Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

Affaires Juridiques & Gestion des Assemblées
Affaire suivie par ***Claudine LATOUCHE***
☎:03.27.53.75.32
Réf. : ***CL / CB / I TOUBEAUX***

SEANCE DU 13 NOVEMBRE 2018 : DELIBERATION N° 125

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de la convocation : 6 NOVEMBRE 2018

L'an deux mille DIX-HUIT le TREIZE NOVEMBRE à 18 h 30

Le Conseil Municipal de MAUBEUGE s'est réuni à la Mairie, sur la convocation et sous la présidence de : Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de MAUBEUGE

Nombre de conseillers en exercice : 39

PRESENTS : A. DECAGNY - J-P. COULON - N. LEBLANC - ~~M.C. MORETTI~~ - M.C. LALY - N. GOMES-GONCALVES - B. MORIAME - M. DANNEELS - M. GRAS - C. DEROO - N. REFFAS - Y. ZUMSTEIN - C. DEMUYNCK - F. JOURDAIN - J. PAQUE - P. REMIENS - G. CAMBRELENG - P. MATAGNE - ~~C. DEMOUSTIER~~ - P. NESEN - A. PIEGAY - ~~R. PILATO~~ - ~~A. NEZZARI~~ - S. SERHANI - D. DEJARDIN - S. LOCOCCIOLO - S. CORDIER - ~~F. LEFEBVRE~~ - ~~F. QUESTEL~~ - F. TRINCARETTO ~~- J.Y. HERBEUVAL~~ - M.P. ROPITAL - F. FEKIH - ~~C. DI POMPEO~~ - S. ZATAR - N. MONTFORT - ~~X. DUBOIS~~ - ~~L.A. DE BEJARRY~~ - ~~I. FRATINI~~

EXCUSE(E)S AYANT DONNE POUVOIR :
Marie-Christine MORETTI (pouvoir à Arnaud DECAGNY)
Corine DEMOUSTIER (pouvoir à Jean-Pierre COULON)
Robert PILATO (pouvoir à Yves ZUSMTEIN)
Frédéric LEFEBVRE (pouvoir à Bernadette MORIAME)
Fabrice QUESTEL (pouvoir à Marie-Charles LALY)

EXCUSE(E)S :
Jean-Yves HERBEUVAL

ABSENT(E)S :
Abdelhakim NEZZARI - Christophe DI POMPEO
Louis-Armand DE BEJARRY - Irina FRATINI - Xavier DUBOIS

SECRETAIRE DE SEANCE : Sophie CORDIER

OBJET N° 25 : Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais - Avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier, l'adaptation du périmètre d'intervention de l'EPF et sur l'application des modalités de cession du PPI 2015-2019 actualisé

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Vu le code de l'urbanisme, notamment :

- L'article 221-1 relatif à l'acquisition d'immeubles pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement.
- L'article L.300-4 relatif aux actions ou aux opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat...
- les articles L.321-1 à L321-4 relatif à la création et à l'organisation des Etablissements Publics Fonciers (E.P.F.).
- les articles L321-5 et R.321-13 à R321-15 relatifs à l'élaboration par l'E.P.F. d'un Programme Pluriannuel d'Intervention.

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier du Nord- Pas-de-Calais,

Vu la délibération n°2013/45 du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier du Nord - Pas-de-Calais, relative à la convention opérationnelle Maubeuge-La Clouterie

Vu la délibération n° 20 du 28 mars 2013 du conseil municipal autorisant Monsieur le Maire à signer avec l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés,

Vu la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » signée le :

- 8 juillet 2013 par la Ville
- et le 15 juillet 2013 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019 adopté par l'EPF Nord-Pas-de-Calais le 20 novembre 2014,

Vu la délibération n° 360 du conseil communautaire datée du 28 mai 2015 portant sur la conclusion de la convention -cadre de partenariat 2015-2019 entre l'établissement public foncier Nord Pas De Calais et la CAMVS.

Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » portant sur l'application des modalités du PPI 2015-2019 signé le :

- 21 novembre 2016 par la Ville

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

- 25 novembre 2016 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu le projet d'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier, l'adaptation du périmètre d'intervention de l'EPF et l'application des modalités de cession du PPI 2015-2019 actualisé,

Vu l'avis favorable la « Commission urbanisme, tranquillité publique, foires et marchés, commerce, circulation et stationnement », qui s'est réunie le 17 octobre 2018,

Vu les nouvelles modalités de consultation des Domaines applicables à compter du 1er janvier 2017 et modifiant le seuil réglementaire désormais porté à 180 000 € pour les acquisitions hors expropriation à partir duquel la consultation des Domaines est obligatoire,

Considérant qu'en vertu des dispositions figurant au sein d'un programme pluriannuel d'intervention, l'établissement public foncier met en œuvre des stratégies afin de mobiliser du foncier, favoriser le développement territorial durable, lutter contre l'étalement urbain et contribuer au développement des activités économiques,

Considérant que ce partenariat se décline à l'échelle intercommunale par la signature d'une convention de partenariat entre l'EPCI en place et l'EPF et d'une convention opérationnelle à l'échelle du projet ,

Qu'en l'espèce dans le cadre de la convention opérationnelle signée en 2013 « Maubeuge - La Clouterie », l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Nord - Pas-de-Calais est devenue propriétaire de la totalité des biens situés dans un périmètre opérationnel comprenant des bâtiments à usage commercial vacants ou sous occupés en cœur d'ilot et de quelques immeubles d'habitation bâtis avenue de France, rue Henri Durre et Place verte.

Que les dernières acquisitions ont eu lieu en décembre 2017.

Mais considérant que l'immeuble commercial « point nature » intégré dans le périmètre opérationnel précité ne peut être démoli suite à l'avis de l'architecte des bâtiments de France,

Qu'en conséquence il n'a plus lieu de rester la propriété de l'établissement public foncier.

Considérant en outre, que le projet d'aménagement se concentre désormais entre l'avenue de France et la rue Henri DURRE.

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Que subséquemment il y a lieu de réduire le périmètre d'intervention de l'EPF aux seuls fonciers concernés par l'opération de requalification.

Considérant de surcroît, que les premiers travaux de démolition par l'EPF ne seront engagés que courant 2019,

Qu'il convient conséquemment de prolonger de trois années supplémentaires la durée du portage foncier,

Qu'enfin et compte tenu du fait que le conseil d'administration de l'EPF du Nord - Pas-de-Calais a approuvé le 9 février 2018 une actualisation à mi-parcours de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019,

Qu'il convient d'intégrer à la convention opérationnelle les nouvelles modalités de cession,

Considérant que par le projet de l'avenant n°2, l'EPF du Nord - Pas-de-Calais modifie les dispositions des articles 7/8/9 de la convention opérationnelle signée le 15 juillet de 2013

Qu'effectivement ce dit projet porte sur la prolongation de la durée du portage foncier, l'adaptation du périmètre d'intervention de l'EPF et sur l'application des modalités de cession du PPI 2015-2019 actualisé.

Que par ces nouvelles dispositions l'EPF demande à la Ville de s'engager à lui acheter l'immeuble « Point Nature » soit la parcelle L n° 78 pour une superficie de 825 m² et classée en zone UAp au PLU approuvé le 31 mars 2016 et modifié le 3 octobre 2018,

Considérant le prix de cession établi par l'EPF Nord-Pas-de-Calais le 24 octobre 2018.

Considérant que l'EPF du Nord - Pas-de-Calais a proposé la cession de la parcelle L n° 78 pour une superficie de 825 m² au prix de 427 191,31 € HT comprenant le coût d'acquisition initial de 450 000 €, les frais d'acquisition, les frais de portage et les frais complémentaires diminué du produit de gestion soit un prix de cession à hauteur de 427 191,31 € TTC,

Que ce prix est conforme aux engagements conventionnels de la collectivité, sous réserve de l'avis des domaines sollicité mais non encore réceptionné.

Mais considérant que l'EPF Nord - Pas-de-Calais a proposé que cette cession soit effectuée dès le premier semestre 2019.

Qu'il s'agit d'un délai trop court pour réaliser l'ensemble des démarches administratives utiles à une bonne gestion de cet ensemble immobilier,

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Que la Ville est enclin à acquérir ce bien au cours du premier semestre 2020.

Qu'en outre s'agissant de la cession des autres biens, l'EPF propose qu'elle soit réalisée au plus tard le 15 juillet 2021.

Que la Ville en est d'accord.

Par ces motifs, il est demandé au Conseil Municipal

- **D'approuver :**
  - le projet d'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge – La Clouterie » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier, l'adaptation du périmètre d'intervention de l'EPF et l'application des modalités de cession du PPI 2015-2019 actualisé,
  - l'acquisition de l'immeuble bâti « Point Nature » situé sur la parcelle L n° 78 au prix de 427 191,31 € HT comprenant le coût d'acquisition initial de 450 000 €, les frais d'acquisition, les frais de portage et les frais complémentaires diminué du produit de gestion soit un prix de cession à hauteur de 427 191,31 € TTC dès le premier semestre 2020

- **D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à:**
  - signer l'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge – La Clouterie » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier, l'adaptation du périmètre d'intervention de l'EPF et l'application des modalités de cession du PPI 2015-2019 actualisé,
  - acquérir l'immeuble bâti « Point Nature » situé sur la parcelle L n° 78 au prix de 427 191,31 € HT comprenant le coût d'acquisition initial de 450 000 €, les frais d'acquisition, les frais de portage et les frais complémentaires diminué du produit de gestion soit un prix de cession à hauteur de 427 191,31 € TTC dès le premier semestre 2020

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

- **Approuve :**
  - le projet d'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier, l'adaptation du périmètre d'intervention de l'EPF et l'application des modalités de cession du PPI 2015-2019 actualisé,
  - l'acquisition de l'immeuble bâti « Point Nature » situé sur la parcelle L n° 78 au prix de 427 191,31 € HT comprenant le coût d'acquisition initial de 450 000 €, les frais d'acquisition, les frais de portage et les frais complémentaires diminué du produit de gestion soit un prix de cession à hauteur de 427 191,31 € TTC dès le premier semestre 2020

- **Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à :**
  - signer l'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier, l'adaptation du périmètre d'intervention de l'EPF et l'application des modalités de cession du PPI 2015-2019 actualisé,
  - acquérir l'immeuble bâti « Point Nature » situé sur la parcelle L n° 78 au prix de 427 191,31 € HT comprenant le coût d'acquisition initial de 450 000 €, les frais d'acquisition, les frais de portage et les frais complémentaires diminué du produit de gestion soit un prix de cession à hauteur de 427 191,31 € TTC dès le premier semestre 2020.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus
Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa transmission en Sous-Préfecture et de sa publication.

Le Maire de Maubeuge,

VILLE DE MAUBEUGE (Nord)

Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le : 20/11/2018
Affiché le : 27/11/2018
Notifié le : 27/11/2018

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Affaires Juridiques & Gestion des Assemblées
Affaire suivie par Isabelle TOUBEAUX
☎ : 03.27.53.75.32
Réf. : /IT

Direction Générale des Services
D.G.A. Moyens Généraux
D.G.A. Administration/développement
Direction des Services Techniques URBANISME
Direction des Politiques Municipales
Classeur 3ème IT - le 17/04
Services Extérieurs

SOUS PREFECTURE D'AVESNES
11 AVR. 2013
ARRIVEE

Date de la convocation : 22 mars 2013

L'an deux mille treize

Le vingt-huit mars **à 18 h 30**

le Conseil Municipal de MAUBEUGE s'est réuni à la Mairie, sur la convocation et sous la présidence de :

Monsieur Rémi PAUVROS, Député-Maire de MAUBEUGE.

Nombre de conseillers en exercice : 39

PRESENTS : N. MONTFORT, C. DI POMPEO, M. BEAUSSART, M-P. ROPITAL, A-J. FOURNEAU, J. BARD, Y. RENAUD, C. SAVAUX, D. BARBAROSSA, N. DELBOUVE, R. GALAND, J. QUATREBOEUFS, J. KIEFER, G. DESENFANT, R. THIREZ, F. TRINCARETTO, M. DHENIN, ~~J. JOSEPH~~, D. DELCROIX, L. MAZUY, ~~E. MENVIELLE~~, F. REFFAS, M. HALABI, A. BOUGHAZI, R. MOREIRA, M. GAMRA, ~~A. BOUNOUA~~, J. DELVAUX , B. COURTIN, S. CARION, J-C. DECAGNY, M. GRAVE, ~~A. VAN DEN BROECK~~, N. GOMES, ~~M. AZZAOUI~~, J-Y. HERBEUVAL, ~~F. MACALUSO, R. BENKADDOUR~~

EXCUSES ayant donné pouvoir : Joëlle JOSEPH, Evelyne MENVIELLE, Ali BOUNOUA, Arlette VAN DEN BROECK

EXCUSES : Michel GRAVE (à partir de la question 17), Nathalie GOMES (à partir de la question n°26)

ABSENTS : Mohamed AZZAOUI, François MACALUSO, Rachida BENKADDOUR

Secrétaire de séance : Sabrina CARION

OBJET N°20 :
Convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais – « Maubeuge -Clouterie »

L'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais met en œuvre son Programme Pluriannuel d'Intervention 2007 - 2014.

A ce titre une convention-cadre est établie entre l'Etablissement Public Foncier et la Communauté d'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre. 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.

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Les opérations mentionnées dans la convention-cadre [illegible] dans l'un des quatre axes thématiques inscrits au Programme [illegible] 2007 – 2014 de l'EPF à savoir : développer l'offre foncière po[illegible] mixité, développer le recyclage foncier pour l'habitat, la mixité et le renouvellement urbain, accompagner les grands projets économiques d'intérêt régional voire national, contribuer à la gestion économe des fonciers des ressources naturelles (sol, eau, air).

Parmi ces opérations figure celle localisée à **« Maubeuge – Clouterie »**.
Ce secteur, dans lequel est inclus la ZAC de la Clouterie, situé en centre-ville, n'a pas de réelle activité et fonctionnalité et présente une frontière entre l'avenue de France commerçante et le quartier des Provinces Françaises.

La Ville de MAUBEUGE, consciente du potentiel de ce site et soucieuse d'en faire un lieu d'ouverture sur la ville, travaille actuellement, en lien avec l'Agglomération Maubeuge Val de Sambre, compétente en matière d'aménagement de l'espace et d'habitat, sur une opération de redynamisation et de requalification, l'objectif étant de réinvestir de manière qualitative et durable ce secteur.

Dans ce contexte, l'EPF accompagnerait la commune dans la maîtrise foncière (négociation avec les propriétaires, acquisition et portage foncier) et la requalification de ces espaces.

Afin d'assurer sa mise en œuvre, une convention opérationnelle doit être passée entre l'EPF et la commune de Maubeuge 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, remise en état des biens par l'EPF pendant la durée du portage foncier, participation financière de la commune aux travaux de remise en état, cession des biens acquis par l'EPF à la commune ou à un tiers désigné par la commune.

Aussi, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- solliciter l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais pour qu'il assure l'acquisition, le portage foncier et la remise en état 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 ;

- autoriser Monsieur le Député-Maire ou son représentant à signer cette convention opérationnelle adhoc ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés ;

- confirmer l'autorisation accordée à Monsieur le Député-Maire à déléguer l'exercice du droit de préemption.

Il est rappelé que, en application de l'article L.2122-22-15° du Code général des collectivités territoriales, Monsieur le Député-Maire a reçu délégation du conseil municipal en date du 15 mars 2008 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 Député-Maire sera nécessaire à chaque préemption.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- **SOLLICITE** l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais pour qu'il assure l'acquisition, le portage foncier et la remise en état des biens concernés par l'opération selon

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

les modalités définies dans la convention opérationnelle notamm
rétrocession des biens à la commune ;

- **AUTORISE** Monsieur le Député-Maire ou son représentant à signer cette convention opérationnelle adhoc ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés ;

- **CONFIRME** l'autorisation accordée à Monsieur le Député-Maire à déléguer l'exercice du droit de préemption. Il est rappelé que, en application de l'article L.2122-22-15° du Code général des collectivités territoriales, Monsieur le Député-Maire a reçu délégation du conseil municipal en date du 15 mars 2008 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 Député-Maire sera nécessaire à chaque préemption.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme

Pour le Député-Maire
La Première Adjointe Déléguée

Nathalie MONTFORT

VILLE DE MAUBEUGE (Nord)

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Département
NORD

Commune
MAUBEUGE

Section : 1
Feuille : 000 L 01

Echelle d'origine : 1/500
Echelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 22/02/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF 93CC50
© 2012 Ministère de l'Economie et des Finances

PLAN DE SITUATION

pigc.nord-valenciennes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2007-2014

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

MAUBEUGE – LA CLOUTERIE

Entre
la commune de Maubeuge, représentée par son maire, Monsieur Rémi PAUVROS, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 28 mars 2013, 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 du décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et de l'arrêté ministériel en date du 10 juin 1996, spécialement autorisé à l'effet des présentes par la délibération n°2013/45 du conseil d'administration de l'Etablissement du 9 juillet 2013, désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

SOMMAIRE

LE PROJET ..... P 3
- Article 1 – Objet de la convention ..... p 3
- Article 2 – Déroulement de la convention opérationnelle ..... p 3
- Article 3 – Suivi et évaluation de l'exécution de la convention ..... p 4

LES ACQUISITIONS ..... P 5
- Article 4 – Engagement de l'EPF ..... p 5
- Extrait cadastral ..... p 6

LA GESTION DES BIENS ..... P 7
- Article 5 – Jouissance et gestion des biens ..... p 7

LES TRAVAUX ..... P 9
- Article 6 – Déroulement de l'intervention ..... p 9
- Article 7 – Elaboration du plan de financement ..... p 9
- Article 8 – Paiement du prix ..... p 10
- Article 9 – Dispositions particulières ..... p 11

LA CESSION ..... P 13
- Article 10 – Engagement de la commune, fin du portage foncier par l'EPF ..... p 13
- Article 11 – Formation du prix de cession ..... p 13
- Article 12 – Paiement du prix de cession et clôture de la convention de l'opération intégrée ..... p 15

LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS ..... P 17

LES ANNEXES ..... P 19

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

LE PROJET

Article 1 - Objet de la convention

La commune de Maubeuge a engagé une opération de redynamisation et de requalification de son centre-ville, et plus particulièrement du secteur stratégique dit de la Clouterie, au sud de la Sambre.
Ce secteur sans réelle activité représente une « frontière » entre l'avenue de France commerçante et le quartier résidentiel des Provinces Françaises. Si la commune a d'ores et déjà procédé à quelques acquisitions, d'autres biens restent à maitriser. Il s'agit principalement de bâtiments à usage commercial vacants ou sous-occupés en cœur d'ilot et de quelques immeubles d'habitation avenue de France. La démolition de ces bâtiments permettra d'aménager un nouvel ilot urbain offrant une mixité de fonctions (logements, bureaux, commerces).
Le périmètre de projet englobe également les abords de la Place Verte, au nord de la Sambre. L'ancien cinéma « le Paris » qui bordait la place a été démoli et des logements locatifs avec commerces en rez-de-chaussée ont été construits récemment. L'ilot fermant la place au sud est susceptible de muter à court terme. La commune étudie actuellement la possibilité de le réhabiliter ou d'y réaliser une opération immobilière après démolition.
La commune de Maubeuge sollicite l'EPF afin qu'il procède aux acquisitions et aux démolitions nécessaires au projet de renouvellement urbain du centre-ville.

Cette opération est éligible à l'intervention de l'EPF au titre de l'axe « Développer le recyclage foncier pour l'habitat, la mixité et le renouvellement urbain ».
Elle est inscrite, par voie d'avenant en date du 4 juin 2012 à la convention-cadre signée entre la Communauté d'agglomération Maubeuge - Val de Sambre et l'EPF le 3 mai 2007, au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2014.

La présente convention a pour objet de définir **les engagements** réciproques que prennent la commune de Maubeuge et l'EPF pour **l'acquisition, la gestion, la démolition** et **la cession** des biens concernés par l'opération.

Article 2 - Déroulement de la convention opérationnelle

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à dix ans, la convention étant considérée exécutée lorsque l'EPF et la commune ont rempli leurs engagements respectifs : acquisition et démolition des biens identifiés pour l'EPF, réalisation du projet conformément aux objectifs précités et paiement du prix pour la commune. Elle intègre la **durée de portage foncier de cinq ans comptée à partir de la date de signature de la convention**.
La convention est amendée (périmètre, durée du portage foncier, ...), en cas de besoin, par voie d'avenant.

A défaut de projet d'aménagement définitivement arrêté au moment de la signature de la convention, la commune engage les investigations nécessaires à sa définition dans un délai de

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

deux ans maximum à compter de la date de signature de la convention, soit avant .....juillet..... 2015. Elle en informe l'EPF et l'associe aux démarches engagées.

Un bilan d'exécution de l'opération est réalisé au cours de la quatrième année, soit en 2017. Il porte d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (acquisitions et travaux de démolition) et d'autre part sur l'avancement du projet de la commune.
Ce bilan peut justifier la nécessité d'un allongement de deux années de la durée du portage foncier intégrant l'intervention de l'EPF qui est acté par avenant à la présente convention.
Chaque fin d'année, l'EPF transmet à la commune la liste des acquisitions réalisées sur son territoire.

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

L'EPF et la commune conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité du projet avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-évaluation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.
L'information ainsi constituée sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'EPF au titre de son P.P.I. 2007-2014.

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

LES ACQUISITIONS

Article 4 – Engagement de l'EPF

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition des immeubles nécessaires à l'opération dite « Maubeuge – La CLouterie », sis sur le territoire communal de Maubeuge, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant sur l'extrait cadastral ci-après (périmètre rouge).

Toute autre acquisition d'immeubles 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, en concertation avec la commune et 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 du 9 novembre 1995 instituant le droit de préemption et du 15 mars 2008 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 :

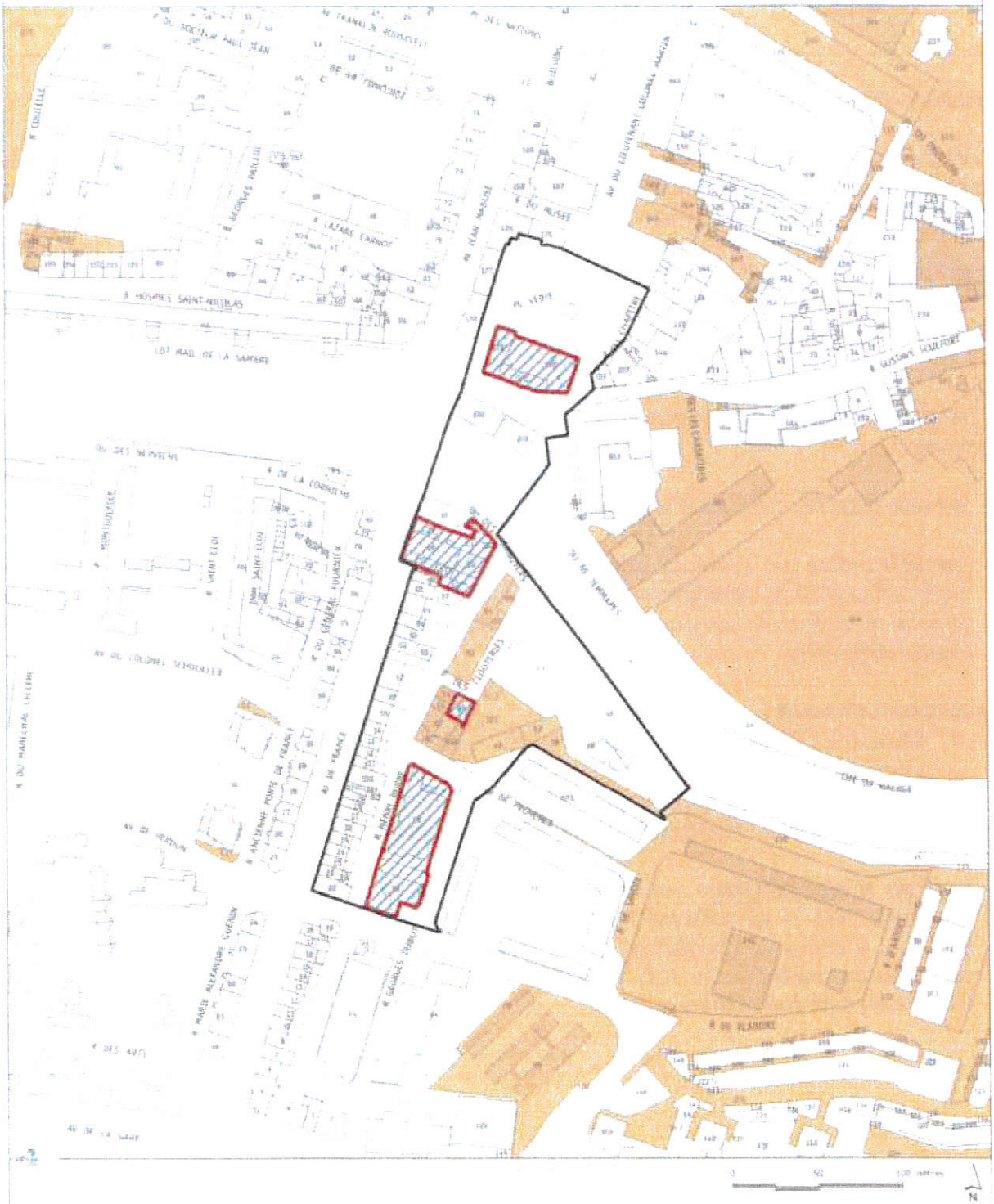
- à fournir à l'EPF les délibérations susvisées,
- à transmettre les déclarations d'intention d'aliéner à l'EPF dès réception afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions,
- à communiquer à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

- **par voie 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.

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

OP1774

Communauté d'agglomération Maubeuge - Val de Sambre
Maubeuge - La Clouterie
Extrait cadastral



Périmètre de projet et d'intervention de l'EPF

Foncier maîtrisé par la collectivité

Périmètre d'acquisition et de travaux par l'EPF identifié à ce jour

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

LA GESTION DES BIENS

Article 5 – Jouissance et gestion des biens

- **Pour les biens occupés lors de l'acquisition**

Si les biens acquis par l'EPF sont occupés, la commune se substitue à l'EPF pour la mise en œuvre de l'obligation de relogement des occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation. Il en est de même pour la relocalisation des preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.

- **Pour les biens faisant l'objet de démolition par l'EPF**

L'EPF assure la gestion des biens et assume ses obligations de propriétaire (entretien, assurances, sécurité). L'EPF a la faculté de concéder la jouissance des immeubles, à titre précaire à un ou plusieurs tiers de son choix, après consultation de la commune. L'EPF perçoit la totalité des revenus s'y rapportant et assume les charges de gestion des biens.
Une fois les travaux de démolition réalisés, la gestion des biens concernés est transférée à la commune. Celle-ci fait alors son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes de sorte que l'EPF ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

- **Pour les biens ne faisant pas l'objet d'une démolition par l'EPF**

Dès que l'EPF est propriétaire des biens et en a la jouissance, il peut la transférer immédiatement à la commune. Cette mise à disposition précaire et révocable vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la commune dans tous les droits et obligations de l'EPF. La commune assume l'entière responsabilité des biens.
La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date d'entrée en jouissance des biens par l'EPF. La période totale de mise à disposition ne peut excéder la durée de portage foncier.

La commune prend les biens mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent le jour de la signature de l'acte d'acquisition par l'EPF, sans pouvoir exiger de ce dernier aucuns travaux, démolition, remise en état ou réparation.

La commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux .....), de sorte que l'EPF ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

L'entretien des immeubles ainsi que leur gardiennage sont à charge de la commune.

En cas de sinistre, péril imminent et dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la commune alerte l'EPF et prend les mesures adéquates immédiatement.

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Si les biens sont libres d'occupation, l'EPF peut autoriser la commune à consentir une occupation des biens à titre précaire et pour un usage identique à celui mentionné dans l'acte d'acquisition par l'EPF.

Par dérogation au principe d'interdiction de transformer le bien mis à disposition, l'EPF se réserve la possibilité d'examiner au cas par cas et à titre exceptionnel, toute demande de travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », pour lequel il assure le portage foncier aux termes des présentes.
En ce cas, il est précisé que l'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF.
Sous les mêmes réserves, l'EPF pourra examiner au cas par cas, la possibilité d'autoriser une occupation pour un usage différent de celui mentionné dans l'acte d'acquisition par lequel il sera devenu propriétaire.

La commune s'engage à remettre à l'EPF une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aura établie ainsi que les attestations d'assurance. Cette convention devra revêtir un caractère provisoire, révocable, qui ne confèrera au bénéficiaire aucun droit au maintien dans les lieux, aucune indemnité en fin d'occupation, aucun droit ou avantage reconnu aux locataires d'immeubles.
En conséquence, à l'expiration du portage foncier par l'EPF, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la commune prendra fin de plein droit.
La commune percevra la totalité des redevances ou indemnités demandées aux occupants de l'immeuble et en fixera librement le montant.
Elle s'engage à faire son affaire personnelle de tout sinistre, dégradation, contestation, réclamation, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la location par elle consentie.

La commune se désiste de tout recours contre l'EPF pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers et s'engage à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

LES TRAVAUX

Article 6 – Déroulement de l'intervention

- **L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition de tout ou partie des biens dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité.**

Le cas échéant, afin d'assurer la cohérence foncière de l'opération, l'intervention est étendue aux abords des propriétés de l'EPF lorsqu'ils sont maîtrisés par la collectivité. La collectivité s'engage à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF par courrier.
Cette démolition peut faire l'objet de plusieurs interventions tenant compte de la libération d'entités foncières opérationnelles.

La nature des travaux exécutés par l'EPF est conforme à la description des travaux éligibles à l'intervention sur ses fonds propres tels que décrits dans le P.P.I. 2007-2014 (cf. annexe 1).

- L'EPF et la commune examinent ensemble et périodiquement les conditions de réalisation de la démolition.

L'EPF engage les études préalables nécessaires à la définition du programme de démolition et désigne un maître d'œuvre. Ce dernier élabore un avant-projet qui définit la nature des travaux à effectuer en tenant compte des contraintes du projet de la commune. Il est présenté pour approbation à la commune. **A défaut d'un projet défini, les travaux consistent en un traitement d'attente.**
Le cas échéant, la commune est invitée à la commission des marchés de l'EPF.
La commune participe aux réunions de chantier ainsi qu'aux opérations préalables à la réception des travaux.
La décision de réception marque la fin des obligations de l'EPF en dehors des garanties liées à la nature des travaux.

Article 7 – Elaboration du plan de financement

Lors de l'élaboration de l'avant-projet de démolition du site, l'EPF établit une estimation financière prévisionnelle du coût total de l'opération. Cette estimation, affinée à l'issue des procédures d'appel d'offres, sert de base à l'élaboration du **plan de financement prévisionnel** de l'intervention qui précise la participation de l'EPF sur ses fonds propres et la contribution prévisionnelle de la commune.
Ce plan de financement prévisionnel est adressé à la commune pour validation et confirmation de son engagement à contribuer au financement des travaux. Cette confirmation écrite conditionne le démarrage des travaux.

La participation de l'EPF sur ses fonds propres est fixée à 40% du coût HT des études et des travaux et fait l'objet d'une délibération de son conseil d'administration ou de son bureau au moment de l'approbation de l'avant-projet. Cette participation sur fonds propres est bonifiée, de façon cumulative :

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

- de 10%, au profit exclusif de la commune repreneuse, lorsque le potentiel financier[1] de la commune est inférieur à la moyenne régionale,
- de 20% dans la mesure où le projet d'aménagement de la commune a, sur le foncier maîtrisé par l'EPF, pour objectif principal la construction de logements[1], comporte au moins 25% de logements locatifs sociaux ou très sociaux[1] et répond au critère de densité minimale[1],
- de 10% lorsque les constructions projetées sur le site à requalifier répondent aux normes HQE®[1] ou lorsque les aménagements répondent à des critères d'éco aménagement[1].

Ces deux dernières bonifications ne sont définitivement acquises qu'à la réalisation effective et « conforme » du projet de la commune. Le constat est fait dans un délai de 5 ans suivant la cession des biens par l'EPF ou de 10 ans à compter de la date de signature de la convention, en fonction du projet.
Dans le cas contraire, la commune est redevable d'une indemnité correspondant aux montants actualisés[2] de ces bonifications.

Le reste à charge de la commune sur le financement des travaux peut faire l'objet d'une réduction par l'obtention de financements complémentaires en particulier au titre du contrat de projets ou du programme opérationnel européen 2007-2013. L'EPF, chaque fois que cela est possible, sollicite ces financements.
Si les financements complémentaires qui peuvent être obtenus sont supérieurs au solde restant à charge de la commune, la participation de l'EPF peut être révisée par dérogation après examen et accord du conseil d'administration de l'EPF.

La contribution définitive HT de la commune résulte de la différence entre d'une part le total HT des dépenses acquittées par l'EPF au titre de la démolition, et d'autre part la participation de l'EPF sur ses fonds propres, déduction faite des autres subventions éventuellement perçues pour cette opération et sous réserve de l'attribution effective des bonifications visées ci-dessus.

Article 8 – Paiement du prix

Le paiement de la contribution de la commune se fait au moment de la cession du ou des biens concernés. Sur demande écrite de la commune formulée avant le démarrage des travaux, le paiement de cette contribution peut s'effectuer selon les modalités suivantes :

- 40% du montant prévisionnel HT de cette contribution au démarrage des travaux,
- 50% du montant prévisionnel HT à la réception des travaux,
- le solde à la cession du ou des biens concernés par l'opération de démolition.

Si le repreneur du foncier concerné a contribué au financement des travaux de démolition, cette contribution est intégrée au prix de vente par l'EPF, elle est alors grevée de TVA (de plein droit ou sur option de l'EPF).
Si le repreneur du foncier concerné n'a pas contribué au financement des travaux de démolition, cette contribution est assimilée à une subvention versée par la commune. Dans la mesure où cette subvention est placée hors du champ d'application de la TVA, elle est de ce fait appelée pour un montant HT. Elle sera exceptionnellement soumise à la TVA si elle permet au tiers acquéreur de payer

[1] Les critères de bonification sont précisés en annexe 2 de la présente convention.
[2] Indexation sur l'indice Insee du coût de la construction (derniers indices connus le jour du solde comptable de l'opération de requalification et le jour de la constatation du non-respect des engagements).

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

un prix inférieur au prix du marché (matérialisé par l'estimation des domaines (cf § 7 et 8 du BOI 3 A-7-06 du 16 juin 2006)).

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 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 selon les modalités qui sont appliquées en matière de marchés publics.
Le taux de référence pour le calcul des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle ces intérêts ont commencé à courir, augmenté de deux points.

Article 9 - Dispositions particulières

- **En cas de danger avéré, l'EPF se réserve le droit de déroger aux modalités décrites précédemment** et, après en avoir informé la commune, d'exécuter d'office les travaux de mise en sécurité. Les modalités d'intervention de l'EPF sont adaptées en conséquence. Le plan de financement de ces travaux fait l'objet de délibération de l'EPF et de la commune aux termes desquelles, le cas échéant, les appels de fonds sont adressés par l'EPF à la commune ou au tiers par elle désigné.

- **Si la commune décide d'abandonner l'opération de requalification**, elle 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, ...) ainsi qu'un dédommagement de la mobilisation des services de l'EPF. Ce dédommagement est fixé à 10% du montant HT des études préopérationnelles engagées par l'EPF. Ces montants sont augmentés de la TVA au taux en vigueur.

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

LA CESSION

Article 10 – 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 acquéreurs 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 ...15 juillet..... **2018.**

La cession des biens au profit de la commune a lieu par acte administratif.

La cession, à la demande de la commune, à toute autre personne physique ou morale a lieu par acte notarié et fait l'objet d'une délibération de la commune. La commune intervient à l'acte.
Dans le cas d'une cession au profit d'un mandataire, opérateur du projet d'aménagement de la commune, la commune aura au préalable satisfait aux obligations de mise en concurrence si nécessaire.

La cession doit être finalisée avant l'engagement des travaux d'aménagement par la commune ou l'opérateur désigné.

A titre exceptionnel, l'EPF peut consentir des cessions résiduelles aux riverains de l'opération pour les biens ou parties de biens qui ne seront pas nécessaires à la réalisation du projet.

Article 11 – Formation du prix de cession

Le prix de cession de droit commun est égal au prix de revient du portage foncier par l'EPF soit 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,
. des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, travaux de sécurité et/ou de maintien du clos-couvert, charges d'entretien et de gardiennage, ...),
. des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF,
dont on déduit les produits perçus par l'EPF

Un complément de prix égal à la contribution HT de la commune au financement des travaux de démolition est également dû par la commune ou par le tiers acquéreur du foncier prenant à sa charge cette contribution.

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.

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

En cas de cession à un tiers sans prise en charge de la contribution de la commune au financement des travaux de démolition 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.

Pour les opérations visant la production de logements locatifs sociaux[3]

La cession se fait à la valeur estimée par l'administration des Domaines consultée au moment de la cession[4], si celle-ci est inférieure au prix de revient du portage foncier par l'EPF, augmentée de la TVA au taux en vigueur.

Si la commune et/ou toute autre collectivité apporte, sur ses fonds propres, des aides à la réalisation des logements sociaux (logements locatifs et/ou en accession sociale[5] construits sur le foncier maîtrisé par l'EPF), et sur présentation du bilan de l'opérateur, **l'EPF peut consentir un allègement du prix de cession des emprises concernées dans la limite du prix d'équilibre du foncier arrêté par l'opérateur**. Dans ce cas, l'aide financière de l'EPF[6] ne peut pas être supérieure à celle que la collectivité apporte, sur ses fonds propres, à l'opérateur. La cession reste soumise à l'application de la TVA.

Dans ces deux cas, la contribution de la commune au financement des travaux de démolition reste due et s'assimile en un complément de prix soumis à TVA si le repreneur a contribué au financement des travaux de remise en état, ou en une subvention imposable ou non à la TVA dans le cas contraire :

- cette subvention n'entre 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.

[3] Les critères sont précisés en annexe 2 de la présente convention
[4] L'estimation des domaines retenue est celle sollicitée lors de la présentation du projet
[5] Par accession sociale, on entend l'accession financée par PSLA et le cas échéant, l'accession sociale (accession à coûts maîtrisés, accession abordable, ...) telle que définie dans le PLH de l'EPCI ou par délibération spécifique de ce dernier
[6] Aide financière de l'EPF = estimation des Domaines (ou prix de revient du portage foncier) – prix d'équilibre

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Le non-respect par la commune ou l'opérateur désigné des engagements liés au projet d'aménagement conduit au paiement par la commune d'une indemnité constituée :

- du montant actualisé[7] des bonifications accordées par l'EPF,
- de la différence entre le prix de cession consenti et le prix de cession de droit commun actualisé[7]. Le constat est fait dans un délai de 5 ans suivant la cession des biens par l'EPF ou de 10 ans à compter de la date de signature de la convention, en fonction du projet.

Article 12 – Paiement du prix de cession et clôture de la convention de l'opération intégrée

Le paiement du prix de cession à la commune se fait au moment de la cession, soit au plus tard le ...15...juillet..... 2018.

Cependant, sur demande motivée de la commune, les modalités de paiement peuvent être adaptées pour tenir compte de la réalisation effective du projet initial.
Aucun étalement de paiement du prix n'est consenti dans le cas d'une cession au titre du dispositif en faveur du logement locatif social et de la densité décrit précédemment.
Les conditions de paiement ainsi que les modalités de clôture de la convention de l'opération intégrée sont mentionnées dans l'acte de cession sur la base du bilan financier de l'opération.

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 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.

Si la commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci, à l'exception des collectivités locales, sont redevables, au moment de la cession, de 100% du prix de cession tel que défini à l'article 8.

[7] Indexation sur l'indice Insee du coût de la construction (derniers indices connus le jour du solde comptable de l'opération de requalification pour les bonifications, du jour de la signature de l'acte de cession pour le prix de cession et le jour de la constatation du non respect des engagements).

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

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.

2. Dès signature et acceptation de la présente, les contractants s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

3. La commune s'engage à mettre à disposition de l'EPF, pour le suivi des négociations puis des acquisitions et pour la durée de la convention, les fichiers du plan cadastral informatisé dès lors qu'ils existent. 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. **La commune s'engage à respecter, dans un délai de 5 ans suivant la cession des biens ou de 10 ans à compter de la date de signature de la convention, les engagements qui ont justifié la bonification de la participation de l'EPF sur ses fonds propres au coût de démolition, l'allègement du prix de cession ainsi que la perception par l'EPF de subventions, quelles qu'elles soient. Dans le cas contraire, la commune s'engage à payer à l'EPF les indemnités décrites précédemment.**

5. Si la commune décide, avant la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle est tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération ainsi qu'un dédommagement de la mobilisation des services de l'EPF. Ce dédommagement est calculé en fonction du temps passé par l'équipe de négociation et forfaitisé à 1000 euros HT par journée, auquel s'ajoute la TVA au taux en vigueur, dans la mesure où ce dédommagement rémunère le commencement de l'exécution du contrat par l'EPF.

6. Pour tout contentieux relatif à l'interprétation de la présente convention, le tribunal compétent est saisi.

Fait en deux exemplaires originaux

A Maubeuge, le ..08 JUIL. 2013..

Pour la commune de Maubeuge

VILLE DE MAUBEUGE (Nord)

Rémi PAUVROS
Député-Maire

A Lille, le 15 JUIL. 2013

Pour l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais

Marc KASZYNSKI
Directeur Général

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

LES ANNEXES

ANNEXE 1 – LES COMPOSANTES DE L'INTERVENTION TECHNIQUE DE L'EPF EN SA QUALITE DE PROPRIETAIRE ET DE MAITRE D'OUVRAGE

L'intervention technique de l'EPF concerne exclusivement les sites dont il est propriétaire, dans le cadre d'une opération intégrée (portage foncier et remise en état du site). Pour assurer la cohérence foncière de l'opération, elle peut être étendue aux abords des sites à condition qu'ils soient maîtrisés par la collectivité.
Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme, les prestations assurées par l'EPF excluent tous travaux d'aménagement.

A. La préparation des programmes de travaux

L'EPF assure :
La conduite des études préalables ou pré-opérationnelles nécessaires à la préparation d'opérations complexes, notamment s'il peut y avoir conflit entre les possibilités de réutilisation des sols et les projets d'aménagement des collectivités (études des pollutions éventuelles des sols au titre des installations classées en fonction de la législation existante, état sanitaire des bâtiments ...), à l'exclusion des prestations relevant de la responsabilité de l'aménageur (portance des sols, ...)
La conduite des études nécessaires à la définition du programme d'intervention portant sur la connaissance du sol et sous-sol, la stabilité des ouvrages ou bâtiments existants, la définition des travaux de démolition ou de déconstruction (amiante, plomb, mérule, identification des déchets...) et le traitement de la pollution, à l'exclusion des prestations relevant de la responsabilité de l'aménageur

B. La réalisation des travaux

Les études opérationnelles

L'EPF assure :
L'attribution de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de missions de maîtrise d'œuvre
La désignation de coordonnateurs « Hygiène et Sécurité » et de bureaux de contrôle

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Les différents postes de travaux

L'EPF assure :	L'EPF n'assure pas :
Les déplacements des réseaux nécessaires à la réalisation du futur projet	
Le traitement et l'évacuation des transformateurs (au pyralène ou non), le dégazage et l'évacuation des cuves et déchets	
La démolition des superstructures et infrastructures L'évacuation des déchets selon les filières et décharges agréées Le recyclage éventuel des produits sains sur site	
La purge des fondations à – 1,00 m par rapport au terrain naturel ou sous le profil du futur projet de reconquête urbaine et à – 0,50 m pour les projets de reconquête paysagère	
Les terrassements et le reprofilage nécessaires à la mise en sécurité du site	
Le rétablissement d'un système de gestion des eaux de surface permettant le drainage des terrains et le tamponnement des eaux (bassins de rétention)	Le réseau primaire du futur projet
Le rescindement des bâtiments préservés et la réfection des pignons	
Le traitement des mitoyennetés - par la conservation totale ou partielle des murs existants ou leur consolidation - par la réalisation de clôtures et portails d'accès permettant de sécuriser le site	La réalisation de nouveaux murs de clôture
La mise en sécurité et la stabilisation des talus et berges	L'aménagement de plans d'eau
La renaturation du site	Les aménagements de type ludique
La réalisation des cheminements nécessaires à l'entretien du site et à sa valorisation, les ouvrages de franchissement, les escaliers et ouvrages bois s'ils n'affectent pas l'économie du projet	La réalisation de la voirie primaire
Les travaux d'entretien des végétaux pendant une période de deux ans dans le cadre d'une opération répondant à l'objectif « trame verte et bleue régionale », un entretien limité à trois fauchages dans les autres cas	
Les panneaux d'information	

Les travaux spécifiques

L'EPF assure :	L'EPF n'assure pas :
Le clos couvert des bâtiments présentant un intérêt patrimonial avéré, à conserver dans le cadre du projet de la collectivité et en fonction de leur état structurel et de la possibilité de leur réutilisation fonctionnelle à court terme : travaux de couverture, préservation des façades (sablage, rejointoiement, enduits,) et occultation des ouvertures	La stabilité du bâtiment ou la reprise conséquente des éléments structurels
Le traitement des sols pollués sous réserve de mettre en adéquation les objectifs de traitement de la pollution et les projets d'aménagement du site afin d'optimiser le coût du traitement de la pollution	

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

ANNEXE 2 – LES CRITERES DE BONIFICATION ET D'ALLEGEMENT DU PRIX DE CESSION

Pour être éligibles aux modalités visant l'allègement du coût de remise en état et/ou démolition et du prix de cession, les opérations doivent, sur le foncier maitrisé par l'EPF, avoir pour objectif principal la construction de logements, sur au moins la moitié du site en renouvellement urbain et sur la totalité du site en extension urbaine, comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux et offrir une densité minimale de construction. Ces critères, ainsi que ceux de potentiel financier et de « HQE® », sont précisés ci-après.
A titre dérogatoire, la superficie prise en compte pour l'examen des critères d'éligibilité est celle du foncier légalement constructible sous réserve que la collectivité apporte la « preuve » de l'inconstructibilité du reste du foncier et qu'elle s'engage sur le traitement environnemental de ce foncier inconstructible (biodiversité, approche « écoqualitative »)

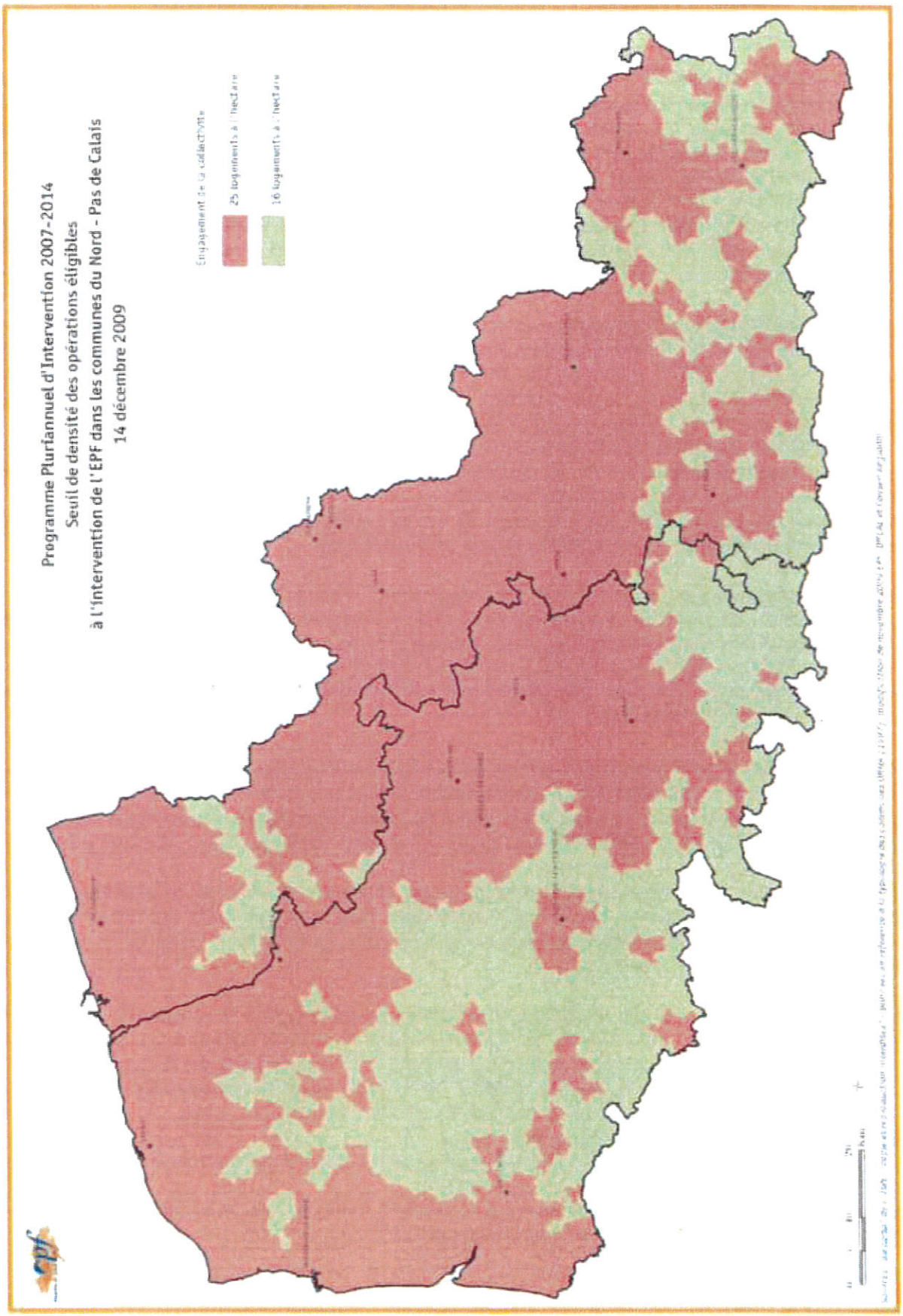
Logements locatifs sociaux ou très sociaux : les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui contribue à leur financement. Sont retenus pour l'attribution de la bonification les logements locatifs sociaux bénéficiant, en application des articles R-331-1, 351-55 et 56 du Code de la Construction et de l'Habitat, de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) et/ou de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS). Ne sont pas pris en compte les logements bénéficiant de Prêts Locatifs Sociaux (PLS).
Le quota de 25% de logements locatifs sociaux s'apprécie en nombre de logements construits, pour tout ou partie, sur le foncier propriété de l'EPF. Le cas échéant, cette proportion peut s'apprécier en % de m² de surface de plancher générée sur l'emprise foncière propriété de l'EPF.
Un Programme Local de l'Habitat doit être validé ou en cours d'élaboration par l'EPCI ou, à défaut, une démarche foncier/habitat doit être engagée à l'échelle intercommunale.

Densité minimale du projet : la densité du projet s'apprécie VRD et autres éléments de programme compris. La densité minimale exigée est de 25 logements à l'hectare pour les communes situées en secteurs urbain et périurbain et de 16 logements à l'hectare pour les communes situées en secteur rural (cf. carte ci-jointe).
Si les documents de planification en vigueur sur le territoire (SCOT, charte de pays, PLH, PLU) imposent des seuils plus contraignants, ce sont ces derniers qui sont retenus, sous réserve que leurs modalités d'application puissent être reprises par l'EPF.

Potentiel financier : le potentiel fiscal est une mesure de richesse fiscale par habitant représentant ce que percevrait la collectivité si elle appliquait à ses bases localisées les taux moyens nationaux des quatre taxes locales directes. Depuis la loi de finances 2005, **le potentiel fiscal est remplacé par le potentiel financier**. Il correspond au potentiel fiscal additionné de la dotation forfaitaire comprise dans la dotation globale de fonctionnement.
La donnée est fournie par la Préfecture, par commune, chaque année au mois de juillet. Le potentiel financier régional est calculé, sur cette base, toutes strates confondues, par l'agent comptable de l'EPF. Le potentiel financier retenu pour l'attribution de la bonification est celui connu au moment de l'élaboration du plan de financement des travaux de remise en état.

HQE®, éco-aménagement : le critère de Haute Qualité Environnementale s'apprécie au regard des référentiels adoptés par la Région Nord – Pas de Calais, les agences d'urbanisme et les EPCI eux-mêmes. A défaut, il est fait référence aux travaux de l'association HQE qui rassemble les représentants de la quasi-totalité des acteurs de la construction en France. Le référentiel HQE® mis en place comporte quatorze cibles regroupées en quatre grandes familles : cibles d'éco-construction, cibles d'éco-gestion, cibles de création d'un environnement intérieur satisfaisant, cibles de santé.
Pour que la bonification soit accordée le projet d'aménagement devra répondre à trois des quatorze cibles (quota actuellement appliqué aux organismes constructeurs).
Dans tous les cas, il sera apporté une attention particulière à la gestion de l'eau et notamment à la question de l'infiltration (cible 05 « gestion de l'eau » du référentiel HQE®).

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE



2

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2007-2014
PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019

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

MAUBEUGE – LA CLOUTERIE

AVENANT N°2
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE SIGNEE LE 15 JUILLET 2013
PORTANT SUR LA PROLONGATION DE LA DUREE DE PORTAGE FONCIER,
L'ADAPTATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION DE L'EPF ET
SUR L'APPLICATION DES MODALITES CESSION DU PPI 2015-2019 ACTUALISE

Entre
la commune de Maubeuge, représentée par son maire, Monsieur Arnaud DECAGNY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 28 mars 2013, désignée ci-après par le terme « la commune »

d'une part,

et
l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais, représenté par sa directrice générale, Loranne BAILLY, agissant en cette qualité en vertu de la délibération n°2018/059 du conseil d'administration de l'Etablissement du 26 juin 2018 et de la délibération n°2018/001 du conseil d'administration de l'Etablissement du 9 février 2018 désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

Depuis 2013, l'EPF intervient aux côtés de la ville de Maubeuge sur un périmètre opérationnel large composé de bâtiments à usage commercial vacants ou sous-occupés en cœur d'îlot et de quelques immeubles d'habitation situés avenue de France, rue Henri Durre et place Verte et ce afin de réaliser une opération de requalification du centre-ville.

A ce titre, l'EPF a procédé à l'acquisition de plusieurs biens, les dernières ayant eu lieu en décembre 2017.

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Le projet d'aménagement se concentrant dorénavant entre l'avenue de France et la rue Henri Durre, le présent avenant a pour objet en premier lieu **de réduire le périmètre d'intervention de l'EPF** aux fonciers concernés par l'opération de requalification.

L'immeuble « point nature » qui suite à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ne peut être démoli sera cédé à la commune et ce dès le 1er semestre 2019.

Afin de réaliser les travaux de démolition, le présent avenant a pour objet en second lieu de **prolonger de 3 années supplémentaires la durée du portage foncier**, soit au plus tard jusqu'au 15 juillet 2021.

Enfin, le conseil d'administration de l'EPF a approuvé le 9 février 2018 une actualisation à mi-parcours de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019. **Il convient dès lors d'intégrer à la convention opérationnelle les nouvelles modalités de cession.**

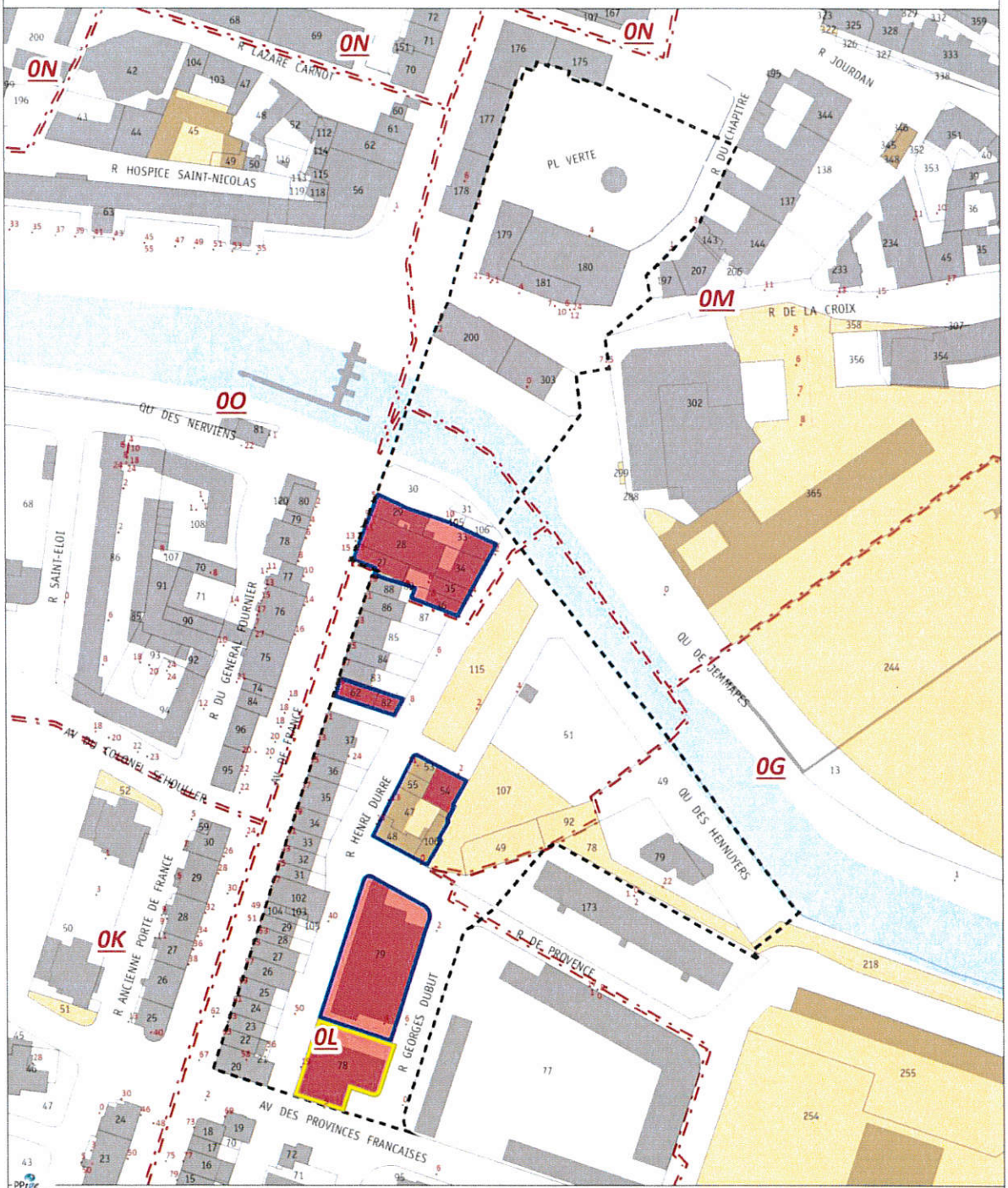
En conséquence :

- **le périmètre d'intervention de l'EPF figurant à l'article 4 est remplacé par :**

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

OP1774

Communauté d'agglomération Maubeuge - Val de Sambre
Maubeuge - La Clouterie
Avenant n°2 - Prolongation et modification de périmètre



"Bd Adresse" 2017 "Bd Parcellaire" de l'©IGN - 2017 "copie et reproduction interdites" Données cadastrales DGFIP - 2017

0 10 20 30 40 50 mètres

N

- Périmètre initial de projet et d'intervention de l'EPF
- Périmètre de travaux par l'EPF
- Foncier acquis par l'EPF
- Parcelle à céder à la commune - L78
- Foncier maîtrisé par la collectivité
- Section cadastrale

Atelier de cartographie de l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

- **l'article 7 « Engagement de la commune, fin du portage foncier par l'EPF » est remplacé par :**

Article 7 – 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 le « point nature » (parcelle L78) dès le premier semestre 2019 et les autres biens acquis par l'EPF au plus tard le ***15 juillet 2021****.*

Dès la signature du présent avenant, elle retranscrit dans ses comptes annuels l'engagement financier pris au titre de cette opération.

L'EPF communique à la commune, chaque année, le total des frais engagés au titre de son intervention (acquisition, gestion, travaux).

Si l'acte de cession n'est pas signé dans le délai de la convention, une pénalité égale à 4% du prix de revient est appliquée au prix de cession. Elle est reconduite par année de retard.

Toute cession anticipée, non programmée dans le cadre du présent avenant, peut intervenir, pour tout ou partie, avant le terme du 15 juillet 2021 si la commune en fait la demande écrite et argumentée au plus tard un an avant la date de sortie de portage avant le 15 juillet 2020.
L'EPF examine cette demande avec la commune et en cas d'accord lui transmet un avenant à la présente convention reprenant les modalités de la cession anticipée.

La cession à un tiers se fait à la demande de la commune qui doit délibérer à cet effet.

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

En tout état de cause, la cession doit être régularisée avant la mise en service et/ou l'ouverture au public des bâtiments et des espaces aménagés. »

- **l'article 8 « Formation du prix de cession » est remplacé par :**

« Article 8 – Formation du prix de cession

Le prix de revient du portage foncier par l'EPF est lui-même 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,*

dont sont déduits les produits perçus par l'EPF.
Les frais complémentaires à la cession (prorata d'impôts fonciers, frais de gestion intervenus entre le calcul du prix et la cession, frais de publication d'acte...) sont forfaitisés.

Minoration du prix de cession
L'EPF peut consentir une minoration du prix de cession si l'opération est éligible au dispositif d'aide en faveur du logement et de la mixité selon les conditions figurant à l'annexe du présent avenant.

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

L'EPF étant assujetti à la TVA, ***le prix de cession est grevé de TVA au taux en vigueur au moment de la signature de l'acte de 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.*

L'EPF transmet le prix de cession définitif au plus tard dans les 4 mois précédant la sortie de portage *afin de permettre à la commune de délibérer.*

La commune consulte France Domaine sur le prix de cession établi par l'EPF.

La commune délibère dans un délai de 2 mois suivant la transmission du prix de cession *en ayant préalablement transmis à l'EPF le projet de délibération pour vérification. »*

- **l'article 9 « Paiement du prix de cession» est remplacé par :**

« Article 9 – Paiement du prix de cession

Le paiement du prix se fait soit au moment de la signature de l'acte, soit après publication de l'acte par le service de la publicité foncière compétent.

La commune paye l'ensemble des sommes dues dans un délai maximum de 60 jours à compter de la signature de l'acte ou, le cas échéant, de la réception 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 retenu est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires commencent à courir, augmenté de deux points.
Les modalités et le calendrier de paiement sont mentionnés dans l'acte de cession.

La commune peut solliciter un ***étalement du paiement*** *du prix. Elle adresse par courrier et argumente sa demande au plus tard lors de la formalisation des modalités de cession.*
L'EPF examine la possibilité d'accorder cet étalement au regard de la situation financière de la commune et des projets qu'elle porte (complexité, envergure, phasage).

Les tiers désignés par la commune pour procéder au rachat du foncier porté par l'EPF, à l'exception d'autres collectivités et d'opérateurs publics, paient 100% du prix au moment de la cession. »

- **les annexes 1 et 2 sont remplacées par celles figurant ci-après.**

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

Fait en deux exemplaires originaux

A Maubeuge, le.....	A Lille, le.....
Pour la commune	Pour l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais
Arnaud DECAGNY Maire	**Loranne BAILLY** Directrice Générale

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

ANNEXE

PRESENTATION DU DISPOSITIF D'AIDE EN FAVEUR DU LOGEMENT ET DE LA MIXITE

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'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 m² 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 m² 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.

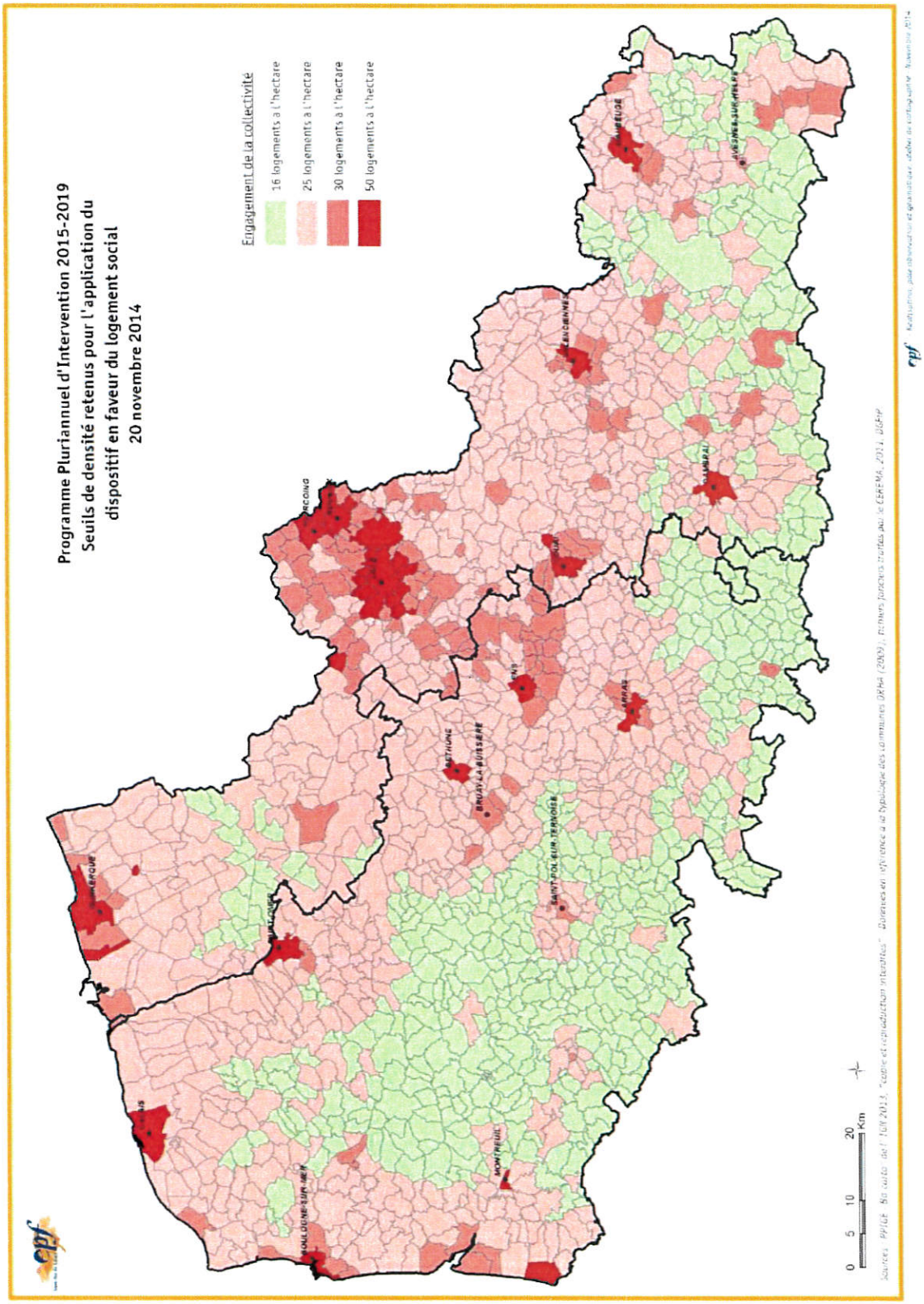
2. La proportion de logements s'exprime en pourcentage du nombre de logements construits, quelle que soit leur taille.
Par logements locatifs sociaux, on entend les logements dont la construction bénéficie de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), de Prêts 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.

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

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.



Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Application
Dans la mesure où l'EPF est associé à l'élaboration du projet et que la collectivité s'engage à ce que le projet respecte les critères précédemment décrits, un **allègement du prix de cession du foncier peut être consenti par l'EPF.**

Si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, l'EPF vend au prix de revient du portage foncier (à l'opérateur, la collectivité prenant en charge la part « travaux » non financée par l'EPF) voire au prix de revient total (l'opérateur étant en mesure de prendre en charge la part du coût des travaux non financée par l'EPF).

Si l'opération ne s'équilibre pas sans aide notamment du fait du différentiel de valeurs bâti/non bâti du foncier concerné, et sous réserve que le projet respecte les critères précédemment décrits, la cession du foncier maîtrisé par l'EPF peut se réaliser au prix du marché.

Ce prix peut être évalué à la hausse si le bilan de l'opération fait apparaître un prix d'équilibre supérieur à la valeur de marché.

Dans tous les cas, le prix de cession est augmenté de la TVA au taux en vigueur.

La collectivité (et l'opérateur) transmette(nt) à l'EPF les pièces justificatives suivantes : esquisse du projet, programme, décision de financement / convention d'agrément pour les logements locatifs sociaux, plan de financement et comptes d'exploitation détaillé par type de produits et consolidé, calendrier de mise en œuvre, PC, courrier de la collectivité sollicitant l'application du dispositif.

Traduction du dispositif dans les actes de cession
Les modalités d'application du dispositif et les engagements pris par la collectivité sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la collectivité ou au tiers désigné, les pièces justificatives jointes en annexe.
En cas de cession directe au tiers, la collectivité est partie prenante à l'acte de cession.

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 en 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, au prix du marché.

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 collectivité, s'effectue dans les 5 ans suivant la cession ou dans les 10 ans suivant la signature de la convention.

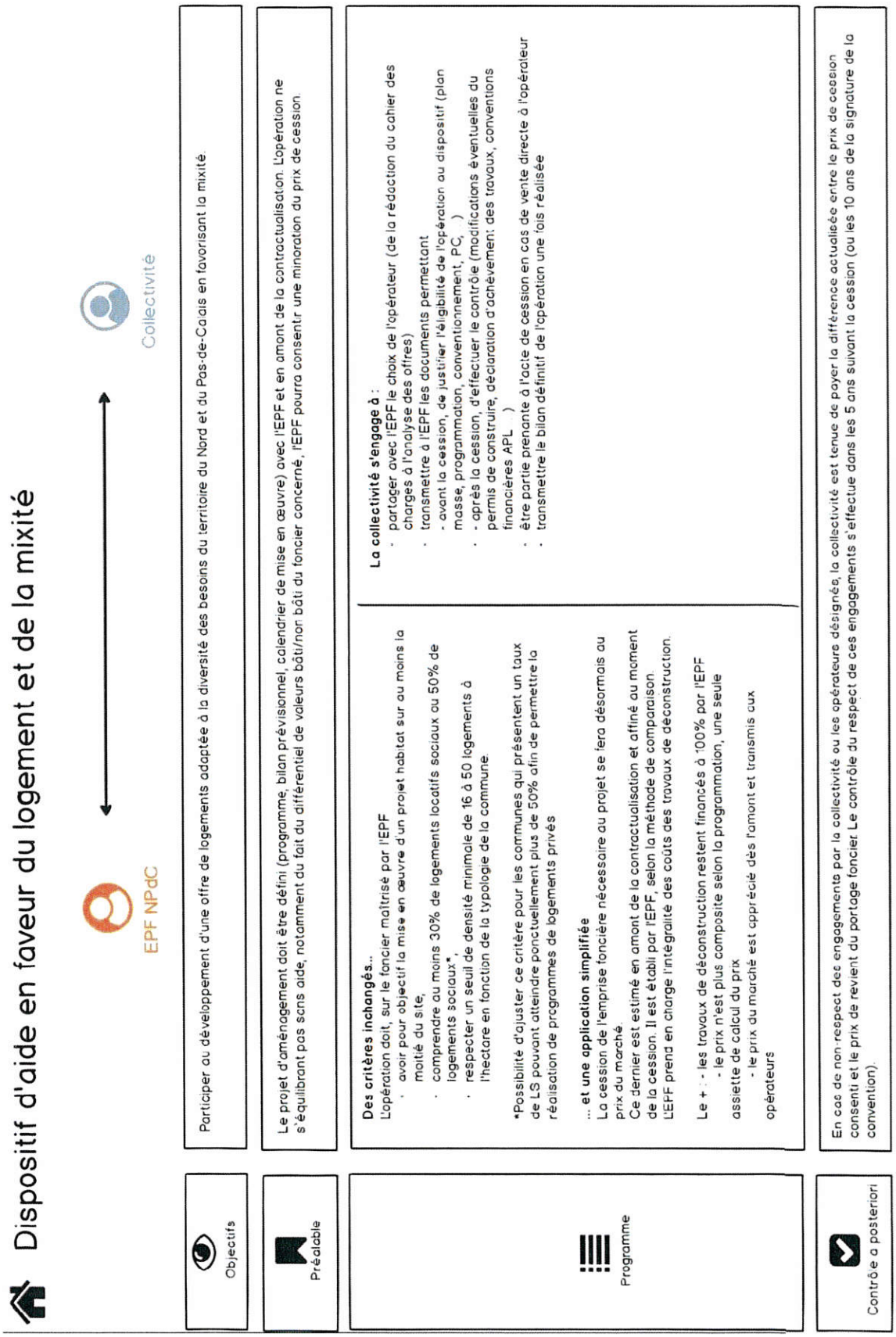
Si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la collectivité.

Dans le cas contraire, la collectivité est tenue au paiement d'une indemnité constituée 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 collectivité.

Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

Schéma de présentation du dispositif d'aide :



Envoyé en préfecture le 20/11/2018
Reçu en préfecture le 20/11/2018
Affiché le
ID : 059-215903923-20181113-DEL_125-DE

PRIX DE CESSION

PPI 2007-2014 et 2015-2019
Convention opérationnelle signée avec la commune de Maubeuge
Site Maubeuge- La Clouterie (OP 1774)
Fiche cession n° 923

Fin de portage : 15/07/2021
Etat financier à la date du 30/06/2018 valable jusqu'au 31/12/2019

	CESSION par l'EPF à la commune de Maubeuge
Identification des biens	*Bien n°* 9070 un ensemble immobilier à usage de commerce et d'habitation cadastré section L N° 78 pour 825 m² situé à MAUBEUGE 19 rue Henri Durre, 5 avenue des provinces françaises et 8 rue Georges Dubut
Date de l'acquisition	13/12/2016
Prix de l'acquisition	450 000,00 €
Frais d'acquisition	5 373,03 €
Produit de gestion	-39 355,23 €
Frais de portage	6 108,00 €
Prix de revient du portage foncier HT (A)	**422 125,80 €**
Forfait frais complémentaires* (B)	**5 065,51 €**
Montant des travaux (C)	**0,00 €**
Prix de revient TOTAL HT (A + B + C)	**427 191,31 €**

Allègement du coût du portage foncier (D)	**0,00 €**
Allègement du coût des travaux (E)	**0,00 €**
Prix de cession HT (A + B + C) - (D + E)	**427 191,31 €**

Base TVA = Marge (immeuble de plus de 5 ans)	négative
TVA 20%	**0,00 €**
Prix de cession TTC	**427 191,31 €**

* Les frais complémentaires sont les frais et dépenses engagés par l'EPF ou mis à sa charge entre le jour où le prix de revient a été arrêté et le jour de signature de l'acte de vente. Ils sont évalués forfaitairement à 1,2 % du prix de revient du portage foncier HT si la cession se réalise au cours de l'année suivant celle où le prix a été arrêté.

Le 24 octobre 2018
La directrice générale

Loranne Bailly