

Convention Opérationnelle

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU... 26 JUIN 2024

LE MAIRE,
Tony FRANCONVILLE



DOURGES - Corps de ferme, rue Jean Jaurès

Signée le



REÇU EN PRÉFECTURE
le 01/07/2024
Application agréée E-legalite.com

TABLE DES MATIÈRES

Partie 1 : Le cadre général de la convention	5
Article 1 - Objet de la convention	5
Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF	5
Article 3 - Durée de la convention	6
Article 4 - Résiliation de la convention	6
Article 5 - Les engagements des parties	7
Article 6 - Information et communication sur le projet.....	7
Article 7 - Litige et contentieux.....	8
Partie 2 : L'intervention opérationnelle	8
Article 8 - Les acquisitions.....	8
Article 8.1 - La négociation	8
Article 8.2 - L'acquisition amiable	9
Article 8.3 - L'acquisition par voie de préemption	9
Article 9 - La gestion et valorisation des biens	9
Article 10 - La cession.....	9
Article 10.1 - Conditions générales de la cession	9
Article 10.2 - Détermination du prix.....	10
Article 10.3 - Modalités de paiement du prix de cession.....	11
Article 11 - Le budget prévisionnel	11
Article 12 - Le planning prévisionnel.....	12

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **commune de Douges**, représentée par son maire, Monsieur Tony FRANCONVILLE, 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 délibération B/2024/044 du bureau de l'Etablissement du 31/05/2024,

désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

REÇU EN PRÉFECTURE

le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

EXPOSÉ PRÉALABLE

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 Dourges recense 6 027 habitants. Elle est membre de l'établissement public de coopération intercommunal Communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin qui comprend 14 communes. La Communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin dénombre 127 929 habitants.

La commune de **Dourges** est soumise à un **PLUi** approuvé le 30/09/2021.

LE PROJET

Située à l'est de Carvin, la commune de Dourges a été marquée par un développement urbain important dans les années 1920 lié à l'activité minière, qui a cessé en 1990. Depuis le milieu des années 1990, la commune accueille la plateforme multimodale de Dourges

Situé dans le centre-ville à côté de la gare, à l'angle des rues du Docteur Faile et Jean Jaurès, un ensemble immobilier exceptionnel sur un terrain de 8 400m² est en vente. Il s'agit d'un ancien corps de ferme rénové dans un parc arboré entièrement clôturé avec sa palissade en brique et un portail en fer forgé.

Il est composé :

- d'une habitation de 450m² sur deux niveaux avec dépendances attenantes occupées par une salle de réception mansardée de 87m² au sol avec un espace cuisine et par des garages ;
- d'une habitation plus récente de 110m² sur deux niveaux.
- d'une grande cour intérieure dominée par un pigeonnier de 23 m² ;
- d'un jardin agrémenté d'une fontaine et de serres.

Cet ensemble intéresse la Commune par sa situation et son caractère remarquable. Elle souhaite ainsi centraliser la restauration scolaire dans les dépendances et ouvrir le parc pour les temps scolaires et périscolaires.

L'habitation principale pourrait être destinée à de multiples usages, notamment patrimonial et culturel avec la possibilité d'aménager une résidence d'artistes.

La Commune ne s'interdit pas, dans le cadre du projet, de développer de la location touristique à la nuitée.

REÇU EN PRÉFECTURE

le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-216202747-20240526-DEL10_26062

La Commune sollicite l'EPF afin qu'il procède à l'acquisition de la propriété.

Dès l'acquisition par l'EPF, le bien sera mis à disposition de la Commune qui en assurera la mise en sécurité et la gestion selon les modalités décrites ci-après. La Commune pourra également y développer des usages transitoires et y réaliser des études préalables à l'aménagement des espaces.

L'EPF revendra, dans un délai maximal de 4 ans, le foncier 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 GÉNÉRAL 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 « Le budget prévisionnel », la convention fait l'objet d'un avenant.

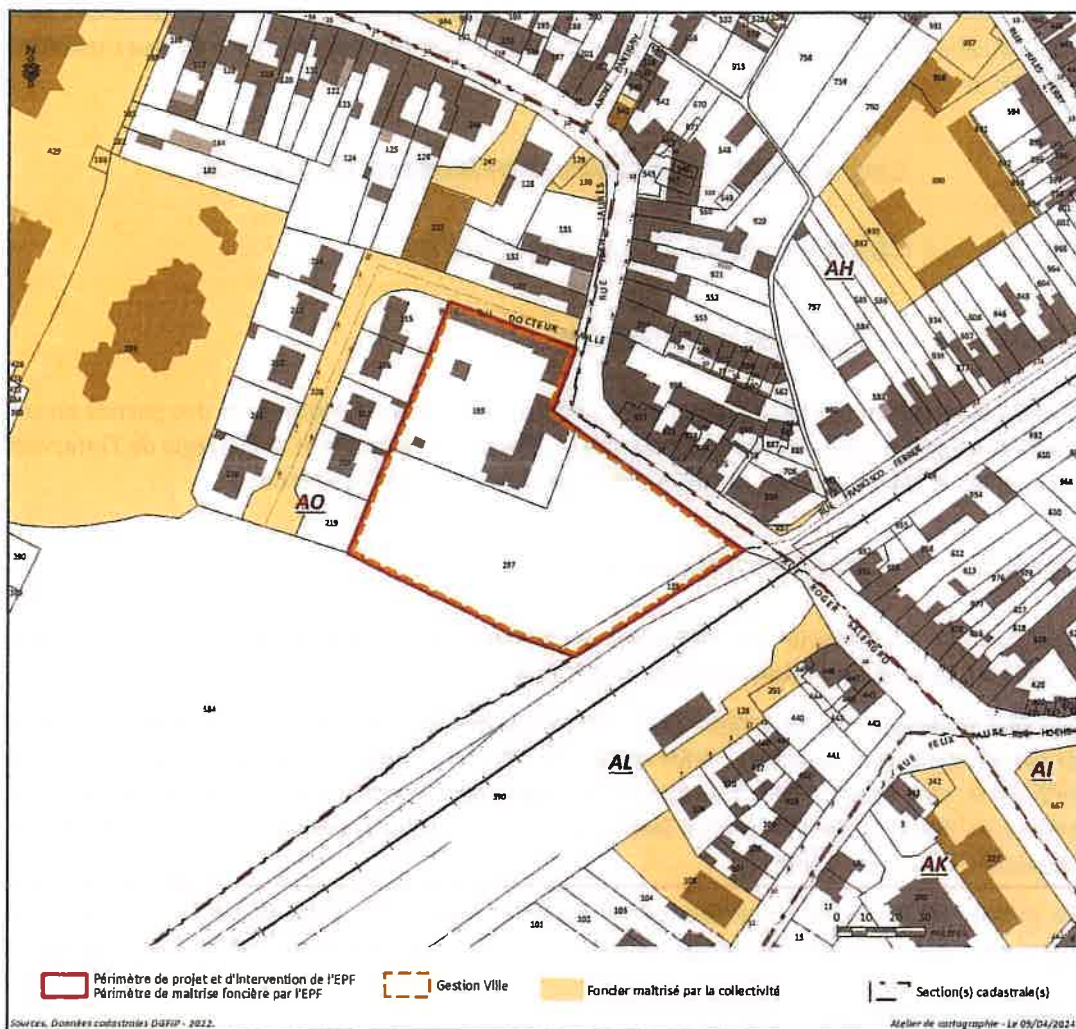
Le périmètre d'intervention comprend :

- **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 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 sauf lorsque la convention prévoit déléguer la gestion à la commune dans le cadre d'une mise à disposition

Tableau de synthèse du périmètre d'intervention

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m ²)
DOURGES	AO195	2849
DOURGES	AO197	5214
DOURGES	AO135	343

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 **4 années (48 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 :

- Négocier pour acquérir les biens inscrits dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Consentir à la collectivité une convention de mise à disposition afin de lui permettre d'assurer la mise en sécurité, la surveillance et l'entretien des biens acquis inscrits dans le périmètre de gestion et d'y développer des usages ou occupations temporaires

La commune s'engage à :

- Informer l'EPF de l'état d'avancement du projet notamment des cofinancements sollicités et de leurs impacts éventuels sur le calendrier d'intervention.
- Réaliser les études concourant à la qualification et à la mise en œuvre du projet et en assumer totalement le financement.
- Déléguer le droit de préemption urbain à l'EPF pour les parcelles localisées dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Assurer, dans le cadre d'une convention de mise à disposition consentie par l'EPF, la mise en sécurité, la surveillance et l'entretien des biens acquis inscrits dans le périmètre de gestion et y développer des usages ou occupations temporaires
- Acquérir le foncier au prix de revient auprès de l'EPF ou désigner un tiers pour l'acquérir avant le terme de la convention.

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 OPÉRATIONNELLE

Article 8 - Les acquisitions

Au regard des éléments dont disposent les parties, l'acquisition est prévue à l'amiable.

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

Dès l'acquisition du bien par l'EPF, la gestion de celui-ci est déléguée à la Commune à travers une convention de mise à disposition dont les conditions générales sont reprises dans le cadre type annexé à la présente convention opérationnelle.

Article 10 - La cession

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

Article 10. 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 :

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

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 10. 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 10. 3 - 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 11 - 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 foncier

durée de portage 4 an(s)

Acquisition	1 248 000 €
Frais annexes aux acquisitions	15 000 €
Gestion	21 200 €
Travaux	- €
PRIX DE REVIENT	1 284 200 €
PRIX DE CESSION CIBLE	1 284 200 €

Les frais de gestion provisionnent les seules taxes foncières.

Article 12 - Le planning prévisionnel

Le planning prévisionnel de l'opération est établi comme suit :

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions	01/07/2024	31/12/2024
Cession	01/06/2027	31/12/2027

Ce planning est soumis aux aléas liés à l'opération (acquisitions, autorisations administratives, aléas de chantiers, etc.) et pourra faire l'objet d'ajustements.

Fait en deux exemplaires originaux

A, le

A Lille, le

Pour la commune
de Douges

Pour l'Etablissement Public Foncier
de Hauts-de-France

Tony FRANCONVILLE
Maire

Catherine BARDY
Directrice générale

RÉFÉRENTS

- **Référent EPF** : HEROGUER Philippe - Chef de projets, p.heroguer@epf-hdf.fr 07 57 41 30 89
- **Référent commune de Douges** :
 - Nadine RATAJCZAK – DGS n.ratajczak@ville-dourges.fr
 - Mr PIETON chargé de mission m.pieton@ville-dourges.fr

REÇU EN PREFECTURE
Page 13 sur 13
le 01/07/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-216202747-20240526-DEL10_26062