
Arrondissement de BETHUNE

du Bureau Communautaire

COMMUNAUTE -ooOoo---
D'AGGLOMERATION
DE BETHUNE-BRUAY, ARTOIS LYS ROMANE

Le mardi 25 juin 2024, à 17 H 30, le Bureau Communautaire s'est réuni, à la salle Olof Palme de Béthune, sous la Présidence de Monsieur GACQUERRE Olivier, Président de la Communauté d'agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane en suite d'une convocation en date du 19 juin 2024, dont un exemplaire a été affiché à l'Hôtel Communautaire.

ETAIENT PRESENTS :

GACQUERRE Olivier, LECONTE Maurice, LAVERSIN Corinne, LEMOINE Jacky, SCAILLIEREZ Philippe, BERRIER Philibert (à partir de la question 17), DELELIS Bernard, DAGBERT Julien, THELLIER David, DEROUBAIX Hervé, DE CARRION Alain, IDZIAK Ludovic, PÉDRINI Lélío, CHRETIEN Bruno, COCQ Bertrand, DEBAS Gregory, DELANNOY Alain, DELECOURT Dominique, DEPAEUW Didier, DRUMEZ Philippe, DUBY Sophie, DUCROCQ Alain, DUHAMEL Marie-Claude, GIBSON Pierre-Emmanuel, LECLERCQ Odile (à partir de la question 31), LEFEBVRE Nadine, MANNESSIEZ Danielle, MULLET Rosemonde, MEYFROIDT Sylvie, SELIN Pierre, OGIEZ Gérard, ALLEMAN Joëlle, BARROIS Alain, BERTIER Jacky, BERTOUX Maryse, BEVE Jean-Pierre, BLONDEL Marcel, BRAEM Christel, CLAIRET Dany, CRETEL Didier, DASSONVAL Michel, DEBAECKER Olivier, DECOURCELLE Catherine, DEFEBVIN Freddy, DELANNOY Marie-Joséphine, DELEPINE Michèle, DELPLACE Jean-François, DEMULIER Jérôme, DERICQUEBOURG Daniel, DESSE Jean-Michel (à partir de la question 8), DOUVRY Jean-Marie, GLUSZAK Franck, HANNEBICQ Franck, HENNEBELLE André, JURCZYK Jean-François (à partir de la question 13), LECOMTE Maurice, LOISON Jasmine, MACKÉ Jean-Marie, MARIINI Laetitia, MAESELE Fabrice, MALBRANQUE Gérard, MATTON Claudette, NEVEU Jean, OPIGEZ Dorothée, PHILIPPE Danièle, PRUVOST Marcel, QUESTE Dominique, ROBIQUET Tanguy, SANSEN Jean-Pierre, SGARD Alain, VERWAERDE Patrick, VOISEUX Dominique (à partir de la question 9)

PROCURATIONS :

BOSSART Steve donne procuration à DAGBERT Julien, GAQUÈRE Raymond donne procuration à DELELIS Bernard, BERRIER Philibert donne procuration à GACQUERRE Olivier (Jusqu'à la question 16) , SOUILLIART Virginie donne procuration à DUBY Sophie, DUPONT Jean-Michel donne procuration à LAVERSIN Corinne, HENNEBELLE Dominique donne procuration à OGIEZ Gérard, DELETRE Bernard donne procuration à MACKÉ Jean-Marie, DERUELLE Karine donne procuration à PÉDRINI Lélío, GAROT Line donne procuration à DELEPINE Michèle, PAJOT Ludovic donne procuration à MAESELE Fabrice, PREVOST Denis donne procuration à SGARD Alain

ETAIENT ABSENTS EXCUSES :

DEBUSNE Emmanuelle, BECUWE Pierre, CANLERS Guy, CASTELL Jean-François, COCQ Marcel, DELHAYE Nicole, DESQUIRET Christophe, FLAHAUT Jacques, FURGEROT Jean-Marc, HERBAUT Emmanuel, HOCQ René, LEGRAND Jean-Michel, LELEU Bertrand, LEVENT Isabelle, MARCELLAK Serge, MASSART Yvon, PICQUE Arnaud, TAILLY Gilles, TASSEZ Thierry, TRACHE Bruno

Monsieur HANNEBICQ Franck est élu Secrétaire,

La séance est ouverte,

Communauté d'Agglomération de Béthune-Bruay, Artois-Lys Romane,

DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
25 juin 2024

FONCIER ET URBANISME

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES DE
L'ETABLISSEMENT CRODA CHOCQUES SAS - SIGNATURE D'UNE
CONVENTION OPERATIONNELLE AVEC L'EPF HAUTS DE FRANCE

Monsieur le Président expose à l'Assemblée les éléments suivants :

« Vu le Projet de Territoire, approuvé par délibération n° 2022/CC136 du Conseil Communautaire du 6 décembre 2022 :

Priorité n°2 : S'adapter aux conséquences du changement climatique & protéger la nature ;

Enjeu : Protéger les habitants des risques naturels et technologiques.

Conformément à la convention de financement du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la société CRODA CHOCQUES SAS approuvé par la Communauté d'Agglomération en Bureau communautaire du 25 juin 2024, il convient de déterminer les modalités d'application des mesures foncières et de traitement des biens immobiliers concernés qui y sont prescrits.

A ce titre, la Communauté d'Agglomération est désignée comme la collectivité chargée de la mise en oeuvre de ces mesures.

Dans le cadre de sa stratégie d'intervention foncière et des ressources qu'il peut mobiliser, l'EPF Hauts-de-France est en mesure d'accompagner les collectivités dans l'application des PPRT.

L'intervention de l'EPF pourrait donc être sollicitée pour acquérir le bien et procéder à la démolition des bâtiments avec une prise en charge des travaux à hauteur de 80 %.

La valeur de la parcelle foncière correspondant au délaissement est estimé à 255 000 € selon le dernier avis des domaines et les taxes et frais afférents à 20 000 € .

Les travaux de démolition des biens acquis sont estimés à 550 000 € (HT) et les frais de gestion à 20 000 € soit un montant total d'opération de 845 000 €.

Comme le stipule la convention de financement du PPRT de la société CRODA CHOCQUES SAS, le coût des acquisitions foncières et le reste à charge des travaux après contribution de l'EPF, sont répartis équitablement entre la Communauté d'Agglomération, l'ETAT et l'entreprise CRODA soit une participation estimée à 135 000 € pour chaque partie.

Suite à l'avis favorable de la Commission « Services du Quotidien, Administration Générale et Territoriale » du 17 juin 2024, il est proposé à l'Assemblée d'autoriser le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer la convention opérationnelle avec l'EPF pour le PPRT de la société CRODA CHOCQUES SAS selon le projet ci-annexé. »

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir se prononcer,

En vertu des délibérations du Conseil communautaire en date des 15 juillet et 29 septembre 2020 de approuver toute convention-cadre avec les établissements publics (EPF...) et la mise en oeuvre des dispositifs ou actions qui en découlent (conventions opérationnelles...).

Sur proposition de son Président,
Le Bureau communautaire,
A la majorité absolue,

AUTORISE le Président, le Vice-président délégué ou le Conseiller délégué à signer la convention opérationnelle avec l'EPF pour le PPRT de la société CRODA CHOCQUES SAS selon le projet ci-annexé. »

PRECISE que la présente délibération sera portée à la connaissance du Conseil communautaire lors de sa prochaine réunion.

INFORME que cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux par saisine de son auteur ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Ont signé au registre des délibérations les membres présents,
Pour extrait conforme,
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception en
Sous-préfecture le : **28 JUIN 2024**

Et de la publication le : **28 JUIN 2024**
Par délégation du Président,
La Vice-présidente déléguée,



LAVERSIN Corinne



LAVERSIN Corinne

|

C

onvention

O

opérationnelle

PROJET

« CHOCQUES, LABEUVRIERE – FONCIER DU PPRT, RUE
DE LAPUGNOY (site CRODA) »

Signée le



Communauté d'Agglomération
Béthune-Bruay
Artois Lys Romane

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	8
Article 4 - Résiliation de la convention	8
Article 5 - Les engagements des parties	8
Article 6 - Information et communication sur le projet.....	9
Article 7 - Litige et contentieux.....	9
Partie 2 : L'intervention opérationnelle.....	9
Article 8 - Les acquisitions	9
Article 8.1 - La négociation.....	10
Article 8.2 - L'acquisition amiable.....	10
Article 8.3 - L'acquisition par voie de préemption.....	10
Article 8.4 - L'acquisition par voie de délaissement	10
Article 9 - La gestion et valorisation des biens	11
Article 9.1 - Le diagnostic.....	11
Article 9.2 - La gestion des biens.....	11
Article 10 - Les travaux	12
Article 10.1 - Les études préalables au programme des travaux.....	13
Article 10.2 - La conception des travaux.....	13
Article 10.3 - La réalisation des travaux	13
Article 11 - La cession	14
Article 11.1 - Conditions générales de la cession.....	14
Article 11.2 - Détermination du prix	15
Article 11.3 - Les aides financières de l'EPF au projet.....	16
Article 11.4 - Modalités de paiement du prix de cession.....	16
Article 12 - Le budget prévisionnel.....	16
Article 13 - Le planning prévisionnel	17

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **Communauté d'Agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane**, représentée par son Président, Monsieur Olivier GACQUERRE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil communautaire du,

désignée ci-après par le terme « la Communauté d'Agglomération

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/ du bureau de l'Etablissement du 02/07/2024,**

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 communauté d'agglomération établissent **une convention opérationnelle qui définit précisément les engagements des parties et établit « sur-mesure » le cadre d'intervention de l'EPF.**

Les communes de Chocques et Labeuvrière recensent respectivement 2 821 et 1 662 habitants. Elles sont membres de l'établissement public de coopération intercommunale Communauté d'Agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane qui comprend 100 communes. La Communauté d'Agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane dénombre 276 094 habitants.

Les communes de Chocques et Labeuvrière sont soumises à un **Plan Local d'Urbanisme** approuvés tous deux le 24/07/2023

LE PROJET

Situées au sein de la Communauté d'Agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane, les communes de Labeuvrière et Chocques font partie de l'aire d'attraction de Béthune.

Le site industriel CRODA, s'insère dans cette zone semi-urbaine de l'agglomération, sur ces deux communes, et occupe une superficie globale de 27 hectares.

L'entreprise CRODA est spécialisée dans la production de produits chimiques de haute qualité aux multiples applications dans les industries chimiques, cosmétiques, pharmaceutiques....

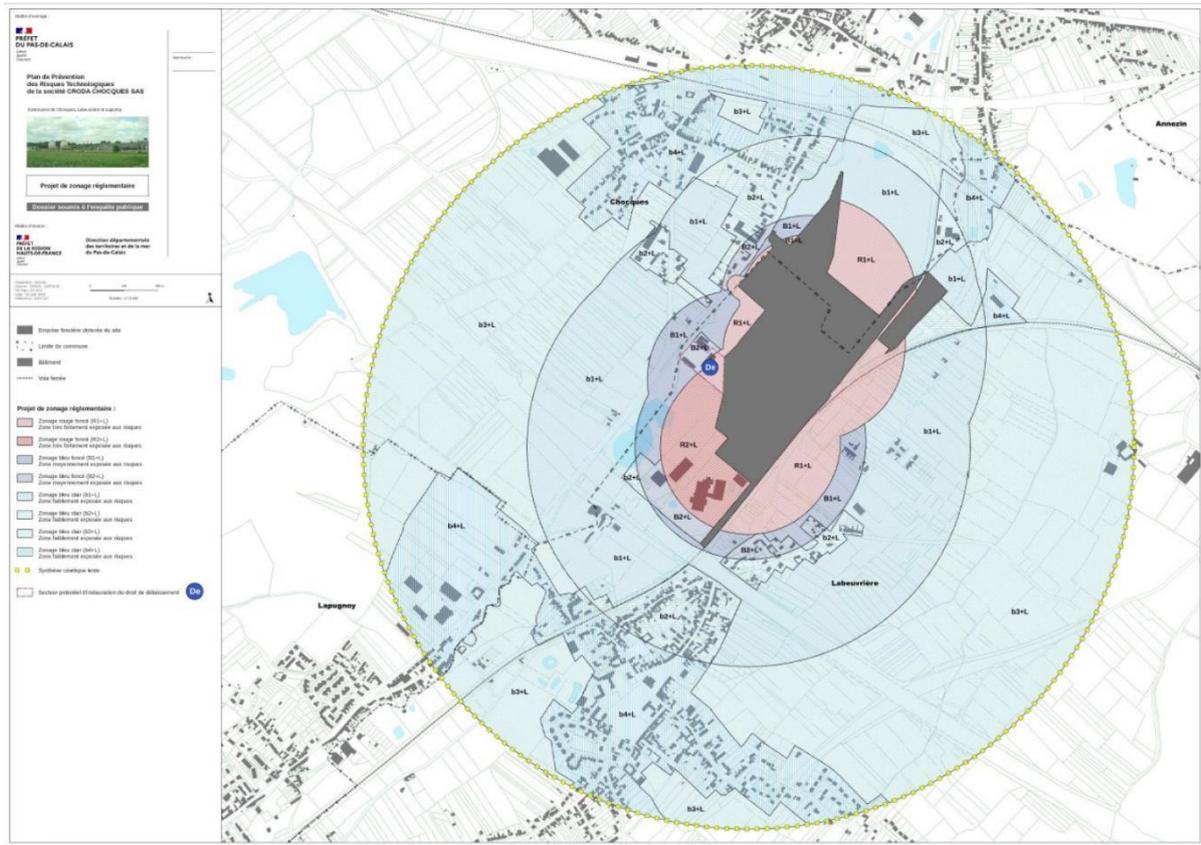
Une étude de dangers a été réalisée par l'exploitant en 2015 et complétée en 2017 et 2018.

Son analyse par l'Inspection de l'Environnement a permis d'apprécier la démarche de maîtrise des risques mise en place par l'exploitant et a abouti à l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques, dont l'objectif est de limiter ou d'éviter les dommages aux personnes et aux biens qui pourraient être causés par les industries.

Le PPRT du site CRODA a été approuvé par arrêté préfectoral le 10/05/2023. Les principales mesures prescrites dans ce cadre sont :

- Des mesures foncières : un délaissement concernant les biens propriété de l'entreprise SRMA
- Des mesures de renforcement du bâti relatives aux effets thermiques et toxiques (38 maisons sont concernées)
- Des restrictions supplémentaires en matière d'urbanisme et d'usage des terrains et de voies de circulation
- Un scénario d'accident à cinétique lente

Zonage du PPRT CRODA Chocques



La mise en œuvre du délaissement est à encadrer par une convention de financement effective avant la date du 1er anniversaire du PPRT. Cette convention de financement doit être établie entre l'Etat, l'exploitant et les collectivités (commune et/ou EPCI sur laquelle l'exploitant est installé, proportionnellement à la part de CET perçue - dans le cas présent la part de financement des collectivités revient en totalité à la CABBALR, qui perçoit la totalité de la CET). La convention de financement est destinée à définir la participation au financement des mesures foncières pour chacun des partenaires identifiés. Ce financement couvre le prix d'acquisition des biens, y compris les indemnités accessoires éventuelles, ainsi que les frais annexes et les dépenses liées à la limitation de l'accès ou à la démolition de ces biens, conformément à l'article L. 515-19-1 du Code de l'environnement.

A ce jour la convention n'ayant pas été régularisée dans les délais impartis, un délai supplémentaire de 4 mois a été octroyé, portant la signature de cette convention au 10/09/2024 au plus tard.

Par ailleurs, l'article 515-16-7 du Code de l'Environnement prévoit que la collectivité signataire de la convention de financement peut conclure une convention avec « un établissement public ou une entreprise publique locale, pour lui confier le soin de réaliser l'acquisition des biens ».

C'est à ce titre que l'EPF a été sollicité et sera désigné dans la convention financière comme l'opérateur des mesures foncières.

Il lui est également demandé de procéder à la démolition des bâtis concernés par la mesure de délaissement.

Description du site :

Le site objet de la mesure de délaissement correspond aux dernières emprises bâties de l'ancienne centrale thermique de Chocques. Les parties aujourd'hui déconstruites sont propriétés de la CABBALR et des communes de Chocques et Labeuvrière.

Sur les 3 bâtiments subsistants, deux appartiennent à l'entreprise SRMA (Société de Récupération Métallique de l'Artois) dont l'activité consiste à la collecte, au recyclage et à la valorisation des déchets ferreux et métalliques et un appartient à la commune de Labeuvrière, qui le loue via un bail emphytéotique à une entreprise.

Seuls les deux bâtiments appartenant à l'entreprise SRMA sont concernés par la mesure de délaissement.

A ce jour l'entreprise est en cours d'évacuation du site, son souhait étant de concentrer la totalité de son activité sur son site principal.

Le bâtiment propriété de la commune de Labeuvrière est lui concerné par des mesures de renforcement du bâti.

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

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF et la communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération. 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.

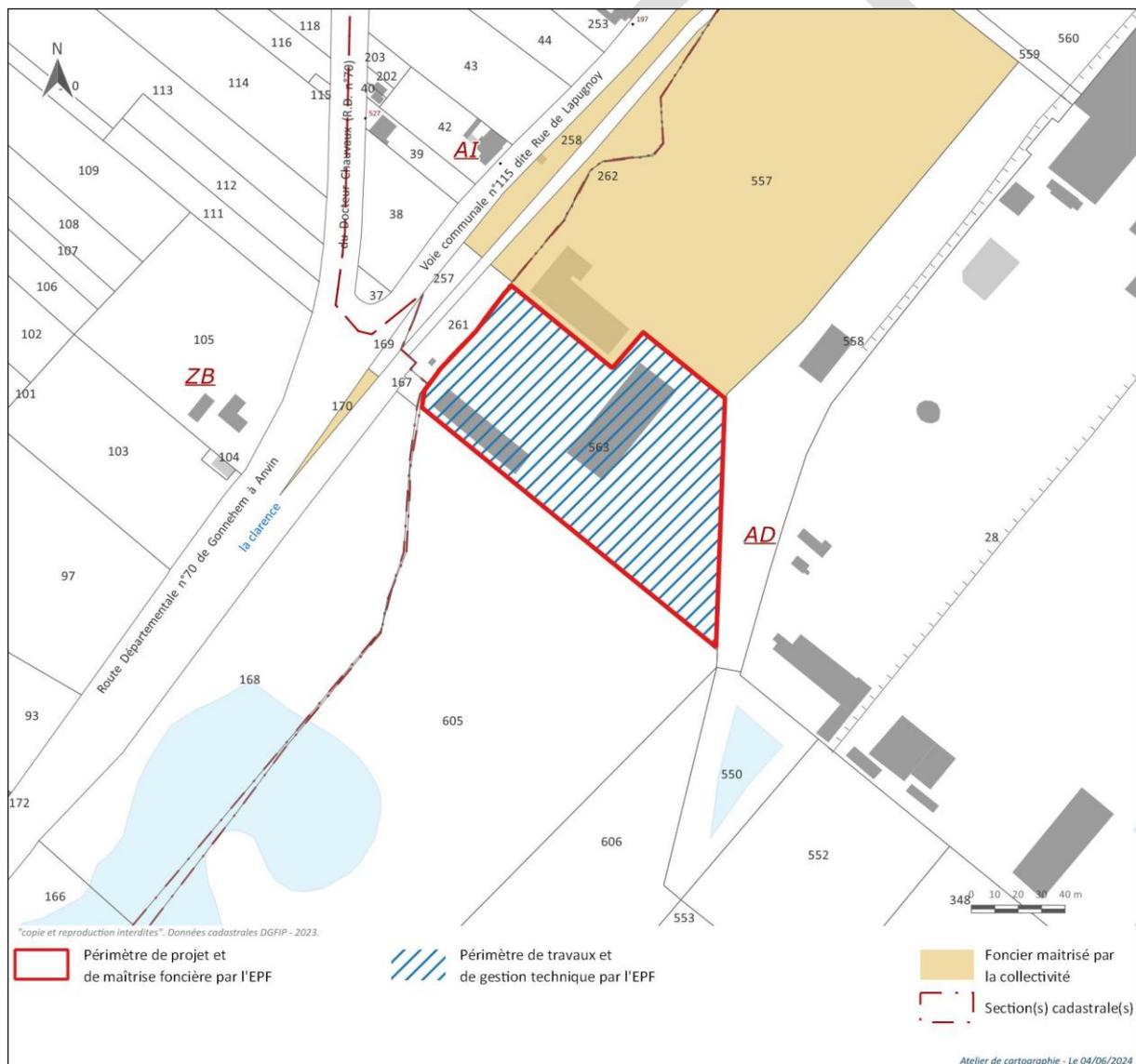
Le périmètre d'intervention comprend :

- **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 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 ».
- **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.

Tableau de synthèse du périmètre d'intervention

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m ²)
LABEUVRIERE	AD563	10654

Les périmètres sont cartographiés ci-dessous.



Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de **5 années (12 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 communauté d'agglomération 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.
- 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 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.
- Tenir régulièrement informée la communauté d'agglomération de l'état d'avancement de la convention.
- Communiquer à la communauté d'agglomération les justificatifs lui permettant de procéder aux appels de fonds auprès des signataires de la convention de financement.

La communauté d'agglomération s'engage à :

- Déléguer à l'EPF la gestion de la mise en œuvre de la mesure foncière (acquisition, mise en sécurité)
- Procéder à un classement au PLU adapté au devenir du site, à savoir une zone Nai.
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, etc...)
- Acquérir le foncier auprès de l'EPF, au prix de revient minoré d'une partie du montant des travaux.
- Réaliser les appels de fonds liés à la convention de financement des mesures foncières

Article 6 - Information et communication sur le projet

L'EPF et la communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération. 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.

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

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

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

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

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

Article 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 8. 4 - L'acquisition par voie de délaissement

Le droit de délaissement est une procédure administrative décrite à l'article L230-1 du code de l'urbanisme. Elle permet au propriétaire d'un bien immobilier soumis à des prescriptions d'urbanisme l'empêchant d'en jouir, de mettre en demeure le titulaire de la servitude à acquérir le bien.

L'EPF peut procéder à l'acquisition des biens délaissés, avec l'accord préalable de l'autorité compétente, si cette dernière lui a délégué le droit de préemption urbain fondant le délaissement.

Les modalités d'acquisitions sont précisées à l'article 9.3 de la présente convention.

Article 9 - La gestion et valorisation des biens

Article 9.1 - Le diagnostic

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.
- 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, et en concertation avec la communauté d'agglomération, l'EPF définit la stratégie de gestion du bien, qui peut être assurée par l'EPF ou déléguée à la communauté d'agglomération 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, 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 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 communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération.

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.

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 »

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 communauté d'agglomération. 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 communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération est conviée à la réception des travaux. Les pièces afférentes au programme de travaux réalisés sont transmises à la communauté d'agglomération (Dossier des Ouvrages Exécutés, Plan de récolement, Dossier d'intervention Ultime 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 communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération procède au choix du tiers dans le respect de la législation en vigueur puis le désigne aux termes d'une délibération. La communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération 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 :

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

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

Conditions juridiques de la cession

La communauté d'agglomération signataire 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 communauté d'agglomération, 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 communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération ou d'un tiers au financement des études de définition du projet.
- De la participation de la communauté d'agglomération 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 communauté d'agglomération, 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 communauté d'agglomération 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

<i>durée de portage</i>	5 an(s)
Acquisition	255 000€
Frais annexes aux acquisitions	20 000€
Gestion	20 000€
Travaux	550 000€
PRIX DE REVIENT	845 000€
PRIX DE CESSION CIBLE	405 000€
Minoration travaux	440 000€ 80%

Le bilan financier prévisionnel a été établi sur les bases suivantes :

- Le montant d'acquisition est basé sur le montant de l'estimation des domaines
- L'estimation des frais de gestion intègre une estimation des frais de mise en sécurité et un prévisionnel de taxes foncières sur 5 exercices.
- L'estimation du coût de l'opération travaux intègre un prévisionnel pour les études spécifiques à réaliser sur le site au préalable en raison de ses activités passées.

Article 13 - 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	31/12/2025
Etudes préalables aux travaux	01/01/2026	31/12/2026
Travaux	01/01/2027	31/12/2027
Cession	01/01/2028	30/06/2028

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 Communauté d'Agglomération Béthune Bruay
Artois Lys Romane

Pour l'Etablissement Public Foncier
Hauts de France

Olivier GACQUERRE
Président

Catherine BARDY
Directrice générale

REFERENTS

- **Référents EPF :**
Cheffe de projets opérationnels : PLADYS Marion – 07.86.05.05.00 – m.pladys@epf-hdf.fr
Chargé d'opération : ROUSSEL Ludovic – 06.74.33.56.94 – l.rousseau@epf-hdf.fr
- **Référent Communauté d'Agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane :**
Responsable du service foncier : Amandine CREPEL — 03.62.61.46.11 – amandine.crepel@bethunebruay.fr
Responsable des partenariats et des financements extérieurs : Pierre NAGLIK – 06.62.61.48.56 – pierre.naglik@bethunebruay.fr

ANNEXES

Projet de convention de financement des mesures foncières

PROJET