

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE RONCHIN

Ville de
RONCHIN

N° 2024/089

**Convention
opérationnelle entre
l'Établissement Public
Foncier de Hauts de
France et la Commune
de Ronchin relative à
l'opération Ronchin –
Bâtiment industriel,
rue du Général Leclerc
– Avenant n° 1**

18 pour
12 abstentions
2 contre

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt six juin, le Conseil Municipal de Ronchin s'est réuni, en Mairie, dans le lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LEMOISNE, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été faite le vingt juin deux mille vingt-quatre, laquelle convocation a été affichée à la porte de la Mairie, conformément à la Loi.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

Étaient présents : MM BOURGOIN, BUSSCHAERT, Mmes CAMBIEN-DELZENNE, CELET, DELACROIX, M. DOUTEMENT, Mme DRAPIER, M. DUFLOT, Mme DUROT, MM. FLEURY, GEENENS, GOOLEN, Mmes HOFACK, HUC, MM. KEBDANI, LAOUAR, Mme LECLERCQ, MM. LEMOISNE, MECHOUK, Mmes MELLOUL, MERCHEZ, PIERRE-RENARD, M. SINANI, Mme VANACKER, MM. SOLER, VIAL,

Étaient excusés avec pouvoir : Mme AMMEUX-MINGUET, Mme EVRARD, M. MALFAISAN, Mme MEBARKIA, MM PYL, Mme VAN-DAMME,

Était excusé sans pouvoir : M. PROST,

Vu la délibération 2020/44, en date du 30 juin 2020, concernant la signature d'une convention opérationnelle entre l'Établissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais (devenu depuis l'Établissement Public Foncier de Hauts-de-France) et la Commune de Ronchin pour l'opération « Bâtiment industriel, rue du Général Leclerc,

L'Établissement Public Foncier (EPF) met en œuvre son Programme Pluriannuel d'Intervention 2020 - 2024.

A ce titre, l'EPF intervient sur le territoire de la Métropole Européenne de Lille.

Parmi les opérations proposées par la Commune de Ronchin figure l'opération « Bâtiment industriel, rue du Général Leclerc ».

Désireuse de restructurer son centre urbain et les alentours de la mairie, la commune a procédé à l'acquisition de plusieurs habitations et bâtiments mitoyens à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue du Général Leclerc. La constitution d'un tènement foncier homogène nécessite encore la maîtrise de l'immeuble d'angle entre les deux rues et d'un bâtiment industriel désaffecté présentant une pollution potentielle. Après démolition de l'ensemble des constructions, le foncier libéré – d'une superficie de 3 341 m² - permettra le réaménagement de l'espace public autour de la Mairie et la construction d'un équipement culturel. La Commune a engagé par ailleurs en 2020 une consultation afin de se doter d'une AMO pour concrétiser son projet.

La Commune de Ronchin sollicite l'EPF afin qu'il procède à l'acquisition des deux bâtiments identifiés et assure la maîtrise d'ouvrage de la déconstruction des biens acquis par l'établissement et des biens communaux.

La Commune délègue à l'EPF la maîtrise d'ouvrage des travaux de déconstruction de son patrimoine. Elle s'engage par ailleurs à prendre en charge la totalité des coûts de déconstruction des biens qu'elle possède. L'EPF revendra, dans un délai maximal de 7 ans, le foncier déconstruit à la Commune pour la réalisation de son projet.

Afin d'assurer la mise en œuvre du projet, une convention opérationnelle : « Ronchin – Bâtiment industriel, rue du Général Leclerc » a été signée entre l'EPF et la Commune de Ronchin 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 et participation de la commune aux travaux, cession des biens acquis par l'EPF à la Commune ou à un tiers désigné par la Commune.

RÉGULARISATION CONVENTION INITIALE :

Par délibération en date du 30 juin 2020, Monsieur le Maire Patrick GEENENS a été autorisé à signer une convention opérationnelle nommée « Ronchin – Bâtiment industriel, rue du Général Leclerc » avec l'EPF, ainsi que ses avenants. La version du projet de convention annexée à cette délibération était une version de travail non consolidée transmise par l'EPF.

La convention signée le 31 août 2020, ci-annexée, diffère de la version initiale en ce que :

- la présentation générale a été revue, la numérotation des articles est différente,
- l'article relatif au " budget prévisionnel" a fait l'objet d'une modification.

Considérant ce qui précède, il sera proposé au Conseil municipal de valider les clauses de la convention opérationnelle annexée à la présente délibération signée le 31 août 2020 par Monsieur le Maire Patrick GEENENS.

AVENANT N° 1 :

Dans la convention opérationnelle précitée, l'EPF a acquis un immeuble situé 664 avenue Jean Jaurès en 2020. Celui-ci comprend un local commercial soumis à un bail et un local à usage d'habitation occupé par un locataire. Un accord a été trouvé avec les commerçantes quant aux conditions de libération du local commercial. Concernant le locataire du logement, la commune s'engage à prendre les mesures nécessaires relatives à son relogement dès à présent, afin que l'EPF puisse engager les études préalables aux travaux à compter du second semestre 2024.

Un second bien sis 12 rue du Général de Gaulle, a fait l'objet de nombreux échanges avec son propriétaire. Une offre d'achat entre l'EPF et le propriétaire a été régularisée en novembre 2023.

Compte tenu des échanges avec les locataires et propriétaires des biens concernés par le projet, le budget prévisionnel a été réajusté, y compris sur la composante travaux.

Dès lors, il convient de modifier le budget prévisionnel de l'opération et d'ajuster le planning prévisionnel.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal de modifier les articles 13 (le budget prévisionnel) et 14 (le planning prévisionnel) de la convention initiale comme indiqué au projet d'avenant n°1 annexé à la présente délibération.

Considérant l'intégralité de ce qui précède, le Conseil municipal :

- approuve les termes de la convention opérationnelle "Ronchin - Bâtiment industriel, rue du Général Leclerc, signée le 31 août 2020 par Monsieur le Maire Patrick GENNENS, autorisé par délibération n° 2020/044,

- approuve les modifications de la convention opérationnelle précitée et de l'autoriser à signer l'avenant n° 1 ci-annexé.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille dans les deux mois à compter de sa notification.

La présente délibération est transmise à Monsieur le Préfet du Nord, pour contrôle de légalité.

Le secrétaire de séance,

Vincent SOLER



Le Maire certifie que la présente pièce est exécutoire pour avoir été transmise à Monsieur le Préfet du Nord

le

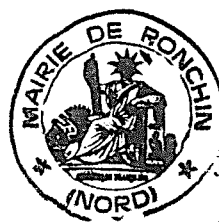
01 JUL. 2024

Affichée le

01 JUL. 2024

Fin d'affichage le

Le MAIRE,



Jean-Michel LEMOISNE

Convention Opérationnelle

« RONCHIN – Bâtiment industriel, rue du général Leclerc »

Signée le 17 SEP. 2020



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	8
Article 4 - Résiliation de la convention	8
Article 5 - Les engagements des parties	8
Article 6 - Information et communication sur le projet.....	9
Article 7 - Litige et contentieux.....	9
Partie 2 : L'intervention opérationnelle.....	10
Article 8 - Les études préalables à la définition de projet	10
Article 9 - Les acquisitions.....	10
Article 9.1 - La négociation.....	10
Article 9.2 - L'acquisition amiable	10
Article 9.3 - L'acquisition par voie de préemption.....	11
Article 9.4 - L'acquisition par voie d'expropriation.....	11
Article 9.5 - L'acquisition par voie de délaissement	11
Article 10 - La gestion et valorisation des biens	12
Article 10.1 - Le diagnostic patrimonial.....	12
Article 10.2 - La gestion des biens.....	12
Article 10.3 - Valorisation des biens.....	13
Article 11 - Les travaux.....	13
Article 11.1 - Les études préalables au programme des travaux	14
Article 11.2 - La conception des travaux	14
Article 11.3 - La réalisation des travaux	15
Article 12 - La cession.....	15
Article 12.1 - Conditions générales de la cession	15
Article 12.2 - Détermination du prix.....	16
Article 12.3 - Les aides financières de l'EPF au projet.....	17
Article 12.4 - Modalités de paiement du prix de cession	17
Article 12.5 - Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration	17
Article 13 - Le budget prévisionnel	18
Article 14 - Le planning prévisionnel.....	19

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **commune**, représenté(e) par **Monsieur Patrick GEENENS**, autorisé(e) à l'effet des présentes par une délibération n°**2020/044** du Conseil municipal du **30/06/2020**,

désignée ci-après par le terme « commune »

d'une part,

Et

l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURALILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par sa directrice générale, Madame Loranne BAILLY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 9 décembre 2015, spécialement autorisée en vertu de la délibération B/2020/009 du Bureau de l'Etablissement du 26/06/2020,

désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

EXPOSE PREALABLE

L'EPF Nord-Pas de Calais 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 Ronchin s'étend sur un territoire de 5,41 km² et dénombre 18 683 habitants. Elle est membre de l'établissement public de coopération intercommunale Métropole Européenne de Lille qui comprend 135 communes. La Métropole Européenne de Lille s'étend sur un territoire de 1 216 km² et dénombre 1.434.079 habitants.

La commune de Ronchin est soumise à un PLUI approuvé le 19/10/2019.

LE PROJET

Située au sud de Lille, Ronchin est une commune résidentielle limitrophe de Lille recensant plus de 19 000 habitants.

Désireuse de restructurer son cœur de ville et les abords de la mairie, la commune a procédé à l'acquisition de plusieurs habitations et bâtiments mitoyens à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue du Général Leclerc. La constitution d'un tènement foncier homogène nécessite encore la maîtrise d'un immeuble d'angle et d'un bâtiment industriel désaffecté présentant une pollution potentielle. Après démolition de l'ensemble des constructions, le foncier libéré – d'une superficie de 3 341 m² – permettra le réaménagement de l'espace public autour de la mairie et la construction d'un équipement culturel. La commune engagera par ailleurs en 2020 une consultation afin de se doter d'une AMO pour concrétiser son projet.

La commune de Ronchin sollicite l'EPF afin qu'il procède à l'acquisition des deux bâtiments identifiés et assure la maîtrise d'ouvrage de la déconstruction des biens acquis par l'établissement et des biens communaux. La commune délèguera à l'EPF la maîtrise d'ouvrage des travaux de déconstruction de son patrimoine. Elle s'engage par ailleurs à prendre en charge la totalité des coûts de déconstruction des biens qu'elle possède. L'EPF revendra, dans un délai maximal de 7 ans, le foncier déconstruit à la commune pour la réalisation de son projet.

L'opération est inscrite sur le thème « Revitaliser les centralités » du PPI 2020-2024.

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 GENERAL DE LA CONVENTION

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention opérationnelle a pour objet de définir les engagements des parties en vue de la réalisation du projet présenté dans le préambule. Elle décrit la nature et la stratégie de l'intervention opérationnelle, le bilan financier, le périmètre et le calendrier de l'opération.

Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF

L'EPF est habilité à intervenir sur différents périmètres, un périmètre de projet et un périmètre d'intervention, dans les conditions définies ci-dessous :

Le périmètre de projet : sur ce secteur l'EPF assure une mission de veille foncière et peut procéder au cas par cas à l'acquisition de biens. L'intervention de l'EPF est conditionnée à une sollicitation motivée par écrit de la 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 13, la convention fait l'objet d'un avenant.

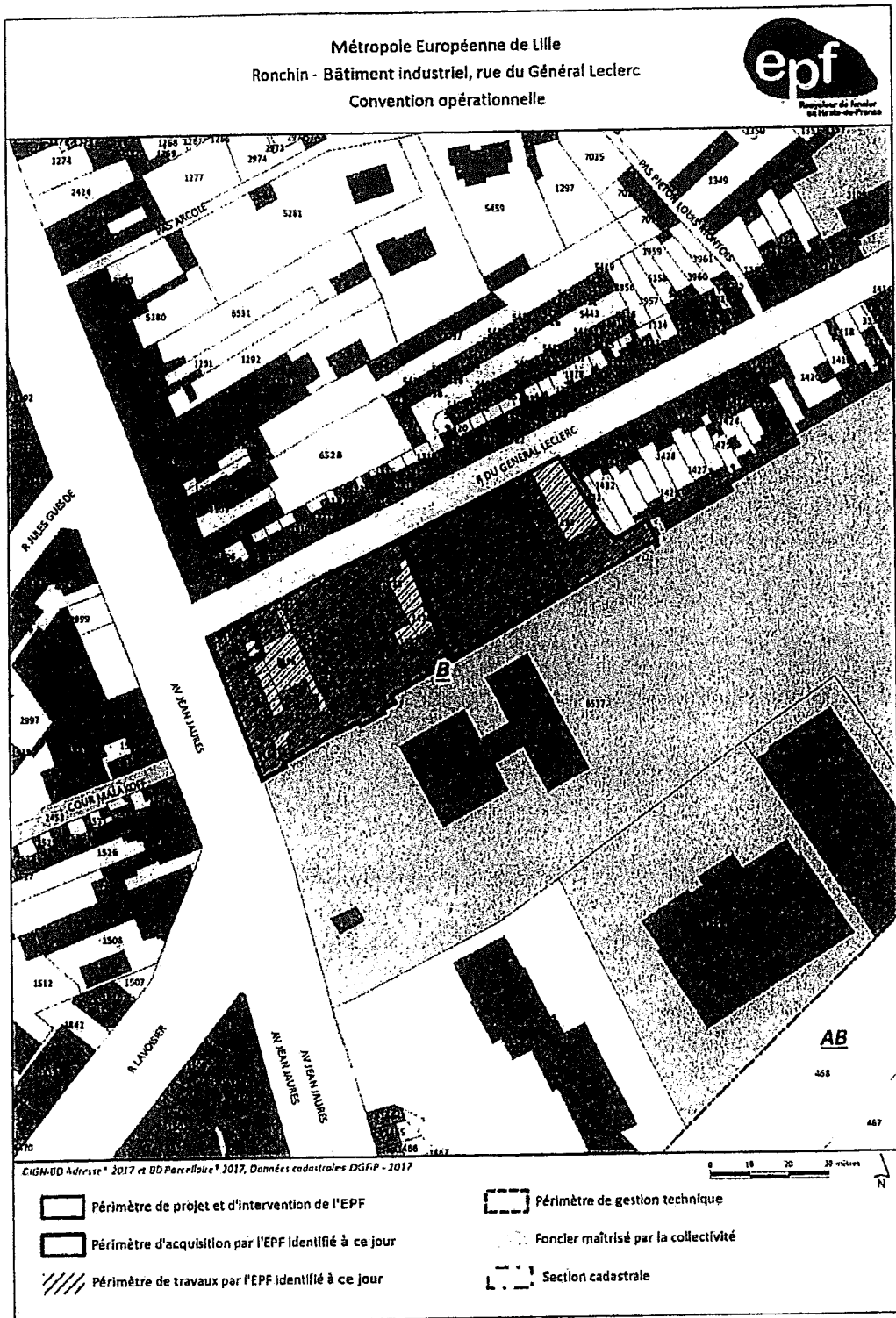
Le périmètre d'intervention comprend :

- **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 si le projet le nécessite** : 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 11.
- **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	Adresse	Périmètre travaux EPF (oui/non)
Ronchin	B1434	540 m ²	Petit Ronchin	Oui
	B1436	54 m ²	12 rue du Général Leclerc	
	B1437	44 m ²	Rue du Général Leclerc	
	B1438	227 m ²	12 rue du Général Leclerc	
	B1439	615 m ²	10 rue du Général Leclerc	
	B1440	1 022 m ²	12 rue du Général Leclerc	
	B1441	21 m ²	8 rue du Général Leclerc	
	B1442	20 m ²	Rue du Général Leclerc	
	B1443	18 m ²	8B cour Vauban – rue du Général Leclerc	
	B1444	21 m ²	8B cour Vauban – rue du Général Leclerc	
	B1446	38 m ²	6 rue du Général Leclerc	
	B1447	35 m ²	4 rue du Général Leclerc	
	B1448	28 m ²	2 rue du Général Leclerc	
	B1450	79 m ²	662 avenue Jean Jaurès	
	B1451	42 m ²	660 avenue Jean Jaurès	
	B1452	44 m ²	658 avenue Jean Jaurès	
	B1454	46 m ²	654 avenue Jean Jaurès	
	B1455	18 m ²	8B cour Vauban – rue du Général Leclerc	
	B1456	20 m ²	8B cour Vauban – rue du Général Leclerc	
	B1457	131 m ²	652 avenue Jean Jaurès	
B1458	62 m ²	650 avenue Jean Jaurès		
B6196	131 m ²	6B rue du Général Leclerc		
B6197	39 m ²	8 rue du général Leclerc		

Le périmètre de projet, le périmètre d'intervention et le périmètre de gestion sont cartographiés ci-dessous.



Atelier de cartographie de l'Établissement Public Foncier Nord - Pas de Calais

Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de 7 années (84 mois). Elle prend fin le 17/09/2027.
Le calendrier prévisionnel est détaillé à l'article 14.

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 :

- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet.
- Tenir régulièrement informée la commune de l'état d'avancement de la convention, notamment en
 - o Transmettant un bilan des interventions réalisées 6 mois après la signature de la convention, avec une évaluation de la dureté foncière visant à adapter le cas échéant la stratégie foncière ;
 - o Transmettant un bilan annuel opérationnel et financier ainsi qu'une cartographie de son intervention (maîtrise foncière, gestion, travaux).

La commune s'engage à :

- Assurer le pilotage du projet et à y associer l'EPF en temps réel.
- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet.
- Désigner un référent, interlocuteur privilégié de l'EPF, pour assurer le suivi de la convention.
- Conduire les démarches relatives à la modification ou à la révision des documents de planification et/ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet.

- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, DUP, etc.).
- Transmettre à l'EPF, sous format numérique, l'ensemble des études préalables et documents (PLU(i), 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 et si possible selon les prescriptions nationales du CNIG (Conseil national de l'information géographique). 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.

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 Nord-Pas de Calais, 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 OPERATIONNELLE

Article 8 - Les études préalables à la définition de projet

La commune réalise dans les 14 mois suivant la signature de la convention une étude de définition urbaine permettant de déterminer le programme, le calendrier du projet et d'apprécier sa faisabilité technique et financière. La commune associe l'EPF à la rédaction du cahier des charges ou de tout document en tenant lieu, à l'analyse des candidatures et à l'étude. La commune assure le financement intégral de l'étude.

Les parties conviennent de se réunir lors d'un comité de pilotage pour déterminer les suites à donner à la présente convention en fonction des conclusions de l'étude.

Article 9 - 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.

Concernant le bien cadastré B1448 et 1450, l'acquisition se fait à l'amiable. La commune prendra en charge le déménagement de l'enseigne commerciale située en rez-de-chaussée.

Concernant le bien cadastré B1440, l'acquisition à l'amiable est privilégiée. Le cas échéant, une procédure de DUP sera mise en œuvre.

Article 9. 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 9. 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 9. 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. 4 - L'acquisition par voie d'expropriation

Conformément à la stratégie d'acquisition arrêtée d'un commun accord avec l'EPF, l'autorité compétente peut décider de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). L'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet habilite l'EPF à réaliser les acquisitions immobilières et foncières. La procédure d'expropriation est une procédure composée d'une phase administrative et d'une phase judiciaire qui se déroulent sur une période a minima de deux années.

L'EPF et l'autorité compétente constituent conjointement le dossier de déclaration d'utilité publique.

L'autorité compétente rédige un dossier d'enquête publique, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, composé des pièces suivantes :

1. Une notice explicative.
2. Le plan de situation.
3. Le plan général des travaux.
4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.
5. L'appréciation sommaire des dépenses.

Parallèlement l'EPF procède à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées.

Le dossier constitué est soumis pour approbation de l'instance délibérante de l'autorité compétente avant envoi en préfecture.

A l'issue de l'instruction du dossier l'EPF est le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.

Article 9. 5 - L'acquisition par voie de délaissement

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

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

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

Article 10 - La gestion et valorisation des biens

Article 10.1 - Le diagnostic patrimonial

Au moment de l'acquisition des biens, l'EPF procède à un diagnostic patrimonial 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 10.2 - La gestion des biens

Sur la base du diagnostic patrimonial, 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.

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 patrimonial, 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 patrimonial 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. 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 (pâturage, 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.

Article 10. 3 - Valorisation des biens

Dans la mesure du possible, l'EPF développe des usages temporaires, transitoires ou éphémères sur les biens portés afin de les valoriser. La nature de l'occupation est définie en concertation avec la commune.

L'EPF peut mettre le bien acquis à la disposition de la commune ou d'un tiers dans le cadre d'une convention ad hoc.

Dans tous les cas, la commune s'engage à ne pas occuper le site sans autorisation préalable.

Article 11 - Les travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de proto-aménagement sur le foncier dont il est propriétaire et les bâtiments communaux figurant dans le périmètre de projet (article 2) et en assume l'entière responsabilité. La commune délèguera à l'EPF la maîtrise d'ouvrage des travaux de déconstruction de son patrimoine dont elle prendra en charge la totalité des coûts de déconstruction.

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,

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 »

- 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 11. 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 amianté 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 Éviter/Réduire/Compenser), les autorisations de dévoiement des réseaux. L'EPF instruit ces démarches. La commune facilite la bonne instruction des dossiers.

Article 11. 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 11. 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 12 - La cession

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

Article 12. 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 :

((Prix de revient * 5%)/365)*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 12. 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 x% 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'assujéti 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 12. 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 pour le foncier propriété de l'Etablissement. La commune assurera la prise en charge à 100% de la démolition de ses bâtiments (maîtrise d'ouvrage EPF).

Article 12. 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 12. 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 13 - Le budget prévisionnel

Le coût de revient prévisionnel de l'opération ainsi que le prix de cession cible sont établis comme suit conformément aux dispositions de l'article 12.

Bilan financier prévisionnel de l'opération de requalification du foncier

Acquisition	550 893,00 €	
Gestion	57 225,00 €	
Travaux	315 000,00 €	dont 210 k€ à la charge de la Ville
Total des dépenses		
	923 118,00 €	
Minoration travaux	84 000,00 €	80% sur les biens acquis par l'EPF
Fonds de concours Ville	210 000,00 €	

Article 14 - Le planning prévisionnel

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Etude	01/07/2020	01/09/2021
Acquisitions	01/07/2020	01/07/2024
Gestion EPP	01/07/2024	31/12/2024
Etudes préalables aux travaux	01/01/2025	01/07/2025
Travaux	01/07/2025	01/01/2027
Cession	01/01/2027	01/07/2027

Fait en deux exemplaires originaux

A RONCHIN, le 31 AOUT 2020

A Lille, le 17 SEP. 2020

Pour la commune de Ronchin



Patrick GEENENS

Patrick GEENENS

Maire

Pour l'Etablissement Public Foncier

Nord - Pas de Calais

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Bailly'.

Lorraine BAILLY

Directrice Générale



CONVENTION OPÉRATIONNELLE ENTRE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS DE FRANCE
ET
LA COMMUNE DE RONCHIN
RELATIVE À L'OPÉRATION

RONCHIN - BÂTIMENT INDUSTRIEL, RUE DU GÉNÉRAL LECLERC

AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE SIGNÉE LE 17/09/2020
ET SUR LE CALENDRIER ET LE BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

Entre

la **Commune de Ronchin**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Michel LEMOISNE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 30/06/2020, désignée ci-après par le terme « la commune de Ronchin ».

d'une part,

et

L'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE**, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURALILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par sa directrice générale, Madame Catherine BARDY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 18 février 2022 la nommant à cette fonction et de la délibération n°B/2023/124 du 24/11/2023 désigné ci-après par « l'EPF ».

d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

L'Etablissement Public Foncier accompagne la commune de Ronchin depuis 2020 dans le cadre de l'opération « Bâtiment industriel, rue du Général Leclerc ». Le périmètre de projet intègre des propriétés communales et des biens privés pour lesquels l'EPF est missionné. Sur le foncier qui serait déconstruit par l'EPF, il est envisagé la réalisation d'équipements et d'espaces publics.

Dans le cadre de cette convention, l'EPF a acquis un immeuble situé 664 avenue Jean Jaurès en 2020. Celui-ci comprend un local commercial soumis à un bail et un local à usage d'habitation occupé par un locataire. Un accord a été trouvé avec les commerçantes quant aux conditions de libération du local commercial. Concernant le locataire du logement, la commune s'engage à prendre les mesures nécessaires relatives à son relogement dès à présent, afin que l'EPF puisse engager les études préalables aux travaux à compter du second semestre 2024.

Un second bien sis 12 rue du Général de Gaulle a fait l'objet de nombreux échanges avec son propriétaire. Une offre d'achat entre l'EPF et le propriétaire a été régularisée en novembre 2023.

Compte tenu des échanges avec les locataires et propriétaires des biens concernés par le projet, le budget prévisionnel a été réajusté, y compris sur la composante travaux.

Dès lors, il convient de modifier le budget prévisionnel de l'opération et d'ajuster le planning prévisionnel.

En conséquence :

L'article 13 est remplacé par :

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

Acquisition		845 000 €	
Gestion		70 000 €	
	Frais de portage	25 000 €	
	Loyers	95 000 €	
Travaux		620 000 €	
	Part Commune	232 500 €	
	Part EPF	387 500 €	
PRIX DE CESSION CIBLE		852 500 €	
Minoration travaux part EPF		310 000 €	80%
Fonds de concours Ville (Tvx)		232 500 €	

Le cout pour la commune s'élèvera au final à 1 085 000 € HT (852 500 € + 232 500 €)

La minoration travaux est établie sur la base d'une estimation réalisée par l'EPF. Comme le prévoit la convention, la Commune délèguera à l'EPF la maîtrise d'ouvrage des travaux de déconstruction du patrimoine communal, compris dans le périmètre de travaux et prendra en charge l'ensemble des coûts de déconstruction associés.

L'EPF prendra en charge 80% du montant des couts de déconstruction des biens qu'il aura acquis. Les 20% restant étant pris en charge par la Commune.

Le prix de cession cible ne comprend pas les indemnités d'évictions qui seront versées à la commerçante directement par la Commune aux termes d'un protocole d'accord. Le montant des indemnités a été fixé par les parties prenantes à la convention et la commerçante à 250 000€ HT.

L'article 14 est remplacé par :

Le planning prévisionnel

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

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions	15/12/2020	30/06/2024
Libération du bien occupé	02/11/2023	30/06/2024
Etudes préalables aux travaux	01/07/2024	01/07/2025
Travaux	01/08/2025	01/08/2026
Cession	05/10/2026	05/03/2027

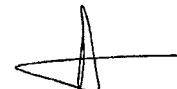
Ce planning est soumis aux aléas liés à l'opération (acquisitions, autorisations administratives, aléas de chantiers, etc.) et pourra faire l'objet d'ajustements.

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

Fait en deux exemplaires originaux

A Ronchin, le
Pour la Commune de Ronchin

A Lille, le 30/11/2023
Pour l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
de Hauts de France



p.o. SLIMANE BOUAKIL

Jean-Michel LEMOISNE
Maire

Catherine BARDY
Directrice Générale