

COMMUNE DE HARNES

ARRONDISSEMENT  
DE LENS

CANTON  
DE HARNES

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 27 MAI 2015

OBJET : CONVENTION EPF – ILOT « CENTRE VILLE ANCIEN »

Nombre de membres en  
exercice : 33

Nombre de Conseillers  
Municipaux présents : 29

Quorum : 17

Rapporteur :  
Philippe DUQUESNOY

L'an deux mille quinze, le 27 mai, à 19 heures, le Conseil municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur DUQUESNOY Philippe, Maire de Harnes, à la suite de la convocation qui lui a été faite cinq jours à l'avance.

ETAIENT PRESENTS ; Tous les conseillers municipaux en exercice, à l'exception de :  
ABSENT AVEC POUVOIR :

Abdelhaq NEGGAZ, pouvoir à Nelly MOUTON

Chantal HOEL, pouvoir à Marianne THOMAS

Guy SAEYVOET, pouvoir à Jean-Marie FONTAINE

Sébastien RICOUART, pouvoir à Anthony GARENAUX

SECRETAIRE DE SEANCE : Jeanne HOUZIAUX, Conseillère municipale.

Monsieur le Président informe l'Assemblée que l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais met en œuvre son Programme Pluriannuel d'Intervention 2015 - 2019.

A ce titre une convention-cadre est établie entre l'Etablissement Public Foncier et la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin. Elle définit la mise en œuvre de l'intervention foncière et technique de l'EPF en référence aux documents d'orientations stratégiques de la communauté d'agglomération. Les opérations mentionnées dans la convention-cadre s'inscrivent obligatoirement dans l'un des trois axes thématiques ou l'un des deux fonds spécifiques inscrits au Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019 de l'EPF à savoir :

- Axe 1 - le foncier de l'habitat et du logement social,
- Axe 2 - le foncier et l'immobilier industriel et de services,
- Axe 3 - le foncier de la biodiversité et des risques,
- le fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain,
- le fonds d'interventions exceptionnelles sur l'immobilier d'entreprise.

Parmi les opérations proposées par la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin, figure l'opération « Harnes – Centre-ville ancien, suite ».

Afin d'assurer sa mise en œuvre, une convention opérationnelle doit être passée entre l'EPF et la commune de Harnes arrêtant les conditions de réalisation de l'opération : négociation, acquisition et portage foncier par l'EPF, gestion de biens par l'EPF et/ou la commune, réalisation des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées par l'EPF pendant la durée du portage foncier, réalisation des travaux de finalisation par l'EPF, participation financière de la commune aux travaux de finalisation, cession des biens acquis par l'EPF à la commune ou à un tiers désigné par la commune.

Sur proposition de son Président,

LE CONSEIL MUNICIPAL, par 28 voix POUR et 5 ABSTENTIONS (Marianne THOMAS, Jean-Marie FONTAINE, Chantal HOEL, Guy SAEYVOET et Véronique DENDRAEL), ACCEPTE :

- de solliciter l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais pour qu'il assure l'acquisition, le portage foncier et la démolition des biens concernés par l'opération selon les modalités définies dans la convention opérationnelle notamment quant aux termes de la rétrocession des biens à la commune ;



- d'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention opérationnelle adhoc ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés ;
- rappelle que, en application de l'article L.2122-22-15° du Code général des collectivités territoriales, Monsieur le Maire a reçu délégation du conseil municipal en date du 4 avril 2014 pour exercer ou déléguer l'exercice des droits de préemption, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, conformément aux dispositions de l'article L 213-3 du Code de l'urbanisme. Une décision du maire sera nécessaire à chaque préemption.

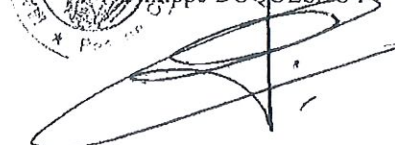
Fait et délibéré à HARNES, le 27 mai 2015

Suivent les signatures au registre

Pourrait certifié conforme, le 29 mai 2015

Le Maire de HARNES,

Philippe DUQUESNOY



Date de publication : 08/06/2015

Certifié exact

Le Maire,

Philippe DUQUESNOY





## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019

CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD – PAS DE CALAIS  
ET  
LA COMMUNE DE HARNES  
RELATIVE A L'OPERATION

### HARNES – CENTRE-VILLE ANCIEN

**Entre**

**la commune de Harnes** représentée par son maire, Monsieur Philippe DUQUESNOY autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 27 mai 2015 désignée ci-après par le terme « la commune »

**d'une part,**

**et**

**l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais**, représenté par son directeur général, Monsieur Marc KASZYNSKI, agissant en cette qualité en vertu de la délibération n°2015/122 du conseil d'administration de l'Etablissement du 2 juin 2015 désigné ci-après par « l'EPF »

**d'autre part**



## SOMMAIRE

<b>LE DEROULEMENT DE LA CONVENTION .....</b>	<b>P 3</b>
- Article 1 – Objet .....	p 3
- Article 2 – Déroulement de la convention .....	p 3
- Article 3 – Suivi évaluation .....	p 3
<b>LE PROJET.....</b>	<b>P 5</b>
- Article 4 – Le site objet de l'intervention de l'EPF.....	p 5
- Article 5 – Le projet de la commune.....	p 5
<b>LES ACQUISITIONS.....</b>	<b>P 7</b>
- Article 6 – Les acquisitions .....	p 7
- Extrait cadastral .....	p 8
<b>LA GESTION DES BIENS .....</b>	<b>P 9</b>
- Article 7 –La gestion des biens .....	p 9
- Article 8 –La mise à disposition .....	p 9
- Article 9 – L'optimisation fiscale .....	p 10
<b>LES TRAVAUX .....</b>	<b>P 11</b>
- Article 10 – Les travaux.....	p 11
<b>LA CESSION .....</b>	<b>P 13</b>
- Article 11 – Engagement de la commune, fin du portage foncier par l'EPF.....	p 13
- Article 12 – Formation du prix de cession .....	p 13
- Article 13 – Paiement du prix de cession .....	p 14
<b>LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS .....</b>	<b>P 15</b>
<b>LES ANNEXES .....</b>	<b>P 17</b>





## LE DEROULEMENT DE LA CONVENTION

### Article 1 – Objet

La présente convention a pour objet de définir les engagements que prennent la commune et l'EPF en vue de la réalisation du projet exposé dans l'article 5. Elle précise les modalités d'intervention de l'EPF et les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF seront cédés à la commune.

### Article 2 – Déroulement de la convention opérationnelle

La convention opérationnelle est inscrite, sur l'axe « foncier de l'habitat et du logement social » à la convention-cadre de partenariat signée entre la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin et l'EPF le 9 avril 2015 au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019.

**La convention prévoit une durée d'intervention opérationnelle** (négociation, acquisition, gestion, travaux, cession) **de 5 ans à partir de la date de signature de la convention opérationnelle**. Cette durée peut être prolongée d'un ou deux ans par voie d'avenant pour permettre le bon aboutissement des démarches engagées par l'EPF (maîtrise foncière, travaux) et par la commune (définition et montage du projet). Cette prolongation est soumise à délibération du conseil d'administration de l'EPF.

La validité juridique de la convention est fixée à 10 ans à compter de la date de signature de la convention afin de permettre le contrôle des engagements pris par la commune et de la réalisation conforme du projet.

La convention est amendée (périmètre, modalités d'intervention, durée du portage foncier, ...), en cas de besoin, par voie d'avenant.

### Article 3 – Suivi et évaluation de l'exécution de la convention opérationnelle

En début d'année, l'EPF transmet à la commune la liste et la cartographie des acquisitions réalisées sur son territoire ainsi qu'un état financier pour les biens dont la cession est programmée l'année suivante.

La commune adresse à l'EPF un rapport annuel précisant la situation des biens mis à disposition.

Quatre ans après la signature de la convention opérationnelle, l'EPF réalise un bilan d'exécution de l'opération. Il porte d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (acquisitions et travaux) et d'autre part sur l'avancement du projet de la commune.

Ce bilan peut justifier la nécessité de prolonger d'un ou deux ans la durée d'intervention opérationnelle de l'EPF, prolongation actée par avenant à la convention opérationnelle après délibération du conseil d'administration de l'EPF.



L'EPF devant pouvoir rendre compte des projets qu'il contribue à initier, la commune lui transmet les informations (description du programme, conditions de réalisation, esquisse, photos) relatives au projet finalement réalisé sur le foncier cédé par l'EPF.

Dans le cas où l'EPF a consenti des bonifications ou des allègements de prix, il procède, dans les 10 ans de la convention opérationnelle ou dans les 5 ans suivant la cession, au contrôle du respect des engagements pris par la commune.



## LE PROJET

### Article 4 – Le site objet de l'intervention de l'EPF

#### Présentation de la commune

Commune de Harnes	
<b>Intercommunalité</b> : Communauté d'agglomération de Lens-Liévin <b>Superficie</b> : 1 076 ha <b>Population</b> : 12 220 habitants <b>Densité</b> : 1 134 habitants par km <sup>2</sup> <b>Nombre de logements</b> : 5 455 <b>Nombre d'entreprises</b> : 377	<b>SCOT de Lens-Liévin/Hénin-Carvin</b> approuvé le 11 février 2008 PLH communautaire adopté

La commune de Harnes, située à l'entrée nord du territoire de la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin, a été marquée par l'industrie minière mais également par l'industrie chimique avec notamment l'usine Courrières-Kuhlmann devenue Noroxo dans les années 1980. Ces activités ayant aujourd'hui cessé, la commune de Harnes est engagée dans un important programme de renouvellement urbain et de revitalisation économique.

#### Présentation du site

L'intervention de l'EPF porte sur deux ensembles fonciers et immobiliers dégradés implantés dans le centre-ville ancien de Harnes.

D'une superficie totale d'environ 7 100 m<sup>2</sup>, ils correspondent à :

- un ensemble de maisons vétustes et de terrains nus organisé autour de l'impasse Saint-Joseph,
- un groupe de quatre maisons anciennes rue des Fusillés.

Ces deux ensembles sont inscrits en zone UB au POS communal.

### Article 5 – Le projet de la commune et l'intervention de l'EPF

En 2008, la commune de Harnes a sollicité l'EPF afin qu'il l'accompagne dans la mise en œuvre de sa politique de renouvellement urbain et de développement de l'offre résidentielle. La convention opérationnelle mise en place couvre plus particulièrement deux îlots d'habitat dégradés dans la partie ancienne du centre-ville de Harnes, au sud de la rue des Fusillés.

A ce jour, l'EPF maîtrise presque complètement ces îlots, mais un contentieux en cours et des acquisitions liées à des procédures de bien sans maître ou d'insalubrité restent à finaliser.

De son côté, la commune a travaillé avec un bailleur social sur le devenir de l'impasse Saint-Joseph. Après démolition de l'ensemble des bâtiments, le projet prévoit la construction d'un bâtiment



collectif de sept logements locatifs en front à rue et de douze logements locatifs de plain-pied à destination des personnes âgées en cœur d'îlot.

Sur l'autre îlot, aucun projet n'est défini à ce jour et les travaux de démolition devant encore être réalisés sont conditionnés par la maîtrise foncière.

La convention opérationnelle arrivant à échéance en août 2015, il est nécessaire de la renouveler afin de permettre la finalisation des acquisitions par l'EPF, la cession du foncier au bailleur social, la définition du projet rue des Fusillés et la réalisation des travaux de démolition par l'EPF.





# LES ACQUISITIONS

## Article 6 – Les acquisitions

L'EPF négocie et acquiert les biens nécessaires à l'opération dite « Harnes – Centre-ville ancien », sis sur le territoire communal de Harnes inclus dans le périmètre d'acquisition figurant sur l'extrait cadastral ci-après (périmètre rouge).

Toute autre acquisition de biens inclus dans le périmètre de projet (périmètre noir) fait l'objet d'une demande par courrier de la commune à l'EPF. L'acquisition se déroule selon les conditions évoquées dans la présente convention.

L'EPF peut acquérir après consultation de l'administration des Domaines :

- **par voie amiable**, c'est le mode d'acquisition privilégié.
- **par préemption**, en référence aux délibérations du conseil municipal autorisant le maire à déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Une décision du maire est nécessaire à chaque préemption.

### La commune s'engage :

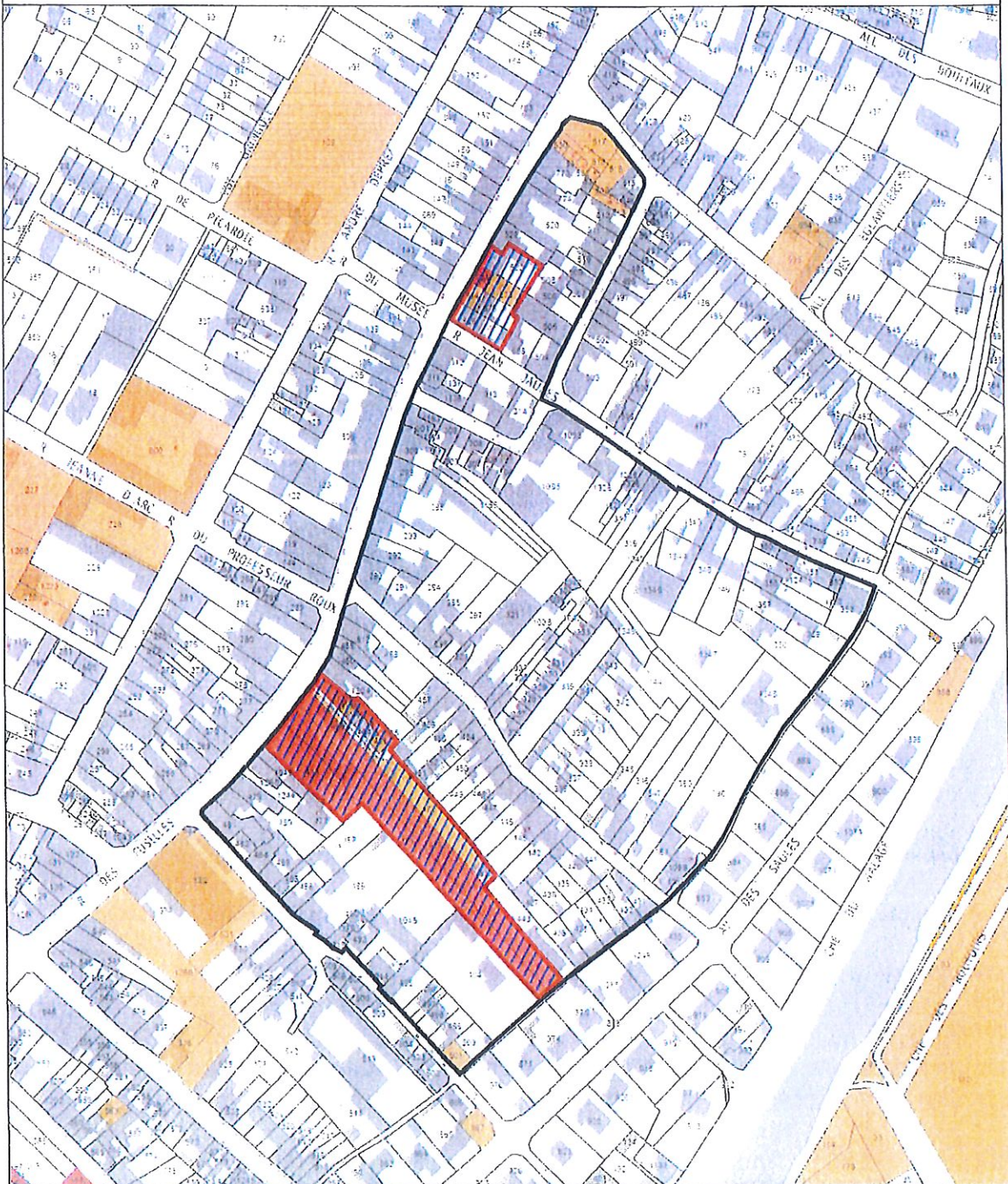
- . à fournir à l'EPF les délibérations susvisées,
- . à transmettre les déclarations d'intention d'aliéner à l'EPF dès réception afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions,
- . à communiquer à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.
- **par voie de délaissement ou de mise en demeure**
- **par voie d'adjudication**, dans la limite de l'estimation de France Domaine
- **par voie d'expropriation**, sur la base des éléments de définition du projet fournis par la commune, l'EPF et la commune constituent conjointement le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, et sous réserve d'avoir été identifié dans la procédure administrative de DUP, l'EPF peut être le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.

Sur le plan des formalités administratives, l'EPF privilégiera dès lors que les moyens techniques le permettront la signature électronique des actes et leur dématérialisation.





Communauté d'agglomération de Lens-Liévin  
Harnes - Centre ville ancien  
Extrait cadastral



- |   |   |   |                                      |
|---|---|---|--------------------------------------|
|  | Périmètre de projet et d'intervention de l'EPF                      |  | Foncier acquis par l'EPF             |
|  | Périmètre d'acquisition et de travaux par l'EPF identifié à ce jour |  | Foncier maîtrisé par la collectivité |





## LA GESTION DES BIENS

L'EPF assure la gestion des biens acquis et assume ses obligations de propriétaire (entretien, assurances, sécurité).

### Article 7 - La gestion des biens

L'EPF procède à un état des lieux des biens avant leur acquisition ou leur libération.

Si les biens acquis par l'EPF sont occupés, la commune prend en charge le relogement des occupants et la relocalisation des preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux, à l'exception des biens acquis au titre du fonds d'interventions exceptionnelles sur l'immobilier d'entreprise.

L'EPF assure la surveillance, le gardiennage, la sécurisation et l'entretien des biens.

Par mesure de sécurité, l'évacuation des déchets, des postes de transformation et le dégazage des cuves sont pris en charge à 100% par l'EPF.

L'EPF communique à la demande de la commune les coordonnées des collaborateurs en charge de la gestion à contacter à tout moment en cas d'urgence lors de la survenance d'un évènement majeur.

L'EPF procède au murage ou à l'occultation des ouvertures et à la clôture du site afin de limiter les intrusions.

L'EPF s'assure du maintien en état du clos couvert existant des biens.

L'EPF met en place une gestion environnementale des fonciers en attente de projet d'aménagement. Celle-ci peut viser, selon les cas :

- par des mesures anticipatrices, le déplacement des espèces à enjeux (pose de nichoirs, création de mares ou d'habitats de substitution,...) afin de limiter les contraintes au moment des travaux ;
- par des pratiques adaptées, à maintenir les espèces à enjeux présentes sur le site (éviter la dégradation du milieu ou de l'habitat) par des fauches exportatrices ou d'autres actions de génie écologique (réalisation de gîtes à chiroptères,...) ;
- par des pratiques particulières et douces (fauchage, tonte, installation d'un couvre-sol,...), à empêcher l'installation d'espèces protégées ou de boisements qui contraindraient la réalisation du futur projet.

### Article 8 – La mise à disposition

Sur demande écrite et motivée, l'EPF se réserve la possibilité de mettre les biens acquis à la disposition de la commune dans le cadre d'un contrat spécifique.



La commune s'engage alors à produire et à adresser à l'EPF un rapport annuel précisant la situation des biens concernés. Un document type est établi par l'EPF et communiqué à la commune lors de la signature du contrat.

Une visite des biens mis à disposition est organisée à l'initiative de l'EPF.

#### **Article 9 – L'optimisation fiscale**

Dans un souci d'optimisation fiscale, l'EPF demande systématiquement la mise à jour des informations cadastrales et la révision de la valeur locative pour les taxes foncières ainsi qu'un dégrèvement pour les taxes sur les logements vacants.

Le cas échéant, l'EPF informe l'administration fiscale de la mise en location des biens afin de ne pas être redevable de la taxe d'habitation.





## LES TRAVAUX

### Article 10 – Les travaux

**L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux préparant le changement d'usage sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité.**

Ces travaux constituent le préalable des actions nécessaires à la mise en œuvre du futur projet d'aménagement mais ne s'y substituent pas. **L'aménageur ou le promoteur garde la responsabilité du changement d'usage et doit s'assurer de la compatibilité des terrains avec son projet.**

En tout état de cause, les interventions de l'EPF excluent les travaux d'aménagement de quelque nature qu'ils soient, l'EPF n'en ayant pas la compétence.

Dans la continuité des démarches et études préalables éventuellement menées en amont avec la commune, l'EPF réalise des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées.

#### **Les travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées**

Afin de limiter autant que possible les risques et de réduire le coût du portage foncier (taxes foncières, frais de surveillance et de gardiennage), l'EPF procède à la déconstruction totale ou partielle des bâtiments et des ouvrages et au traitement des sources de pollution concentrées.

**L'EPF est maître d'ouvrage de ces travaux et en assume le financement à 100%** (y compris études techniques préalables et maîtrise d'œuvre).

L'EPF détermine le périmètre et le calendrier des travaux au vu des études préalables liées aux travaux (diagnostic amiante avant démolition, diagnostic déchets avant démolition, relevés topographiques, éléments relatifs à la biodiversité...), de l'avancement de la maîtrise foncière et de la dangerosité du site.

Le cas échéant, afin d'en assurer la cohérence opérationnelle, l'intervention est étendue aux abords des propriétés de l'EPF lorsqu'ils sont repris dans le périmètre de projet de la convention opérationnelle et maîtrisés par la commune ou un tiers partie prenante du projet et désigné par elle. La commune (ou le tiers désigné) s'engage à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF par contrat. Les parcelles ainsi mises à disposition sont incluses dans l'assiette du projet de la commune. Cette mise à disposition se fait au plus près du démarrage des travaux.

Les travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées comprennent :

- le dévoiement des réseaux impactés par la démolition,
- le désamiantage et la démolition des ouvrages (superstructures et infrastructures) : la démolition des infrastructures (fondations) est réalisée jusqu'à - 1 mètre par rapport au niveau topographique du terrain existant. Les radiers des ouvrages situés en-dessous du niveau - 1 mètre sont déstructurés afin de ne pas créer de points durs. Les caves, les fosses ou les cavités résultant des travaux sont remblayées avec des bétons de démolition concassés et mis en œuvre selon les règles de l'art mais sans engagement de portance pour ces terrains reconstitués,



- la gestion des déchets du chantier,
- sur la base d'une analyse « coûts/avantages », le traitement des sources de pollution concentrées (flottants sur les eaux souterraines, terres imprégnées de produits, produits purs...) généralement circonscrites à des zones limitées ou, à défaut, la maîtrise des impacts de cette pollution sur la population et sur l'environnement,
- le traitement des mitoyennetés impactées par le chantier (réalisation de confortements, d'enduits hydrofuges, étanchéification des soubassements, reprise des écoulements d'eaux pluviales...),
- le « pré-verdissement » (semis de trèfles, de lotiers, de prairies fleuries, plantation de haies, arbres ou arbustes isolés),
- la mise en place de dispositifs interdisant l'accès aux sites (clôtures, enrochements, fossés, merlons...).

L'EPF ne prend pas en charge le traitement des pollutions chroniques (notamment de la nappe ou des remblais) ou diffuses ni leurs conséquences sur l'aménagement futur.

L'EPF informe la commune de l'engagement des travaux.

La commune assume la gestion et les frais de gestion des bâtiments préservés à sa demande. Le cas échéant, leur démolition intervient dans le cadre des travaux de finalisation qui sont co-financés par la commune.

A l'issue des travaux, un dossier de récolement de l'intervention de l'EPF est réalisé et communiqué à la commune.

### **Les travaux de finalisation**

Si nécessaire, l'EPF procède à une seconde intervention dite de finalisation au vu du projet d'aménagement adopté par la commune. **L'EPF est associé à l'élaboration dudit projet dès la rédaction du cahier des charges et la consultation des aménageurs ou des promoteurs.**

**L'EPF est maître d'ouvrage de ces travaux. Sa participation à leur financement (y compris études techniques préalables et maîtrise d'œuvre) est de 50%, le reste étant à la charge de la commune.**



## LA CESSION

### Article 11 – Engagement de la commune, fin du portage foncier par l'EPF

La commune s'engage à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature de la présente convention, soit le ...25 septembre... 2020.

La cession peut faire l'objet d'un compromis de vente préalable.

La cession des biens se fait par défaut au profit de la commune signataire de la convention opérationnelle.

La cession, à la demande de la commune, à toute autre personne physique ou morale fait l'objet d'une délibération de la commune. Cette dernière intervient à l'acte si la vente se réalise dans le cadre de l'un des dispositifs d'aide mis en place par l'EPF.

Dans le cas d'une cession au profit d'un aménageur, opérateur du projet d'aménagement de la commune, la commune aura au préalable satisfait aux obligations de mise en concurrence si nécessaire.

La cession peut intervenir, pour tout ou partie, avant le terme des 5 ans si la commune en fait la demande.

Dans tous les cas, la cession doit être finalisée avant la mise en service et/ou l'ouverture au public des bâtiments et des espaces aménagés.

A titre exceptionnel, l'EPF peut consentir des cessions résiduelles aux riverains de l'opération, après consultation des Domaines, pour les biens ou parties de biens qui ne seront pas nécessaires à la réalisation du projet. Cette cession fait l'objet d'une délibération de la commune.

### Article 12 – Formation du prix de cession

Par défaut, la cession se fait au prix de revient du portage foncier auquel s'ajoute, le cas échéant, la contribution de la commune au financement des travaux de finalisation réalisés par l'EPF.

#### **Le prix de revient du portage foncier par l'EPF est égal à la somme HT :**

- . des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droit, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,
- . des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage, ...),
- . des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF, dont sont déduits les produits perçus par l'EPF.





Lorsque l'EPF réalise des travaux de finalisation, un complément de prix égal à la contribution HT de la commune au financement de ces travaux est dû par la commune ou par le tiers acquéreur du foncier.

**Le prix et son complément sont grevés de TVA au taux en vigueur au moment de la cession.** S'agissant d'une livraison de bien, la TVA est exigible en totalité à la livraison, soit en principe au jour de l'acte.

*En cas de cession à un tiers sans prise en charge de la contribution de la commune au financement des travaux de finalisation par ce même tiers, cette contribution versée à l'EPF s'assimile nécessairement à une subvention et n'entre pas dans l'assiette de calcul du prix de cession. Cette subvention n'entre donc pas dans le champ d'application de la TVA (en l'absence de contrepartie et de lien direct) et ne s'assimile pas non plus en un complément du prix de cession, lorsqu'elle ne permet pas au tiers acquéreur de payer un prix inférieur au prix du marché, matérialisé par l'estimation des domaines au cas d'espèce (cf § 7 et 8 du BOI 3 A-7-06 du 16 juin 2006).*

*Si la subvention permet au tiers acquéreur de payer un prix inférieur au prix de marché (matérialisé par l'estimation des domaines s'il y a lieu), cette subvention s'analyse en une subvention complément de prix qui s'entend alors d'un montant HT majoré de la TVA au taux en vigueur.*

#### **Minoration du prix de cession**

L'EPF peut consentir une minoration du prix de cession si l'opération est éligible à l'un des dispositifs d'aide mis en place au titre du PPI selon les conditions figurant à l'annexe 2.

#### **Article 13 – Paiement du prix de cession**

**Le paiement du prix se fait au moment de la cession, soit au plus tard le 25 septembre 2020.**

La commune s'engage à payer au profit de l'EPF l'ensemble de ses contributions dans un délai maximum de 60 jours à compter de la signature de l'acte ou, le cas échéant, à réception dans ses services des appels de fonds.

En cas de non-respect de ce délai, la commune est tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date de laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

Les conditions de paiement sont mentionnées dans l'acte de cession.

Un étalement du paiement du prix peut être consenti sur demande écrite et motivée de la commune. L'EPF examine la possibilité d'accorder cet étalement au regard de la situation financière de la commune et du projet qu'elle porte (complexité, envergure, phasage). Pour les actes de cession supérieurs à 5 M€ HT, la décision est soumise à délibération du conseil d'administration de l'EPF. La revente par la commune du foncier concerné met fin à l'étalement de paiement consenti.

Si la commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci, à l'exception des communes, sont redevables, au moment de la cession, de 100% du prix de cession tel que défini précédemment.

Aucun étalement de paiement du prix n'est consenti dans le cas d'une cession qui se réalise dans le cadre d'un des dispositifs d'aide.





Date de publication : 07/10/2015

Certifié exact

Le Maire,

Philippe DUQUESNOY

Accusé de réception en préfecture  
062-216204131-20150527-DEL108-  
2015CONV-CC  
Date de télétransmission : 05/10/2015  
Date de réception préfecture : 05/10/2015



## LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS

1. Dès signature et acceptation de la présente, les contractants s'obligent à une mutuelle et réciproque information de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou même des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus. Ils s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.
2. La commune s'engage à :
  - transmettre à l'EPF dans les meilleurs délais les délibérations nécessaires à la mise en œuvre de la convention opérationnelle,
  - mener les démarches permettant d'aboutir à la définition d'un projet et à la désignation d'un opérateur susceptible de reprendre le foncier porté par l'EPF pour son compte, que l'EPF ait réalisé une étude préalable ou pas,
  - associer l'EPF à l'élaboration du projet et lui transmettre les informations relatives à sa mise en œuvre (modifications apportées, calendrier, ...) jusqu'à la réalisation finale,
  - faire état de l'intervention de l'EPF et de sa participation financière lors de toute communication relative au projet développé sur le site et à transférer cette obligation aux aménageurs et promoteurs intervenant sur le site.
3. La commune s'engage à transmettre à l'EPF, sous format numérique, l'ensemble des documents (PLU, schémas de secteur, schémas d'aménagement, AVAP, plan des réseaux, études réalisées...) utiles au bon déroulement de la convention. Dans le cas où ces fichiers existent sous une forme exploitable par un système d'information géographique, ils sont transmis à l'EPF dans un format interopérable.  
L'EPF s'engage à maintenir en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.
4. En cas d'abandon par la commune de l'opération de travaux de finalisation, la commune est tenue de rembourser l'intégralité des dépenses et frais HT acquittés par l'EPF pour l'engagement de cette opération (études, indemnisation éventuelle des entreprises, ...).
5. Pour tout contentieux relatif à l'interprétation de la présente convention, le tribunal compétent est saisi.

Fait en deux exemplaires originaux

A Harnes, le 18.09.2015  
Pour la commune de  
Harnes



Philippe DUQUESNOY  
Maire

A Lille, le 25 SEP. 2015  
Pour l'Etablissement Public Foncier  
Nord - Pas de Calais

Marc KASZYNSKI  
Directeur Général







# LES ANNEXES

## ANNEXE 1 – FICHES RECAPITULATIVES DES MODALITES OPERATIONNELLES

CONSEIL ET EXPERTISE				
<p>L'EPF participe aux différents comités de suivi : COPIL COTECH...</p> <p>L'EPF accompagne dans l'analyse et l'exploitation des données relatives aux marchés fonciers et aux changements d'usage du sol.</p> <p>L'EPF organise les comités territoriaux de projet.</p>				
Intitulé	Maîtrise d'ouvrage	Financement EPF à	Objectif	
Identification ou gisement du renouvellement urbain	EPF	100%	Identifier les fonciers à recycler et/ou à restructurer, les qualifier et définir avec la collectivité une stratégie d'intervention foncière	
Etude de capacité	EPF	50%	Accompagner la collectivité dans la définition de son projet (diagnostic, besoins, marche, enjeux, scénarios, pré-chiffrage)	
Etude préopérationnelle	EPF	50%	Accompagner la collectivité dans la mise en œuvre de son projet (diagnostic, besoins, marche, enjeux, scénarios, programmation, chiffrage, cahier des charges)	
Etude technique sanitaire des bâtiments	EPF	100%	Appréhender la faisabilité technique d'une réhabilitation de bâtiments (diagnostic architectural et sanitaire, préconisations techniques, chiffrage)	
Inventaire naturaliste	EPF	100%	Appréhender la valeur patrimoniale d'un site et identifier la présence d'espaces protégés ou patrimoniaux.	

Tous axes  
concernés







TRAVAUX	
FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL	<p>. Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>. Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun  +10% potentiel financier  si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier  +20% LLS si, sur foncier maîtrisé par EPF :  50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat  et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, ACM, AS)  et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune  possibilité d'examiner les critères sur du foncier mixte selon conditions</p>
FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET/OU SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX	<p>. Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>. Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun  +10% potentiel financier  si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p>
FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES	<p>. Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>. Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun  +10% potentiel financier  si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier  +20% biodiversité  si en géographie prioritaire</p>
FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN	<p>. Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>. Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun  +10% potentiel financier  si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p>
FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun  +10% potentiel financier  si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p>





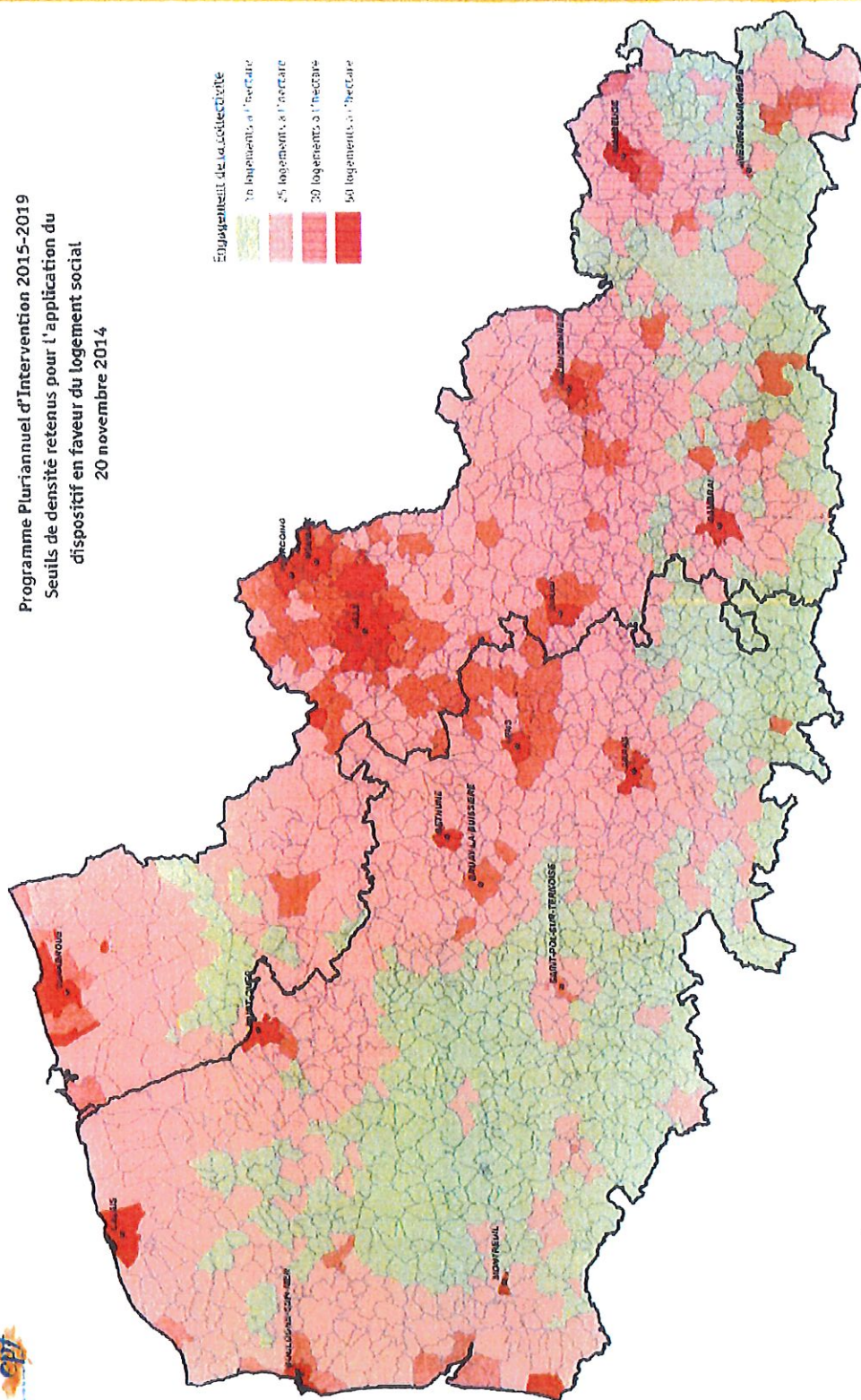
CESSION	
FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL	<p><b>Cession au prix de revient</b></p> <p><b>Minoration possible dans le cadre du dispositif LLS</b> si, sur le foncier maîtrisé par l'EPR :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat,</li> <li>- et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, ACM, AS)</li> <li>- et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune</li> </ul> <p>(possibilité d'examiner les critères sur du foncier mixte selon conditions)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>= cession possible au prix d'équilibre pour le foncier du logement social (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, ACM, AS) après analyse des bilans promoteurs et échanges sur le montage de l'opération</li> <li>= cession possible à la valeur de France Domaine pour les autres composantes du projet si inférieure au prix de revient</li> </ul> <p>Cession des emprises destinées à la biodiversité et aux espaces publics à la moitié de cette valeur sous condition de classement au PLU</p>
FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX	<p><b>Cession au prix de revient</b></p> <p><b>Cession à la valeur de France Domaine</b></p> <p>si foncier en géographie prioritaire telle que définie dans la convention-cadre avec l'EPCI et si la valeur de France Domaine est inférieure au prix de revient</p> <p>Cession des emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU à la valeur de France Domaine, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée</p>
FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES	<p><b>Cession au prix de revient ou à la valeur de France Domaine</b> pour les emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée</p> <p>Portage foncier de 10 ans</p>
FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN	<p><b>Cession au prix de revient</b></p>
FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	<p><b>Cession au prix de revient</b></p>



**Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019**  
**Seuils de densité retenus pour l'application du**  
**dispositif en faveur du logement social**  
**20 novembre 2014**

**Engagement de la collectivité**

10 logements à l'hectare
25 logements à l'hectare
30 logements à l'hectare
50 logements à l'hectare



0 5 10 20 km

Source : Cof, données de la Direction de l'Équipement, de l'Énergie et du Climat (DEEC) de la Région Île-de-France, 2014.





## ANNEXE 2 - PRESENTATION DU DISPOSITIF D'AIDE

### 1. DISPOSITIF D'AIDE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

L'EPF reconduit le dispositif en faveur du logement social et de la mixité mis en place en 2009 et en adapte les modalités de mise en œuvre pour faciliter également la réalisation d'opérations mixtes comportant une part d'accession sociale.

Sous réserve de respecter les critères de programmation et de densité décrits ci-après, ces opérations peuvent bénéficier d'une prise en charge financière des travaux de finalisation plus importante et d'un allègement du prix de cession du foncier.

#### Critères d'éligibilité

**Pour être éligible au dispositif, l'opération doit respecter, de manière cumulative, les trois critères suivants :**

1. **avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site,**
2. **comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux,**
3. **respecter un seuil de densité minimale de 16 à 50 logements à l'hectare en fonction de la typologie de la commune.**

Les critères s'apprécient, par défaut, sur le foncier maîtrisé par l'EPF exprimé en m<sup>2</sup> ou en hectares au sol, au vu du projet immobilier (plan masse du promoteur, programmation).

1. La part du projet habitat est exprimée en pourcentage de m<sup>2</sup> au sol.

Par projet habitat, on entend toute opération ayant pour objectif la construction de logements. Y sont inclus les espaces publics, les places de stationnement, les équipements et les commerces ou services liés à la réalisation de ces logements.

2. La proportion de logements s'exprime en pourcentage du nombre de logements construits, quelle que soit leur taille.

Par logements locatifs sociaux, on entend les logements dont la construction bénéficie de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), de Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

Par logements sociaux, on entend les logements locatifs sociaux définis ci-dessus et les logements en accession sociale. L'accession sociale comprend l'accession financée par un Prêt Social Location Accession (PSLA), et l'accession sociale (accession à coûts maîtrisés, accession abordable, ...) telle que définie dans le PLH de l'EPCI ou par délibération spécifique de celui-ci.

3. La densité est calculée en comptabilisant le nombre de logements construits sur le foncier à vocation « habitat » du projet.

La densité minimale à respecter est de :

- 16 logements à l'hectare pour les communes en tissu rural,
- 25 logements à l'hectare pour les communes périurbaines,
- 30 logements à l'hectare pour les pôles urbains,
- 50 logements à l'hectare pour les centres-villes.

La classification des communes résulte de la typologie ORHA, analysée, à l'exception des centres-villes, au regard de la densité constatée dans le tissu bâti en 2011.

Si les documents de planification imposent un seuil de densité plus élevé, c'est ce seuil qui est exigé dans la mesure où les modalités d'application retenues par le territoire peuvent être reprises par l'EPF.

#### Application

**Dans la mesure où l'EPF est associé à l'élaboration du projet** et que la commune s'engage à ce que le projet respecte les critères précédemment décrits, deux mesures incitatives peuvent être appliquées :

- la bonification de 20% de la participation de l'EPF au financement des travaux de finalisation, les travaux préalables de déconstruction étant financés à 100%,
- l'allègement du prix de cession du foncier.





L'EPF sollicite l'estimation de France Domaine à l'issue des travaux de déconstruction.

**La cession des emprises foncières destinées au logement social se fait à la valeur estimée par France Domaine** si elle est inférieure au prix de revient du portage foncier.

Dans la mesure où la commune fournit à l'EPF les bilans du promoteur et après analyse par l'EPF de ces derniers ainsi que du montage proposé, **l'EPF peut consentir une minoration complémentaire et céder au prix d'équilibre du promoteur.**

Si ce prix d'équilibre est supérieur à l'estimation de France Domaine, l'EPF vend au prix d'équilibre. Si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, l'EPF vend au prix de revient du portage foncier.

**La cession des emprises foncières destinées au reste du programme (logements non sociaux, équipements, commerces...) se fait à la valeur estimée par France Domaine** dès lors qu'elle est inférieure au prix de revient du portage foncier. Pour inciter au développement de la biodiversité et des modes de déplacements doux, cette valeur est diminuée de moitié pour le foncier constructible au PLU et consacré à la biodiversité et aux espaces publics.

Les modalités d'application du dispositif et les engagements pris par la commune sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la commune ou au tiers désigné, les pièces justificatives jointes en annexe.

### **Cas particuliers**

**La mise en œuvre du dispositif dans le cadre d'opérations concédées** peut être examinée sous réserve que l'EPF soit désigné dans le traité de concession comme étant l'opérateur foncier et au vu de la programmation inscrite dans ce traité et du cahier des charges de cession. La cession se fait au profit de l'aménageur, à la valeur estimée par France Domaine si aucun projet immobilier ni bilan promoteur ne sont transmis.

**La mise en œuvre du dispositif pour des opérations réalisées sur du foncier mixte (EPF et commune)** peut être examinée sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

1. le foncier maîtrisé par la commune est inférieur à 30% de l'emprise globale du périmètre de projet.
2. la commune s'engage à céder son foncier à la valeur estimée par France Domaine ou à accepter une décote de la valeur de son foncier.
3. en référence au projet immobilier (plan masse du promoteur, programmation) et aux bilans du ou des promoteurs.

### **Contrôle**

L'appréciation de la réalisation conforme du projet, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la commune, s'effectue dans les 5 ans suivant la cession ou dans les 10 ans suivant la signature de la convention.

Si le programme réalisé est conforme aux engagements de la commune, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la commune.

Dans le cas contraire, la commune est tenue au paiement d'une indemnité constituée :

- du montant actualisé (au taux d'intérêt légal) de la bonification de 20% accordée par l'EPF pour le financement des travaux de finalisation,
- de la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le prix de cession consenti et le prix de revient du portage foncier.

L'EPF formalise les conclusions du contrôle par courrier adressé à la commune.





## 2. DISPOSITIF D'AIDE POUR LE FONCIER ET L'IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES

L'EPF met en place un dispositif de minoration foncière pour les opérations à vocation économique **situées en géographie prioritaire**. L'objectif est de céder un foncier requalifié au prix du marché afin de favoriser le retour d'activités économiques dans les quartiers en mutation, le recyclage de zones d'activités dont l'immobilier n'est plus adapté et d'éviter ainsi la consommation d'espaces agricoles pour la création de nouvelles zones.

### Minoration du prix de cession

En plus de la prise en charge à 100% par l'EPF du coût des travaux de déconstruction, **les opérations inscrites sur l'axe « Le foncier et l'immobilier industriel et de services » et situées en géographie prioritaire peuvent bénéficier d'une cession à la valeur estimée par France Domaine** si cette dernière est inférieure au prix de revient du portage foncier.

L'estimation est sollicitée par l'EPF à l'issue des travaux de déconstruction.

La géographie prioritaire est définie à partir de la géographie de la politique de la ville, des géographies prioritaires affichées dans les SCOT au titre du développement économique, de celles portées par le conseil régional dans le SRDE et des secteurs à enjeux identifiés par l'EPCI lui-même. Elle est décrite dans la convention-cadre mise en place avec l'intercommunalité.

### Engagement de la commune

La commune s'engage à constituer l'offre foncière et immobilière d'accueil d'entreprises.

Les modalités d'application du dispositif et les engagements pris par la commune sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la commune ou au tiers désigné, les pièces justificatives jointes en annexe.

### Contrôle

Dans les 10 ans suivant la signature de la convention ou dans les 5 ans suivant la cession, l'EPF s'assure de la réalité de cette offre foncière et immobilière pour l'accueil d'entreprises.

Si le contrôle confirme que ces objectifs sont atteints, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la commune.

Dans le cas contraire, la commune est tenue au paiement d'une indemnité correspondant à la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le prix de cession consenti et le prix de revient du portage foncier.

L'EPF formalise les conclusions du contrôle par courrier adressé à la commune.

