

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAUDRY

SÉANCE DU MARDI 24 SEPTEMBRE 2024 – 18 h 30 –

DÉLIBÉRATION DST/24-09-2024/Q23

Date de convocation : 18 Septembre 2024

**Le Conseil Municipal de CAUDRY s'est réuni à l'Hôtel de Ville, en séance publique,
sous la présidence de Monsieur BRICOUT Frédéric, Maire**

Nombre de conseillers en exercice : 33

Membres présents : M. BRICOUT Frédéric, Maire ; Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie, M. POULAIN Bernard, Mme BERANGER Agnès, M. BONIFACE Didier, Mme TRIoux-COURBET Sandrine, M. RIQUET Alain, Mme THUILLEZ Martine, M. DOYER Claude, Mme RICHOMME Liliane, Adjoint au Maire ; Mme PLUCHART Claudine, Mme PRUVOT Brigitte, M. CHMIELEWSKI Dominique, M. DEVIENNE Marc, M. MARIN Yves, M. DEUDON José, Mme NAVEZ Patricia, M. DECALION Ismaël, Mme DENIZON-LEVEAUX Violenne, Mme MATON Audrey, M. HISBERGUE Antoine, M. ROUSSEAU Jérémy, M. BRULANT Damien (à partir de la question 11), M. BAUDOUX Aurélien, Mme DEMARQUE Ophélie, M. COLLIN Denis, M. BAJODEK Alban, Mme DESREUMAUX Sophie, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Membres absents ayant donné procuration :

Mme DAUCHET Martine : procuration à Mme THUILLEZ Martine
Mme CHATELAIN Nathalie : procuration à M. BAUDOUX Aurélien
M. BALEDENT Matthieu : procuration à M. BRICOUT Frédéric
Mme CAILLAUX Céline : procuration à Mme PLUCHART Claudine
M. BRULANT Damien : procuration à M. ROUSSEAU Jérémy (jusqu'à la question 10)

Membre absent excusé :

Mme DISDIER Mélanie

Est désigné secrétaire de séance : Mme DEMARQUE Ophélie

**OBJET : CONVENTION OPÉRATIONNELLE AVEC L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER POUR
L'ACQUISITION D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL RUE GAMBETTA – APPROBATION**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), notamment ses articles L.2121-29 et suivants, relatifs aux compétences des conseils municipaux.

Vu le Code de l'Urbanisme, en particulier les articles L.300-1 et L.321-1, encadrant les interventions des établissements publics fonciers.

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Caudry, approuvé le 23 octobre 2008.

Envoyé en préfecture le 30/09/2024

Reçu en préfecture le 30/09/2024

Publié le 01 OCT. 2024

ID : 059-215901398-20240924-DEL240924_Q23-DE

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'EPF des Hauts-de-France.

Considérant la nécessité de dynamiser le centre-ville de Caudry à travers des actions de redynamisation commerciale et de développement de l'offre de logements.

Madame Sandrine TRIOUX, Adjointe au Maire, expose au Conseil Municipal que, dans le cadre de sa stratégie de dynamisation du centre-ville et de son engagement dans les dispositifs « Centres-villes, Centres-bourgs » et « Petites villes de demain », la commune de Caudry a identifié un site rue Gambetta, en cœur de ville, afin d'y réaliser une opération d'aménagement.

Madame TRIOUX rappelle que l'Établissement Public Foncier (EPF) est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques. Il est également chargé de réaliser ou de 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. Conformément à l'article L.321-1 du même Code, son intervention « s'inscrit dans le cadre de conventions ».

Une convention opérationnelle doit être conclue avec l'EPF afin de définir les engagements des parties et d'établir un cadre d'intervention « sur-mesure » pour l'acquisition, la démolition, et la requalification du site mentionné (cf projet de convention ci-annexé).

Cette convention a pour objet l'acquisition et la démolition d'une friche commerciale située aux n°3 et 5 rue Gambetta, incluant deux garages dégradés rue Victor Hugo, afin de faciliter l'aménagement d'un projet combinant commerces et logements. Le projet prévoit la création de 15 logements de typologies T2 et T3, ainsi que deux cellules commerciales de 100 m² chacune.

L'intervention de l'EPF permettra de répondre au déficit en logements sociaux et de soutenir l'attractivité commerciale de l'hypercentre, conformément aux objectifs de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024.

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention opérationnelle avec l'EPF des Hauts-de-France, visant à définir les modalités d'intervention pour l'acquisition, la déconstruction, et la requalification du site concerné (ci-annexée).
- d'autoriser Monsieur le Maire à accomplir toutes formalités en résultant.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.



Le Maire,

Frédéric BRICOUT



Convention Opérationnelle

« CAUDRY – Bâtiment commercial, rue Gambetta »

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	8
Article 6 - Information et communication sur le projet.....	8
Article 7 - Litige et contentieux.....	9
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.....	10
Article 9. 2 - La gestion des biens.....	10
Article 10 - Les travaux.....	12
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 11. 5 - Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration	16
Article 12 - Le budget prévisionnel	16
Article 13 - Le planning prévisionnel.....	17

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **Commune de Caudry**, représentée par son maire, Monsieur Frédéric BRICOUT, 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 EURAILLE (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/2024/043 du bureau de l'Etablissement du 31/05/2024,

désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

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 CAUDRY recense 14 028 habitants. Elle est membre de l'établissement public de coopération intercommunal Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis qui comprend 46 communes. La Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis dénombre 64 000 habitants.

La Commune de **CAUDRY** est soumise à un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé le 23/10/2008.

LE PROJET

Caudry, compte près de 15 000 habitants. Elle est la commune la plus peuplée du territoire de la CA2C et représente avec Le Cateau Cambrésis un pôle urbain principal de l'agglomération. En tant que pôles majeurs du territoire, ces deux communes ont intégré le Programme Régional « Centres-villes, Centres-bourgs » et le dispositif national « Petites villes de demain ».

La commune souhaite poursuivre son engagement sur la dynamisation de son centre-ville à la fois par le biais de l'axe commercial mais également par l'axe du logement.

Une étude d'évaluation de l'attractivité commerciale de Caudry menée par la CCI en 2019 a identifié la nécessité de conforter l'offre commerciale de l'hypercentre, notamment sur les rues Salengro et Gambetta. Les locaux du centre-ville, souvent implantés dans du bâti ancien (majoritairement antérieur à 1974) nécessitent des mises aux normes en termes de sécurité et d'accessibilité afin de pouvoir participer au regain d'attractivité du centre-ville.

La commune s'est engagée auprès de la CCI et de la Banque des Territoires dans l'établissement d'un Contrat de Redynamisation Artisanale et Commerciale dans l'optique de lutter contre les locaux délaissés, d'accompagner la rénovation des cellules commerciales vacantes, de les remettre en location avec un loyer adapté à celui du marché.

En termes de logements, la commune présente un déficit en logements sociaux, au même titre que ce qui est observé sur l'ensemble de la CA2C et peine à répondre à la demande croissante de la population (450 demandes de logements sociaux non pourvues).

Dans la perspective de répondre aux objectifs évoqués, la commune a identifié une friche commerciale située rue Gambetta.

Il s'agit d'un ensemble immobilier situé aux n°3 et 5 rue Gambetta, à quelques centaines de mètres de la Basilique Sainte Maxellende. L'ensemble bénéficie également d'un accès par la rue Victor Hugo. Cette friche de 1411m² est composée d'un magasin, de bureaux et de stockage, d'une ancienne maison à usage de dépendance commerciale et d'entrepôts. Cet ensemble abritait les établissements Théodore Peinture, ainsi qu'une agence ADECCO.

L'entreprise Théodore Peinture ayant déménagé à la fin 2022 dans une zone d'activités commerciales en entrée de ville, cette dernière cherche à vendre ses locaux. L'agence ADECCO quant à elle, locataire de Théodore Peinture doit prochainement déménager dans un autre local du centre-ville.

Deux garages situés sur la rue Victor Hugo, d'une superficie de 16 et 18m², présentant un état dégradé, sont également intégrés au périmètre de projet.

Une programmation combinant les enjeux de maintien de commerces et de logements a été établie sur le site. Elle prévoit 15 logements de typologies T2 et T3 correspondant aux besoins de la commune, ainsi que la création de deux cellules commerciales d'une superficie d'environ 100m² chacune en façade de la rue Gambetta.

L'aménagement proposé tient compte des particularités du site, notamment le dénivelé assez important entre les rues Gambetta et Victor Hugo (> 2m) et met à profit son caractère traversant.

La commune de Caudry sollicite l'EPF afin qu'il procède à l'acquisition et à la démolition de l'ensemble des bâtiments repris dans le périmètre identifié à l'article 2.

L'EPF revendra dans un délai maximal de 5 ans le foncier déconstruit à la commune ou à l'opérateur qui sera désigné par la commune.

L'opération est attachée au thème "répondre aux besoins de logements" du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'EPF.

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF 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.

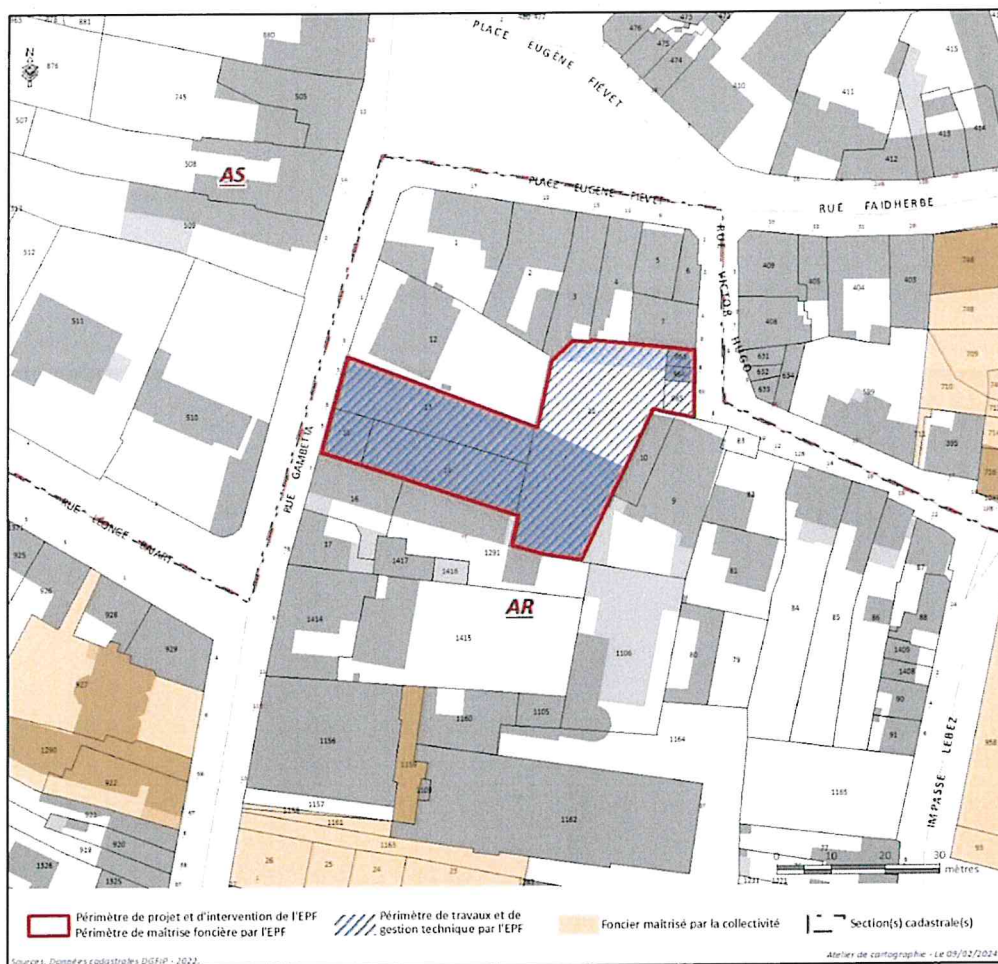
Le périmètre d'intervention comprend :

- **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 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 (m²)
CAUDRY	AR11	742
CAUDRY	AR13	310
CAUDRY	AR14	287
CAUDRY	AR15	72
CAUDRY	AR963	18
CAUDRY	AR964	16
CAUDRY	AR965	36

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 **5 années (60 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 :

- Procéder à l'acquisition des biens libres de toute occupation en favorisant la démarche amiable
- Mettre en sécurité, surveiller, entretenir le bien pendant la durée du portage.
- Intervenir pour déconstruire l'ensemble des éléments bâtis des 7 parcelles composant le bien, en prenant les précautions nécessaires pour traiter les mitoyennetés, et en tenant compte des particularités topographiques du site
- Accorder au titre du projet décrit une minoration à hauteur de 80% du montant HT des travaux de déconstruction réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'établissement.
- Céder l'ensemble du foncier déconstruit à la commune ou au tiers qu'elle désignera.

La Commune s'engage à :

- Garantir le bon avancement du projet ainsi que les échéances de chacun des partenaires
- Informer l'EPF en cas de co-financements 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.
- 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.
- Participer financièrement au projet selon les modalités et conditions déterminées à 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

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.

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

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 Commune, l'EPF définit la stratégie de gestion du bien, qui peut être assurée par l'EPF ou déléguée à la Commune ou à un prestataire dans un cadre contractuel ad hoc.

La stratégie de gestion détermine notamment :

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



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

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

Les travaux de mise en sécurité

Les travaux de mise en sécurité sont établis au regard du diagnostic, 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 déraccordement 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.

¹ Article 606 du code civil :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien »

Article 10 - Les travaux

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

Ces travaux consistent en des opérations de préparation du foncier, après son acquisition et en vue de la réalisation du projet décrit en préambule.

Il s'agit notamment de :

- Retirer les matériaux contenant de l'amiante,
- Déconstruire totalement ou partiellement des bâtiments,
- Traiter les mitoyennetés (travaux de maçonnerie, d'enduit, de confortement, etc.),
- Valoriser ou évacuer les déchets dans les filières de traitement appropriés,
- Retirer les sources concentrées de pollution,
- Préserver les biens dans l'attente de leur réhabilitation par un porteur de projet).
- Préserver les masses boisées et arbustives et pré-verdir les sites en attente de projet.

Dans certains cas et pour faciliter la reconversion de sites pollués relevant de la législation des ICPE, l'EPF peut réaliser les travaux de remise en état au titre de la procédure dite du « tiers demandeur », conformément au cadre juridique en vigueur.

L'intervention de l'EPF exclut les travaux d'aménagement, l'établissement n'en ayant pas la compétence statutaire.

Le porteur de projet garde la responsabilité de la mise en compatibilité du site avec son projet.

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 :

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

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

Cession à un opérateur autre que la Commune

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

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

Conditions juridiques de la cession

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

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

Article 11. 2 - Détermination du prix

Le coût de revient

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

Le dispositif de décote pour accompagner les opérations à dominante logement

Le projet de construction de 15 logements rend le foncier éligible au dispositif de décote foncière additionnelle. A ce titre, une aide peut être accordée, sous réserve de la satisfaction des critères d'éligibilité à savoir la dominante habitat à l'échelle du projet et après analyse du bilan de l'opération.

Le montant de la décote additionnelle est plafonné à 50% du total des dépenses d'acquisition et des frais de gestion.

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 11. 5 - Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration

Un contrôle est réalisé au plus tard dans les 5 années suivant la cession afin de s'assurer du respect des conditions d'attribution de la minoration, décrites dans l'exposé préalable. Pour ce faire, le bénéficiaire de l'aide est tenu de fournir tous les éléments justificatifs nécessaires notamment le plan de masse, le permis de construire, la déclaration d'achèvement des travaux, un reportage photographique.

En cas de non-fourniture des documents ou de non-respect des conditions d'attribution des aides telles que décrites dans la convention, le bénéficiaire de l'aide est redevable envers l'EPF d'une indemnité constituée du montant de la décote accordée, actualisée au taux d'intérêt légal.

Si le contrôle valide le bien fondé du versement de la décote, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises.

Article 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	316 000 €	
Frais annexes aux acquisitions	4 000 €	
Gestion	53 000 €	
Travaux	550 000 €	
PRIX DE REVIENT	923 000 €	
PRIX DE CESSIION CIBLE	296 500 €	
Minoration travaux	440 000 €	80%
Décôte foncière	186 500 €	50%
<i>Aide soumise au contrôle à posteriori</i>	<i>186 500 €</i>	

Le bilan financier prévisionnel intègre :

- La projection des frais de gestion à engager sur le bien propriété de l'EPF sur la durée de portage (estimation de la mise en sécurité des biens, de la suppression des réseaux pour l'ensemble et de la taxe foncière) ;
- Une estimation des travaux de déconstruction ;

La réalisation d’un bilan compte à rebours par un expert mandaté par l’EPF ne permet pas de dégager de charge foncière.

Aussi, la décote additionnelle est plafonnée à 50% des postes acquisition et gestion, et le prix de cession cible retenu est le prix plancher, à savoir le prix de revient minoré de l’aide travaux et de la décote additionnelle plafonnée.

A l’issue de l’appel à projet qui sera initié pour retenir un opérateur, une analyse partagée des projets et des bilans associés sera menée et permettra de réexaminer le montant de l’aide accordée par l’EPF.

Article 13 - Le planning prévisionnel

Phases	Date d’entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions	01/06/2024	31/12/2024
Etudes préalables aux travaux	01/06/2025	01/06/2026
Travaux	01/06/2026	01/06/2027
Cession	01/09/2027	01/03/2028

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 Caudry, le

A Lille, le

Pour la Commune
de Caudry

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

Frédéric BRICOUT
Maire


Catherine BARDY
Directrice Opérationnelle

Catherine BARDY
Directrice générale

RÉFÉRENTS

- **Référent EPF :**
 - Marion PLADYS – Cheffe de projets opérationnels – m.pladys@epf-hdf.fr – 07.86.05.05.00
 - Mathieu BONAL – Chargé de développement – m.bonal@epf-hdf.fr – 07.57.45.88.46
 - Roba SALAMEH – Chargée d'opérations r.salameh@epf-hdf.fr – 06.81.35.14.98
- **Référent Commune de Caudry :**
 - Fanny DEBOUDT – Directrice Générale des Services – fdeboudt@mairie.caudry.fr
 - Roland PLISSON – Directeur des Services Techniques – rplisson@mairie.caudry.fr – 03.27.75.70.00

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Caudry
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	DEL240924_Q23
Objet :	Convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier pour l'acquisition d'un bâtiment commercial rue Gambetta - Approbation
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2024-09-24 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	3.5 - Autres actes de gestion du domaine public
Identifiant unique :	059-215901398-20240924-DEL240924_Q23-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-215901398-20240924-DEL240924_Q23-DE-1-1_0.xml	text/xml	1.1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : DEL240924_Q23.pdf Nom métier : 99_DE-059-215901398-20240924-DEL240924_Q23-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	901.1 Ko
Annexe (Fichier de signature électronique) Nom original : Q23.pdf Nom métier : 99_SE-059-215901398-20240924-DEL240924_Q23-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	818.7 Ko

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	30 septembre 2024 à 15h16min59s	Dépôt initial
En attente de transmission	30 septembre 2024 à 15h17min25s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	30 septembre 2024 à 15h17min29s	Transmis au MI

Acquittement reçu

30 septembre 2024 à 15h17min40s

Reçu par le MI le 2024-09-30