

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

HARNES - CENTRE VILLE ANCIEN

AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE SIGNEE LE 25/09/2015
PORTANT SUR LA PROLONGATION DE LA DUREE DE PORTAGE
ET SUR LES MODALITES DE CESSION
ET SUR LES MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE CESSION

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 27/05/2015, désignée ci-après par le terme « la COMMUNE DE HARNES ».

d'une part,

et

l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD – PAS DE CALAIS, représenté par sa Directrice Générale, Madame Lorraine BAILLY, agissant en cette qualité en vertu des délibérations n°2015/122 du 29/06/2015 et n°2020/033 du 26/06/2020 désigné ci-après par « l'EPF ».

d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

L'EPF accompagne depuis 2008 la commune de Harnes dans la mise en œuvre de sa politique de renouvellement urbain et de développement de l'offre résidentielle, plus particulièrement sur deux îlots d'habitat dégradés dans la partie ancienne du centre-ville. L'EPF s'est rendu propriétaire des deux îlots composés d'un ensemble de maisons vétustes et de terrains nus sans que la maîtrise ne soit aboutie. Une DUP s'avère nécessaire et sera mise en œuvre par la commune (sans la participation de l'EPF) afin de garantir une maîtrise foncière totale du site. La commune travaille avec le bailleur social Pas-de-Calais habitat à la réalisation d'un ensemble immobilier d'une vingtaine de logements dont une partie à destination des seniors. Il est proposé de prolonger la convention de 12 mois afin de réaliser les travaux de déconstruction et de réaliser la cession à l'opérateur.

Le conseil d'administration de l'EPF a approuvé le 29 novembre 2019 le Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'établissement. Il convient dès lors d'intégrer à la convention de nouvelles modalités d'intervention opérationnelle.

En conséquence :

L'article 11 est remplacé par :

Durée de la convention

La convention est prolongée jusqu'à la date du 25/09/2021.

La cession

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

Conditions générales de la cession

Engagement de rachat des biens acquis

La COMMUNE DE HARNES 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 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 DE HARNES 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 DE HARNES procède au choix du tiers dans le respect de la législation en vigueur puis le désigne aux termes d'une délibération. La COMMUNE DE HARNES 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, la COMMUNE DE HARNES 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 COMMUNE DE HARNES par l'EPF.

Cession à un opérateur autre que la COMMUNE DE HARNES

Le choix de l'opérateur est réalisé conjointement par l'EPF et la COMMUNE DE HARNES, 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 DE HARNES 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 DE HARNES 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 collectivité, 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).

L'article 12 est remplacé par :

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 faite 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 DE HARNES pour autoriser le rachat, fixé à 2% 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 DE HARNES ou d'un tiers au financement des études de définition du projet.
- De la participation de la COMMUNE DE HARNES 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.

Le dispositif de décote pour accompagner les dynamiques de confortement des centralités et les opérations qui visent à renforcer la présence de la nature en ville

Le projet décrit dans l'exposé préalable est éligible au dispositif de minoration. A ce titre, une minoration des frais d'acquisition et de gestion pourra être accordée sur la base du projet arrêté et de l'analyse des bilans par l'EPF ou un tiers mandaté par l'établissement.

L'article 13 est remplacé par :

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 DE HARNES, 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 DE HARNES 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.

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.

L'article 14 est ajouté :

Le budget prévisionnel

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

HARNES	Centre-ville ancien
Acquisition	566 888,47 €
Gestion	108 234,59 €
Travaux	378 687,34 €
Prix de revient	1 053 810,40 €
Prix de cession cible	675 123,06 €
Minoration travaux	378 687,34 € 100%
Fonds de concours Ville	- €

L'article 15 est ajouté :

Le planning prévisionnel

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

	Date de démarrage	Date de fin
Finalisation des acquisitions	Signature de la convention	
Etudes préalables aux travaux	sept-19	juil-20
Travaux	sept-20	janv-21
Cession	janv-21	sept-21

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

Il n'est apporté aucune modification aux autres articles de la convention.

Fait en deux exemplaires originaux

A Harnes, le 29/09/20
Pour la COMMUNE DE HARNES



Philippe DUQUESNOY
Maire

A Lille, le 29 SEP. 2020
Pour l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
Nord-Pas de Calais

Loranne BAILLY
Directrice Générale
29/09/2020