité.

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 »

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.

Article 10. 1 - Les études préalables au programme des travaux

Cette étape vise à définir ou compléter le programme de travaux, en concertation avec la commune. Il s'agit de préciser les conditions administratives, économiques et techniques de la réalisation du programme de travaux.

L'EPF réalise des études réglementaires (diagnostic amiante avant démolition, diagnostic ressource, etc.) ou tout autres études nécessaires à la définition des travaux à mettre en œuvre (relevé topographique, études de sols pour qualifier l'état de la pollution, études faune flore, etc.) en vue de la consultation d'équipes de maîtrise d'œuvre.

L'EPF recourt à des bureaux d'études spécialisés pour la réalisation des diagnostics.

L'EPF réalise également les démarches préalables telles que l'établissement des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de démolir, déclaration préalable, etc.), des dossiers réglementaires au titre des législations en vigueur (dossier loi sur l'eau, mesures Eviter/Réduire/Compenser), les autorisations de dévoiement des réseaux. L'EPF instruit ces démarches. La commune facilite la bonne instruction des dossiers.

Article 10. 2 - La conception des travaux

La conception est confiée par l'EPF, maître d'ouvrage, à un maître d'œuvre qui a pour mission de concevoir, de coordonner et de contrôler la bonne exécution des travaux.

Le maître d'œuvre produit un avant-projet (AvP) détaillant les réponses architecturales, techniques et économiques au programme défini par le maître de l'ouvrage.

La proposition technique intègre une analyse d'un bilan coût/avantages adapté au degré de complexité de l'opération. Il s'appuie sur cinq familles de critères : critères techniques, critères économiques, critères environnementaux et sanitaires, critères contextuels (nuisances du chantier, etc.), critères juridiques et réglementaires.

L'avant-projet fait l'objet d'une présentation et d'un échange avec le cocontractant. En cas de désaccord entre les co-contractants sur le programme de travaux l'EPF ne procède pas à la réalisation du programme de travaux.

Avant le lancement des travaux, l'EPF et la commune définissent les modalités de communication en direction de la population et plus particulièrement des riverains (signalétique, réunions publiques, etc.). L'EPF, accompagné du maître d'œuvre, communique sur l'opération de travaux dont il assume la maîtrise d'ouvrage. La communication sur le projet futur relève de la responsabilité exclusive de la commune et du porteur de projet.

Article 10. 3 - La réalisation des travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux dans les conditions techniques, budgétaires et calendaires arrêtées. Pour cela il s'appuie sur son maître d'œuvre notamment pour l'assister pour la passation des contrats de travaux, diriger l'exécution des travaux et l'assister lors des opérations de réception.

La commune est informée du calendrier des travaux et de leur avancement.

La description précise des travaux réalisés est formalisée dans le dossier des ouvrages exécutés (DOE) permettant d'appréhender les contraintes résiduelles à l'issue des travaux (limites de gestion de la pollution des sols, présence de fondations résiduelles, etc.). Ces éléments doivent permettre à l'aménageur ou au promoteur qui garde la responsabilité du changement d'usage de prendre en compte l'état résiduel des terrains dans son projet.

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

Article 11 - La cession

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

Article 11. 1 - Conditions générales de la cession

Engagement de rachat des biens acquis

La commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF ou à désigner un tiers pour le rachat au plus tard au terme de la convention fixé à l'article 3 et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre la programmation du rachat des biens, l'EPF adresse à la commune au plus tard au troisième trimestre précédant l'année du terme de la convention, un courrier l'avisant de la cession programmée et du montant prévisionnel. Celle-ci s'engage à consulter les services de la DIE, à inscrire cette dépense à son budget, et à délibérer pour le rachat au plus tard 6 mois avant la fin de la convention.

En cas de désignation d'un tiers repreneur, la commune procède au choix du tiers dans le respect de la législation en vigueur puis le désigne aux termes d'une délibération. La commune signataire de la convention reste garante de la reprise des biens si le tiers fait défaut.

A défaut de rachat avant la date d'échéance de la convention inscrite à l'article 3, la commune signataire est redevable d'une pénalité de retard dont l'assiette est égale à 5% du prix de revient établi à la date d'échéance de la convention. La durée de validité du prix de revient est fixée à 12 mois.

La pénalité est arrêtée à la date de la signature de l'acte de cession.

La formule suivante est appliquée :

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

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

Cession à un opérateur autre que la commune

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

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

Conditions juridiques de la cession

La commune signataire ou le tiers désigné prend les biens dans l'état où ils se trouvent, tant physique que juridique (servitudes), au moment de la cession.

Les cessions sont formalisées par acte notarié. L'ensemble des frais liés à la signature de l'acte (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, émoluments du notaire) sont supportés par l'acquéreur. Lorsque la cession intervient au profit d'une commune, celle-ci est exonérée de la taxe de publicité foncière (article 1042 du CGI) et de la contribution de sécurité immobilière (article 879 du CGI).

Article 11. 2 - Détermination du prix

Le coût de revient

Le coût de revient correspond à l'ensemble des dépenses opérationnelles réalisées par l'établissement au titre de la convention, déduction faites des recettes perçues.

Les dépenses sont composées notamment :

- Des études de définition et de faisabilité du projet.
- Des dépenses d'acquisition et des frais annexes tels que les frais de notaire, de géomètre, d'avocat, honoraires de négociations, indemnités d'évictions des locataires éventuels.
- Des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine.
- Des dépenses d'études et des travaux de proto-aménagement.
- D'un forfait pour les frais complémentaires destiné à couvrir les dépenses non connues au moment de la délibération prise par la commune pour autoriser le rachat, fixé à un pourcentage du montant du prix d'acquisition et des frais annexes et des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine.

Le coût de revient ne comprend pas les dépenses correspondant à l'ingénierie mobilisée par l'EPF au titre de la mise en œuvre de la convention.

Les recettes sont composées notamment :

- Des recettes telles que des loyers et indemnités d'occupation perçues par l'EPF pendant la durée du portage.
- De la participation de la commune ou d'un tiers au financement des études de définition du projet.
- De la participation de la commune ou d'un tiers au financement des travaux de proto-aménagement.
- Des subventions perçues par l'établissement.
- Des financements alloués par les pétitionnaires quand l'opération s'inscrit dans le cadre du dispositif de compensation environnementale.

Le prix de cession

Le prix de cession est calculé à partir du coût de revient, déduction faite des aides financières allouées par l'EPF.

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de cession.

Article 11. 3 - Les aides financières de l'EPF au projet

L'aide au financement du coût des études travaux de proto aménagement

Le projet décrit dans l'exposé préalable bénéficie d'une prise en charge financière par l'EPF de **80%** du coût de l'opération de travaux.

Article 11. 4 - Modalités de paiement du prix de cession

Le paiement du prix a lieu le jour de la signature de l'acte notarié sous réserve toutefois pour les personnes morales de droit public de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication au service de la publicité foncière ou sur production d'une attestation notariale).

Lorsque la cession intervient au profit de la commune, un étalement de paiement du prix peut exceptionnellement être consenti par l'EPF sur demande écrite le motivant. En cas de non-respect des échéances définies d'un commun accord, la commune est tenue au versement d'intérêts moratoires selon les modalités qui sont appliquées en matière de marchés publics. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

Article 12 - Le budget prévisionnel

Le coût de revient prévisionnel de l'opération ainsi que le prix de cession cible sont établis comme suit :

Bilan financier prévisionnel de l'opération de requalification du foncier

durée de portage 3 an(s)

Acquisition	640 000€	
Frais annexes aux acquisitions	10 000€	
Gestion	30 000€	
Travaux	à déterminer	
PRIX DE REVIENT HORS TRAVAUX	680 000€	
PRIX DE CESSIION CIBLE HORS TRAVAUX	680 000€	
Minoration travaux	à déterminer	80%
Décôte foncière	0€	

Le bilan financier intègre :

- Un montant prévisionnel des acquisitions basé sur le montant des DIA réceptionnées par la commune.
- Une estimation sommaire des frais de gestion qui sera précisée à l'issue d'une visite des biens.
- Une estimation du prix de cession cible qui n'intègre pas la part à charge des travaux de 20% pour la commune.

Le montant prévisionnel de l'opération n'intègre pas l'évaluation du montant des travaux de déconstruction et de retrait de sources concentrées des pollutions. Ces travaux restent à définir et nécessitent une visite du site, qui n'a pu être menée jusqu'alors.

Un avenant précisera le montant et la teneur des travaux que réalisera l'EPF.

Enfin le prix de cession cible sera réévalué une fois le montant de l'opération de travaux connu, tenant ainsi compte de la prise en charge par l'EPF de 80% de ce montant.

Article 13 - Le planning prévisionnel

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions	01/01/2024	31/08/2024
Etudes préalables aux travaux	01/09/2024	31/08/2025
Travaux	01/09/2025	30/07/2026
Cession	01/08/2026	30/03/2027

Fait en deux exemplaires originaux

A Lens, le

A Lille, le

Pour la commune
de Lens

Pour l'Etablissement Public Foncier
Hauts-de-France

Sylvain ROBERT
Maire

Catherine BARDY
Directrice générale

REFERENTS

- *Référents EPF*

Cheffe de projets opérationnels : PLADYS Marion - 03.28.07.25.77 – 07.86.05.05.00

Chargée d'acquisition immobilière : COQUERELLE Camille - 03.28.07.25.68 | 06.86.63.10.90

Chargée d'opération : TURBOT Alice – 03.28.07.25.52

Chargée de développement : LUNARD Pauline – 03.27.07.25.28

- *Référent commune de Lens :*

Responsable Grands Projets : MEZDOUR Katia – 03.21.69.86.42

PROJET

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

AFFICHE EN MAIRIE LE 21 février 2024

=====

SEANCE DU MARDI 20 FEVRIER 2024

=====

L'an deux mille vingt-quatre, le 20 février, 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 13 février 2024.

Etaient présents : MM. ROBERT et HANON, Mme AIT CHIKHEBBIH, MM. MAZURE, GHEYSENS et CECAK, Mmes LEFEBVRE et LAGNIEZ, M. BOUKERCHA, Mme MEPHU NGUIFO, M. DESOUTTER, Mmes CHOCHOI et MAZEREUW, M. CUGIER, Mmes NION et VAIRON (arrivée à 14 H 05 lors de la présentation de la délibération n°2), MM. DAUBRESSE et REAL, Mme MASSET, M. HOJNATZKI, Mme BRAET, M. LOURDEL, Mme JACKOWSKI, M. NYCZ, Mmes LEROY et LAUWERS, MM. PACH et CLAVET.

Etaient excusés : Mme BOURDON ayant donné pouvoir à M. ROBERT, Mme CORRE ayant donné pouvoir M. HANON, M. OUDJANI ayant donné pouvoir à M. NYCZ, Mme VAIRON ayant donné pouvoir à M. BOUKERCHA jusqu'à son arrivée, Mme BRASSART ayant donné pouvoir à Mme CHOCHOI, Mme LOURDELLE ayant donné pouvoir à Mme AIT CHIKHEBBIH, Mme GLEMBA ayant donné pouvoir à Mme MAZEREUW, Mme BEDNARSKA ayant donné pouvoir à M. CUGIER, M. DUCASTEL, Mme DAVID et Mme VINCENT n'ayant pas donné de pouvoir.

Etait absent : M. DESMARETZ.

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 MAZEREUW, 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.