



Communauté de Communes du  
**Caudrésis - Catésis**

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**SEANCE DU 07 JUILLET 2016**

**Délibération N°2016/058**

**Date de convocation : 30 juin 2016**

**Nombre de conseillers en exercice : 77**



L'an deux mille quinze, le 07 juillet 2016 à dix huit heures trente, les membres du Conseil de la Communauté de Communes du Caudrésis et du Catésis se sont réunis à la Salle des Fêtes de MAZINGHIEN, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Guy BRICOUT, Président de la Communauté de Communes du Caudrésis et du Catésis.

Avesnes-Les-Aubert

Bazuel

Beaumont-en-Cis

Beauvois-en-Cis

Bertry

Béthencourt

Béviliers

Boussières-en-Cis

Briastre

Busigny

Carnières

Catillon-sur-Sambre

Cattenières

Caudry

Caulery

Clary

Dehéries

Élincourt

Estourmel

Fontaine-au-Pire

Haucourt-en-Cis

Honnechy

Inchy-en-Cis

La Groise

Le Cateau-Cambrésis

Le Pommereuil

Ligny-en-Cis

Malincourt

Maretz

Maurois

Mazinghien

Montay

Montigny-en-Cis

Neuvilly

Ors

Quiévy

Rejet-de-Beaulieu

Reumont

Saint-Aubert

Saint-Benin

Saint-Hilaire-Lez-Cambrai

Saint-Souplet-Escaufourt

Saint-Vaast-en-Cis

Troisvilles

Villers-Outreaux

Walincourt-Selvigny

**Etaient présents (47 titulaires 4 suppléants) :**

Alexandre BASQUIN

Hubert DEJARDIN

Nathalie GAVE

Brigitte ROLAND-BEC

Dominique LAMOURET

Frédéric BRICOUT

Régine DHOLLANDE

Bernard POULAIN

Sandrine TRIoux

Gérard TAISNE

Gilberte SZOPA (S)

Bruno MANNEL

Pascal FOULON

Michel GOUVART (S)

Daniel BLAIRON

Henri QUONIOU

Jean-Paul CAILLIEZ

Vincent WAXIN

Yannick HERBET

Gérard LENOBLE

Thierry WALEMME (S)

Agnès BERANGER

Guy BRICOUT

Mélanie DISDIER

Liliane RICHOMME

Serge WARWICK

Gilles PELLETIER

Jean-Louis CAUDRELIER

Joseph MODARELLI

Pascal COQUELLE

Didier BLEUSE

Augustine NOIRMAIN

Stéphane JUMEAUX

Axelle DOERLER

Jean-Félix MACAREZ

Jacques OLIVIER

Christian PECQUEUX

Francis LEBLON

Didier BONIFACE

Denis COLLIN

Pierre LEVEQUE

Martine THUILLEZ

Alain GOETGHELUCK

Jean-Marc GOSSART (S)

Karine ELOIR

Serge SIMEON

Michel HENNEQUART

Jacky DUMINY

Véronique NICAISE

Jean-Marc DOSIERE

Daniel FIEVET

**Membre(s) Excusé(s) (x) :**

**Membre(s) Absent(s) (12) :**

Laurence MONTEIRO-LOPEZ, Virginie LE BERRIGAUD, Christian PAYEN, Pierre LAUDE, Bernard PLET, Charles BLANGIS, Laurent COULON, Joëlle MANESSE, Marc DUFRENNE, Jean-Pierre RICHEZ, Daniel CATTIAUX, Maurice DEFAUX

**Membre(s) ayant donné procuration (14) :**

Denise LESAGE à Vincent WAXIN, Pierre-Henri DUDANT à Guy BRICOUT, Jean-Pierre THIEULEUX à Christian PAYEN, Anne-Sophie MERY-DUEZ à Frédéric BRICOUT, Brigitte PRUVOT à Sandrine TRIoux, Alain RIQUET à Liliane RICHOMME, Jean-Claude GERARD à Jean-Marc GOSSART, Annie DORLOT à Serge SIMEON, Isabelle PIERARD à Joseph MODARELLI, Janine TOURAINNE à Pascal FOULON, Marc PLATEAU à Véronique NICAISE, Pascal LEVEQUE à Nathalie GAVE, Laurence RIBES à Bruno MANNEL, Chantal WAEYEMBERGE à Daniel FIEVET.

Axelle DOERLER est élue secrétaire de séance.



**N°2016/058 : Renouvellement de la convention opérationnelle entre l'EPF et la communauté de communes relative à l'opération « Beauvois-en-Cambrésis – Rue de l'Industrie »**

L'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais met en œuvre son Programme Pluriannuel d'Intervention 2015 – 2019. A ce titre, une convention-cadre est établie entre l'Etablissement Public Foncier et la Communauté de Communes du Caudrésis et du Catésis.

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 de communes.

Les opérations mentionnées dans la convention-cadre s'inscrivent obligatoirement dans l'un des trois axes thématiques ou l'un des deux fonds spécifiques inscrits au Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019 de l'EPF à savoir :

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

Parmi les opérations proposées par la CCCC figure la poursuite de l'opération « **Beauvois-en-Cambrésis – Rue de l'Industrie** ».

Il s'agit d'une ancienne fabrique de textile synthétique datant de 1870 qui s'étend sur 9242 m2 située au cœur de la commune de Beauvois-en-Cambrésis, avec parking attenant et un ancien puits (actuellement réserve incendie).

Aujourd'hui, le site est fortement dégradé, il est voué à une démolition certaine. C'est dans ce cadre que la communauté de communes a fait appel à l'EPF. Une étude de capacité va prochainement permettre de définir un projet de réaménagement du site.

Dans la continuité de sa mise en œuvre, la convention opérationnelle « **Beauvois-en-Cambrésis – Rue de l'Industrie** » doit être renouvelée entre l'EPF et la CCCC arrêtant les conditions de réalisation de l'opération : négociation, acquisition, portage foncier des biens acquis par l'EPF, gestion de biens par l'EPF et/ou la communauté de communes, réalisation des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées par l'EPF pendant la durée du portage foncier, le cas échéant réalisation des travaux de finalisation par l'EPF, participation financière de la communauté de communes aux travaux de finalisation, cession des biens acquis par l'EPF à la communauté de communes ou à un tiers désigné par la communauté de communes.

Après délibération, le Conseil Communautaire :

- sollicite le renouvellement de la convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais pour qu'il assure l'acquisition, le portage foncier et la réalisation des travaux pour les 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 ;
- autorise le président à signer cette convention opérationnelle adhoc ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés ;
- autorise le président à demander à l'EPF la démolition du site

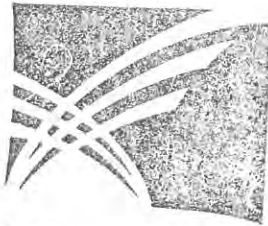
ADOpte A L'UNANIMITE



Certifié exécutoire par le Président  
Compte tenu de l'envoi en Sous-Préfecture  
Le 08 juillet 2016 et de la publication

Pour expédition conforme  
Caudry, le 08 juillet 2016  
Le 08 juillet 2016

Vu,



Communauté de Communes du  
Caudrésis - Catésis

Le Président,  
Maire de CAUDRY  
Vice-Président du Conseil Départemental

  
Guy BRICOUT

IMPORTANT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Conformément à l'article R421 - 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.



CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD - PAS DE CALAIS  
ET  
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAUDRESIS ET DU CATESIS  
RELATIVE A L'OPERATION

BEAUVOIS-EN-CAMBRÉSIS - RUE DE L'INDUSTRIE

Entité : la Communauté de communes du Caudrésis et du Catésis représentée par son Président, Monsieur Guy BRICOUT  
 autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire du 7 juillet 2016 désignée ci-après par le terme « la communauté »

d'une part,

BAILLY, agissant en cette qualité en vertu de la délibération n°201670 du 1<sup>er</sup> juillet 2016, désigné ci-après par le terme « l'EPF »

d'autre part

## ANNEXE 5

## SOMMAIRE

|   |  |      |
|---|--|------|
| LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION.....  |  |      |
| - Article 1 - Objet.....  |  | P 3  |
| - Article 2 - Déroulement de la convention opérationnelle.....                        |  | P 3  |
| - Article 3 - Suivi et évaluation de l'exécution de la convention opérationnelle..... |  | P 3  |
| LE PROJET.....  |  |      |
| - Article 4 - Le site objet de l'intervention de l'EPF.....                           |  | P 5  |
| - Article 5 - Le projet de la communauté et l'intervention de l'EPF.....              |  | P 5  |
| LES ACQUISITIONS.....   |  |      |
| - Article 6 - Les acquisitions.....   |  | P 5  |
| - Extrait cadastral.....  |  | P 5  |
| LA GESTION DES BIENS.....   |  |      |
| - Article 7 - La gestion des biens.....   |  | P 7  |
| - Article 8 - La mise à disposition.....  |  | P 7  |
| - Article 9 - L'optimisation fiscale.....   |  | P 7  |
| LES TRAVAUX.....  |  |      |
| - Article 10 - Les travaux.....   |  | P 11 |
| LA CESSIION.....  |  |      |
| - Article 11 - Engagement de la communauté, fin de l'engagement.....                  |  | P 11 |
| - Article 12 - Forme du prix de cession.....  |  | P 13 |
| - Article 13 - Évaluation du prix de cession.....                                     |  | P 13 |
| LES OBLIGATIONS DES COMMUNAUTÉS.....  |  |      |
| - Article 14.....   |  | P 14 |
| LES ANNEXES.....  |  |      |
| - Annexe 1.....   |  | P 15 |
| - Annexe 2.....   |  | P 17 |



## LE DÉROULEMENT DE LA CONVENTION

### Article 1 – Objet

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

### Article 2 – Déroulement de la convention opérationnelle

La convention opérationnelle est inscrite, au titre du fonds pour la constitution ou gisement d'un quartier urbain, à la convention-cadre de partenariat signée entre la Communauté de communes du Caudrésis et du Catésis et l'EPF le 12 mai 2015, au titre du Programme Pluriannuel d'intervention 2015-2029.

La convention prévoit une durée d'intervention opérationnelle (régulation, acquisition, gestion, travaux, cession) de 5 ans à partir de la date de sa signature.

Cette durée peut, sur délibération du conseil d'administration de l'EPF, être prolongée d'un ou deux ans par voie d'avenant pour permettre le bon aboutissement des démarches engagées par l'EPF (maîtrise foncière, travaux) et par la communauté (définition et montage du projet).

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

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

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

L'EPF transmet à la communauté la liste et la cartographie des acquisitions réalisées sur son territoire ainsi qu'un état financier à minima pour les biens dont la cession est programmée l'année suivante.

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

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

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

L'EPF devant pouvoir rendre compte des projets qu'il contribue à initier, la communauté s'engage à lui transmettre les informations (description du programme, conditions de réalisation, montage et coûts, esquisses, photos) relatives au projet et ce tout au long de sa mise en œuvre.

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

EPF



## LE PROJET

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

#### Présentation de la commune

**Commune de Beauvois-en-Cambrésis**  
**Intercommunalité :** Communauté de communes du Caudrésis et du Catésis  
**Superficie :** 399 ha  
**Population :** 2 153 habitants  
**Densité :** 615 habitants par km²  
**Nombre de logements :** 950  
**Nombre d'entreprises :** 160

**SCOT du Cambrésis approuvé**  
 PLH en cours d'approbation  
 PLU en cours d'élaboration  
 Etude de faisabilité pour la réhabilitation du site réalisée en 2014  
 Etude de capacité, sous-maîtrise d'ouvrage EPF, prévue en 2015-2017

*Localisation, population, densité, services, accessibilité (voies d'accès, transports à proximité), situation par rapport au logement (nombre de logements, de logements sociaux), situation sociale ou non à l'article 55 de la loi SRU + obligation triennale...), et/ou situation sous l'angle de l'économie (nombre d'emplois, taux d'emploi, équilibre emploi/habitat, dynamiques de l'activité commerciale, zone d'activité, etc...), et/ou sous l'angle biodiversité (SRCE-TV8, TVB, TVB territoriale, Charte de parc...)*

#### Présentation du site

Le site objet de l'intervention de l'EPF a été acquis par l'Etablissement en décembre 2013. Il s'agit d'une ancienne fabrique de textile synthétique datant de 1870 qui s'étend sur 9 242 m² en plein cœur de la commune. La propriété comprend également un vaste parking au nord et un ancien puits aujourd'hui réserve incendie à l'est.

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

La communauté de communes a d'abord cherché à réhabiliter le site pour y créer des cellules pour des activités artisanales. Pour ce faire, elle a réalisé une étude de faisabilité en 2014 qui a montré que l'état du bâti impliquait un coût d'investissement trop élevé. En effet, le site LESTRA est aujourd'hui fortement dégradé, dangereux et connaît des cas de vandalisme réguliers. Il est donc voué à la démolition à court terme et la communauté de communes a dernièrement sollicité l'EPF afin qu'il prenne en charge ces travaux.

Par ailleurs, la commune de Beauvois-en-Cambrésis a fait savoir à la communauté qu'elle serait intéressée par la partie nord du site afin d'y développer un équipement sportif.

Au vu de ces derniers éléments et afin d'accompagner la communauté de communes dans la définition de son projet, l'EPF va réaliser une étude de capacité. Elle permettra à l'intercommunalité et à la commune de définir le devenir de cet espace, les fonctions qui y seront développées, les constructions et les aménagements à réaliser.

L'EPF finance cette étude à hauteur de 80%, le reste étant à la charge de la communauté. La communauté est associée à la rédaction du cahier des charges, au choix du bureau d'études et au pilotage de l'étude. La communauté s'engage à payer sa part à réception de la facture que l'EPF lui adresse en fin d'étude.

La convention opérationnelle mise en place le 19 septembre 2011 arrive à échéance le 19 septembre 2016 et est donc renouvelée pour permettre la réalisation de l'ensemble de ces actions.

Les biens acquis au titre de la précédente convention « Beauvois-en-Cambrésis – Rue de l'Industrie » sont transférés dans la présente et leur portage foncier est de ce fait prolongé.

## LES ACQUISITIONS

### Article 6 – Les acquisitions

L'EPF a acquis les biens nécessaires à l'opération dite « Beauvois-en-Cambrésis – Rue de l'Industrie », sis sur le territoire communal de Beauvois-en-Cambrésis.

Si une autre acquisition est nécessaire dans le périmètre de projet (périmètre noir), elle fait l'objet d'une demande écrite de la communauté à l'EPF. L'acquisition se déroule selon les conditions énoncées dans la présente convention.

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

- par voie amiable (négociation), c'est le mode d'acquisition privilégié ;
- par préemption, en référence aux délibérations relatives à l'installation et à l'exercice du droit de préemption urbain.

#### La communauté s'engage :

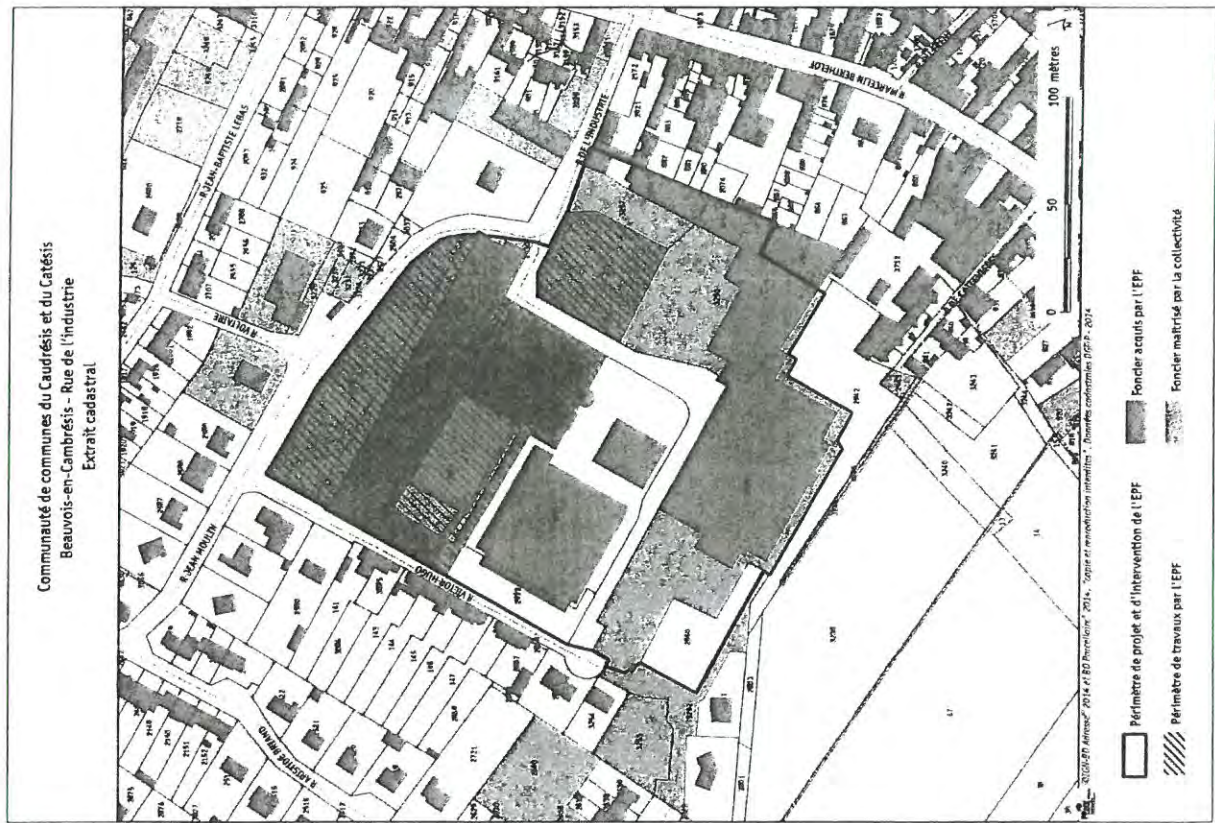
- à fournir à l'EPF les délibérations et décisions du maire suivies revêtues de la mention « exécutoire » du service de contrôle de légalité de la préfecture
- à transmettre des récautions, et même si la préemption n'est pas envisagée, la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à l'EPF afin de permettre son instruction dans de bonnes conditions,
- à saisir France Domaine dès réception de la DIA afin d'optimiser les délais et de parvenir à une préemption dans les délais impartis,
- à communiquer à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

- par suite à un délaissement (mise en demeure, demande d'acquiescer ...) ;

- par voie d'adjudication, dans la limite de l'estimation de France Domaine ;

- par voie d'expropriation. Sur la base des éléments de définition du projet fournis par la communauté (notice explicative, plan général des travaux, caractéristiques des ouvrages...), l'EPF et la communauté 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 est le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.

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





## LA GESTION DES BIENS

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

### Article 7 - La gestion des biens

L'EPF procède à un état des lieux des biens avant leur acquisition pour leur libération. Derrière cet état des lieux découle l'application de tout ou partie des mesures suivantes.

- Si les biens acquis par l'EPF sont occupés, la communauté prend en charge le logement des occupants et la relocalisation des preneurs de baux professionnels, commerciaux ou ruraux.

- L'EPF assure la surveillance, le gardiennage, la sécurisation et l'entretien des biens. Par mesure de sécurité, l'EPF peut prêter en pleine et saine libre appréciation, l'évacuation des déchets, les postes de transformation ainsi que les câbles de haute tension.

- L'EPF procède au nettoyage ou à l'écoulement des surfaces ainsi qu'à la fermeture du site par la pose de clôture, afin de limiter les intrusions.

- L'EPF assure le maintien en état du clos couvert existant des biens à conserver.

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

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

L'EPF communique à la communauté les coordonnées des collaborateurs en charge de la gestion des biens afin de les contacter à tout moment, en cas d'urgence, lors de la survenance d'un événement majeur.

#### Article 8 – La mise à disposition

Sur demande écrite et motivée, l'EPF se réserve la possibilité de mettre tout ou partie des biens acquis à la disposition de la communauté dans le cadre d'un contrat spécifique.

La communauté s'engage alors à produire et à adresser à l'EPF un rapport annuel précisant la situation des biens concernés et les actions entreprises au cours de l'année. Un document type est établi par l'EPF et communiqué à la communauté lors de la signature du contrat de mise à disposition.

Une visite des biens mis à disposition est organisée à l'initiative de l'EPF avant remise des clés et en tant que de besoin.

#### Article 9 – L'optimisation fiscale

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

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

## LES TRAVAUX

#### Article 10 – Les travaux

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

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

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

Dans la continuité des démarches et études préalables éventuellement menées en accord avec la communauté, l'EPF réalise :

- des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées,
- si nécessaire, des travaux de finalisation.

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

Afin de limiter tout ou partie des impacts et de réduire le coût du portage foncier (taxes foncières, frais de surveillance et de gardiennage), l'EPF procède à la déconstruction totale ou partielle des bâtiments et des ouvrages, l'EPF prenant en charge le traitement des sources de pollution concentrées.

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

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

Le cas échéant, afin d'en assurer la cohérence opérationnelle, l'intervention est étendue aux abords des propriétés de l'EPF lorsqu'ils sont repris dans le périmètre de projet de la convention opérationnelle et maîtrisés par la communauté ou par un tiers partie prenante du projet et désigné par elle. La communauté (ou le tiers désigné) s'engage à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF par contrat. Cette notion d'abords est appréciée par l'EPF au cas par cas.

Les parcelles ainsi mises à disposition sont incluses dans l'assiette du projet de la communauté. Cette mise à disposition se fait au plus près du démarrage des travaux.

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

- le dévoilement et/ou la suppression des réseaux impactés par la démolition,
- le désamiantage et la démolition des ouvrages (superstructures et infrastructures) : la démolition des infrastructures (fondations) est réalisée jusqu'à - 1 mètre par rapport au niveau topographique du terrain existant. Les radiers des ouvrages situés en-dessous du niveau - 1 mètre sont détruits afin de ne pas créer de points durs. Les caves, les fosses ou les cavités résultant des travaux sont

remblayées avec des bétons de démolition concassés et mis en œuvre selon les règles de l'art mais sans engagement de portance pour ces terrains reconstitués,

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

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

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

La communauté assume la gestion et les frais de gestion des bâtiments présents à sa demande. Le cas échéant, leur démolition intervient dans le cadre des travaux de finalisation qui sont cofinancés par la communauté.

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

#### Les travaux de finalisation

Si nécessaire, l'EPF procède à une seconde intervention afin de finaliser au vu du projet d'aménagement adopté par la communauté. L'EPF est associé à la labellisation du projet dès la rédaction du cahier des charges et la consultation des aménageurs ou des promoteurs. L'EPF est maître d'ouvrage de ces travaux de finalisation. Sa participation à leur financement (y compris études techniques préalables et maîtrise d'œuvre) est au minimum de 50%, le reste étant à la charge de la communauté.

## LA CESSIION

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

La communauté s'engage à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature de la présente convention, soit le ..... 2021.

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

La cession des biens se fait par défaut au profit de la communauté, signataire de la convention opérationnelle. La cession, à la demande de la communauté, à toute autre personne physique ou morale fait l'objet d'une délibération de la communauté. Cette dernière intervient à l'acte s'il a vente se réalise dans le cadre de l'un des dispositifs d'aide mis en place par l'EPF (cf. annexe).

Dans le cas d'une cession au profit d'un aménageur, opérateur ou maître d'ouvrage de la communauté, la communauté aura au préalable satisfait aux obligations de mise en concurrence si nécessaire.

La cession peut intervenir, pour tout ou partie, avant le terme des 5 ans si la communauté en fait la demande. Dans tous les cas, la cession doit être finalisée avant la mise en service et/ou l'ouverture au public des bâtiments et des espaces aménagés ou existants.

A l'issue de l'opération, l'EPF est maître d'ouvrage des opérations d'entretien, après consultation des propriétaires pour les biens ou parties de biens qui ne sont pas nécessaires à la réalisation du projet. Cette cession fait l'objet d'un préalable d'une délibération de la communauté.

#### Article 12 – Information du public de la cession

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

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

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

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



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

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

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

#### Minoration du prix de cession

L'EPF peut consentir une minoration du prix de cession si l'opération est éligible à l'un des dispositifs d'aide mis en place au titre du PPI 2015-2019 selon les conditions figurant à l'annexe 2.

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

Le paiement du prix se fait au moment de la cession, soit au plus tard le ..... 2021. La communauté s'engage à payer au profit de l'EPF l'ensemble de ses contributions dans un délai maximum de 60 jours à compter de la signature de l'acte ou, le cas échéant, de la réception dans ses services des appels de fonds.

Des frais complémentaires postérieurs à la cession pourront le cas échéant être réclamés après fixation du prix et cession (pro rata d'impôts fonciers, frais de publication d'acte).

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

Les conditions de paiement sont mentionnées dans l'acte de cession (modalités et calendrier de paiement).

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

Si la communauté 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 précédemment.

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

## LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS

1. Dès signature et acceptation de la présente, les contractants s'obligent à une mutuelle et réciproque information. Ils s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

2. La communauté s'engage à :

- transmettre à l'EPF dans les meilleurs délais les délibérations rendues exécutoires par la préfecture et nécessaires à la mise en œuvre de la convention opérationnelle,
- transmettre à l'EPF les éléments de négociation antérieurs à la mise en place de la présente convention,
- ne pas transmettre aux propriétaires les avis de France Domaine,
- ne pas saisir France Domaine sauf dans le cadre de l'instruction des Domaines,
- mener les démarches permettant d'aboutir à la définition d'un projet et à la désignation d'un opérateur susceptible de reprendre le foncier porté par l'EPF pour son compte, que l'EPF ait réalisé une étude préalable ou pas,
- associer l'EPF à l'élaboration du projet et le transmettre les informations relatives à sa mise en œuvre (modifications, portées, calendrier...) jusqu'à la réalisation finale,
- faire état de l'intervention de l'EPF et de sa participation financière lors de toute communication relative au projet développé sur le site et à transmettre cette obligation aux repreneurs ou aménageurs et aux opérateurs sélectionnés sur le site.

3. La communauté s'engage à transmettre à l'EPF, sous format numérique, l'ensemble des documents (PLU, schémas de secteur, schémas d'aménagement, Atlas, 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 interrogeable et si possible selon les prescriptions nationales du CNIG (Conseil national de l'information géographique).

4. L'EPF s'engage à maintenir en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fonders et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations échangées.

5. En cas d'abandon par la communauté de l'opération de travaux de finalisation, la communauté est tenue de rembourser l'intégralité des dépenses et frais HT acquis par l'EPF pour l'engagement de cette opération (études, indemnisation éventuelle des entreprises...).

6. 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 compétent.





| Finances   |   |
|--|---|
| <p>Fonds de l'habitat et du logement social</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financement des travaux de déconstruction : 100%</li> <li>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun + 10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier + 10% LL.S. si, sur foncier maîtrisé par l'EPF : <ul style="list-style-type: none"> <li>50% de l'emprise au sol destinée à un projet labellisé</li> <li>et 30% de LL.S. (PLU, PLS) ou 50% de LL.S. (PLU, PLS, PSJA, ALN, AS) et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune</li> </ul> </li> </ul> | <p>possibilité d'examiner les critères sur du foncier maître selon conditions</p> |
| <p>Fonds et immobilier industriel, des services, des points de regroupement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financement des travaux de déconstruction : 100%</li> <li>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun + 10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</li> </ul>  |   |
| <p>Fonds de la biodiversité et des réserves</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financement des travaux de déconstruction : 100%</li> <li>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun + 10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier + 20% biodiversité si en géographie prioritaire</li> </ul>  |   |
| <p>Fonds pour la construction du logement ou renouvellement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financement des travaux de déconstruction : 100%</li> <li>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun + 10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</li> </ul>   |   |
| <p>Fonds d'interventions exceptionnelles sur l'immobilier d'entreprise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Financement des travaux de déconstruction : 100%</li> <li>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun + 10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</li> </ul>   |   |

| Finances  |  |
|---|--|
| <p>Fonds de l'habitat et du logement social</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cession au prix de revient</li> <li>Attention possible dans le cadre du dispositif LL.S. si, sur le foncier maîtrisé par l'EPF : <ul style="list-style-type: none"> <li>50% de l'emprise au sol destinée à un projet labellisé</li> <li>et 30% de LL.S. (PLU, PLS) ou 50% de LL.S. (PLU, PLS, PSJA, ALN, AS) et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune</li> </ul> </li> <li>(possibilité d'examiner les critères sur du foncier maître selon conditions)</li> <li>cession possible au prix d'équilibre pour le foncier du logement social (PLU, PLS, PSJA, ALN, AS) après analyse des filtres procédés et échanges sur le montage de l'opération</li> <li>cession possible à la valeur de France Domitine pour les autres composantes du projet si inférieure au prix de revient</li> <li>Cession des emprises destinées à la biodiversité et aux espaces publics à la moitié de cette valeur sous condition de classement au PLU</li> </ul> |  |
| <p>Fonds et immobilier industriel, des services, des points de regroupement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cession au prix de revient</li> <li>Cession à la valeur de France Domitine <ul style="list-style-type: none"> <li>si foncier en géographie prioritaire tel que défini dans la convention-cadre avec l'EPF et si la valeur de France Domitine est inférieure au prix de revient</li> </ul> </li> <li>(cession des emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU) la valeur de France Domitine, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée</li> </ul>  |  |
| <p>Fonds de la biodiversité et des réserves</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cession au prix de revient ou à la valeur de France Domitine pour les emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée</li> <li>Portage foncier de 10 ans</li> </ul>  |  |
| <p>Fonds pour la construction du logement ou renouvellement urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cession au prix de revient</li> </ul>   |  |
| <p>Fonds d'interventions exceptionnelles sur l'immobilier d'entreprise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cession au prix de revient</li> </ul>   |  |