

# Convention

# Opérationnelle

« MERVILLE – Bâtiments aéronautiques, rue du Dr. Rousseau »

Signée le .....



## Table des matières

Partie 1 : Le cadre général de la convention .....	7
Article 1 - Objet de la convention .....	7
Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF .....	7
Article 3 - Durée de la convention .....	9
Article 4 - Résiliation de la convention .....	9
Article 5 - Les engagements des parties .....	9
Article 6 - Information et communication sur le projet.....	10
Article 7 - Litige et contentieux.....	10
Partie 2 : L'intervention opérationnelle.....	11
Article 8 - Les études préalables à la définition de projet .....	11
Article 9 - Les acquisitions.....	11
Article 9.1 - La négociation.....	11
Article 9.2 - L'acquisition amiable .....	12
Article 9.3 - L'acquisition par voie de préemption.....	12
Article 9.4 - L'acquisition par voie d'expropriation.....	12
Article 9.5 - L'acquisition par voie de délaissement .....	13
Article 10 - La gestion et valorisation des biens .....	13
Article 10.1 - Le diagnostic patrimonial.....	14
Article 10.2 - La gestion des biens .....	14
Article 10.3 - Valorisation des biens .....	15
Article 11 - Les travaux.....	16
Article 11.1 - Les études préalables au programme des travaux .....	16
Article 11.2 - La conception des travaux .....	16
Article 11.3 - La réalisation des travaux .....	17
Article 12 - La cession.....	17
Article 12.1 - Conditions générales de la cession .....	17
Article 12.2 - Détermination du prix.....	18
Article 12.3 - Les aides financières de l'EPF au projet.....	19
Article 12.4 - Modalités de paiement du prix de cession .....	19
Article 13 - Le budget prévisionnel .....	19
Article 14 - Le planning prévisionnel.....	20

## LES PARTIES

**La convention est conclue entre :**

La **Communauté de communes Flandre Lys**, représentée par Monsieur Jacques HURLUS, autorisé à l'effet des présentes par **une délibération du conseil communautaire du .....**,

désignée ci-après par le terme « la communauté de communes »

**d'une part,**

**Et**

**l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France**, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURALILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par sa directrice générale, Madame Lorianne BAILLY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 9 décembre 2015 et de l'arrêté ministériel du 23 décembre 2020, spécialement autorisée en vertu de la délibération B/2021/xx du **bureau de l'Etablissement du 15/10/2021,**

désigné ci-après par « l'EPF »

**d'autre part**

## EXPOSE PREALABLE

L'EPF de Hauts-de-France est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 plusieurs fois modifié.

Il est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

L'article L 321-1 du code de l'urbanisme prévoit que les établissements publics fonciers agissent « pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public » et que leur intervention « s'inscrit dans le cadre de conventions ».

Sur la base des caractéristiques du projet (éléments programmatiques, calendrier, bilan financier, voire opérateur pressenti), l'EPF et la communauté de communes établissent **une convention opérationnelle qui définit précisément les engagements des parties et établit « sur-mesure » le cadre d'intervention de l'EPF.**

La **Communauté de communes Flandre Lys** (la CCFL) comprend 8 communes. Elle s'étend sur un territoire de **127,14 km<sup>2</sup>** et dénombre **39 806** habitants.

## LE PROJET

En vertu de l'arrêté ministériel du 2 mars 2007 portant transfert d'aérodromes civils appartenant à l'Etat à des collectivités territoriales ou à des groupements de collectivités territoriales, pris en application l'article 28 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales, l'Etat a transféré au Syndicat Mixte des Aéroports de Lille-Lesquin et de Merville (SMALIM) les compétences aéroportuaires et la propriété du patrimoine des aéroports de Lille-Lesquin et de Merville.

Le Syndicat Mixte a été constitué par arrêté préfectoral du 27 novembre 2006 pour l'exercice des compétences et la propriété du patrimoine relatifs aux aéroports de Lille Lesquin et de Merville entre les collectivités suivantes :

- Région Nord Pas-de-Calais, devenue Région Hauts-de-France ;
- Communauté urbaine de Lille, devenue Métropole Européenne de Lille ;
- Communauté de Communes Flandre Lys.

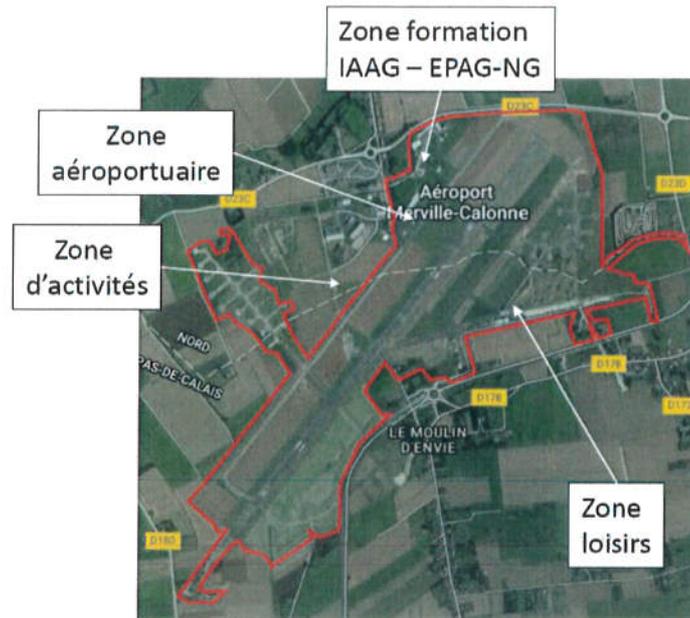
Auparavant exploité par la CCI Grand Lille en vertu d'une convention de mutation domaniale passée avec l'Etat le 5 août 1981, l'aérodrome de Merville-Lestrem est depuis le 1er janvier 2021 exploité par son propriétaire, le SMALIM.

L'aérodrome de Merville-Lestrem est affecté à l'aviation légère et sportive et à l'enseignement. Il est établi sur une emprise foncière de 213 hectares situés sur le territoire de trois communes : Merville, Calonne-sur-la-Lys et Lestrem, dont un potentiel de 46 hectares exploitables en Développement économique.

L'aérodrome dispose d'un service de secours et de lutte contre les incendies d'aéronefs (SSLIA) de niveau 2 en charge également du service de Prévention du Péril animalier et d'une station de carburant (Total) qui délivre les carburants JET A1 et AVGAS. Ce service est assuré par les pompiers de l'aérodrome.

Ses infrastructures aéronautiques comprennent :

- Une piste de 1840m X 30 m, revêtement en enrobé,
- Une piste en herbe de 1000m X 80m, revêtement en herbe,
- Une aire de stationnement avions de 9 540 m<sup>2</sup>,
- Les hangars aéronefs de 3 073 m<sup>2</sup>,
- L'aérogare de 195 m<sup>2</sup>.



Le Comité syndical du SMALIM s'est orienté en 2019 vers une gestion séparée des plateformes aéroportuaires de Lille-Lesquin et Merville.

Soucieux de relancer l'activité économique sur la zone de l'aérodrome et de redonner à l'activité aéronautique sur le territoire Flandre Lys toute sa splendeur, la CCFL souhaite poursuivre son action autour de l'aérodrome à travers un possible transfert de la compétence pleine et entière de celui-ci.

Ce projet s'inscrit, par ailleurs, dans la continuité des actions suivantes déjà réalisées :

- Engagement de la CCFL auprès de l'institut de formation EPAG-NG pour acquérir trois simulateurs\*,
- Soutien de l'offre de formation de l'institut de formation EPAG-NG pour accueillir les cadets d'Air France,
- Création d'un campus aéronautique, pour lequel les services de la CCFL ont sollicité la Région à travers une demande de fonds PRADET.
- Soutien de l'offre de formation de Technicien Supérieur Aéronautique portée par le Lycée Val de Lys.

La CCFL sollicite l'accompagnement de l'EPF sur la partie nord de l'aérodrome située sur la commune de Merville relative à la zone dédiée à la formation comprenant plusieurs bâtiments et hangars, pour partie vacants et pour partie occupés par deux écoles : l'IAAG, école d'aéronautique, et l'EPAG-NG, école de pilotage.

L'EPF se charge de l'acquisition auprès du SMALIM de cette emprise foncière d'environ 5,1 hectares et du portage foncier pendant une durée maximale de 7 années. La CCFL engage une consultation afin de bénéficier d'une assistance à maîtrise d'ouvrage dès septembre 2021 et aboutir à un plan guide d'aménagement au plus tard en septembre 2022. La CCFL se charge de reconstruire, en partenariat

avec les deux écoles, de nouveaux bâtiments de formation dans un délai d'au plus 3 ans à compter de la signature de la présente convention.

Après acquisition à l'euro symbolique auprès du SMALIM, l'EPF réalise la mise en sécurité des bâtiments à ce jour inoccupés ; puis l'ensemble du foncier est transféré en gestion à la CCFL qui se charge du suivi des contrats en cours avec les écoles, de la surveillance et l'entretien des terrains.

Après libération de l'ensemble des bâtiments, l'EPF se charge de la démolition de tous les bâtis.

A terme, la CCFL projette sur les 213 hectares de l'aérodrome quatre points d'entrée : le tourisme (en lien avec la base Eolys), le développement économique, l'aéronautique et la formation. Sur le foncier requalifié par l'EPF, les terrains seront dédiés à une programmation économique et à l'implantation d'un pôle de formation aéronautique. L'AMO engagée en 2021 permettra d'avoir une meilleure visibilité sur la programmation et la faisabilité.



La commune de **Merville** est soumise à un **Plan Local d'Urbanisme** communal approuvé le **26/07/2017**.

L'opération est attachée au thème "favoriser le développement économique" du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'EPF.

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF et la communauté de communes associent leurs compétences et leurs moyens afin de mettre en place un partenariat étroit, s'inscrivant dans le cadre de leurs orientations stratégiques et compétences respectives.

### **Ceci exposé, les parties conviennent ce qui suit.**

## **Partie 1 : LE CADRE GENERAL DE LA CONVENTION**

### **Article 1 - Objet de la convention**

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

### **Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF**

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

**Le périmètre de projet** : sur ce secteur, l'EPF assure une mission de veille foncière et peut procéder au cas par cas à l'acquisition de biens. L'intervention de l'EPF est conditionnée à une sollicitation motivée par écrit de la communauté de communes. L'EPF a la faculté de juger de l'opportunité ou non de procéder à ces acquisitions en fonction de contraintes techniques (état des biens, problématiques de mitoyenneté, etc.), financières ou calendaires.

Si cette intervention a pour conséquence de modifier l'équilibre financier de l'opération dans les conditions inscrites à l'article 13, la convention fait l'objet d'un avenant.

Il est ici précisé qu'il n'est pas défini de périmètre de projet sur cette opération.

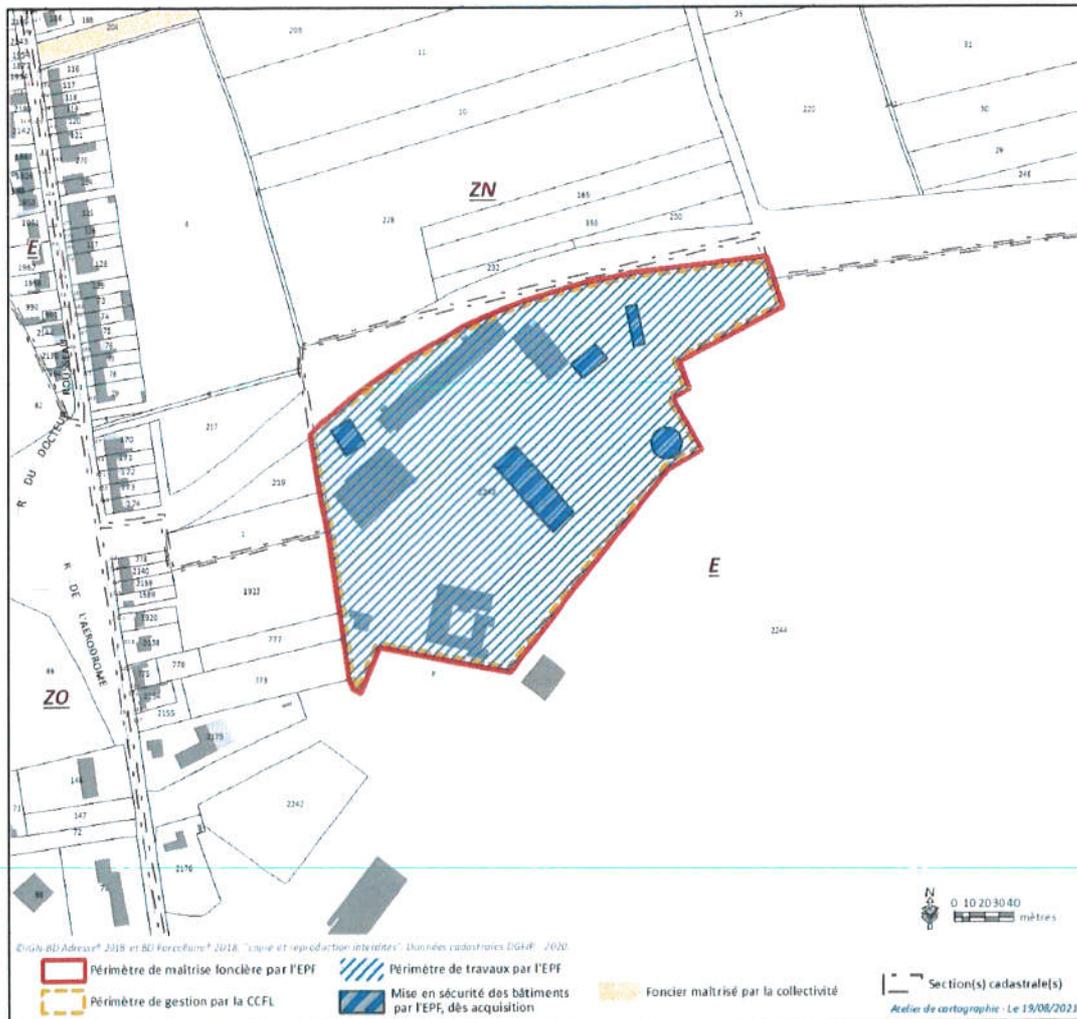
**Le périmètre d'intervention comprend :**

- **un périmètre de maîtrise foncière** : sur ce secteur, l'EPF procède par tous moyens à l'acquisition des biens identifiés dans le tableau ci-dessous.
- **un périmètre de travaux si le projet le nécessite** : sur ce secteur, l'EPF procède aux travaux de requalification immobilière et/ou foncière et en assure la maîtrise d'ouvrage dans les conditions définies à l'article 11.
- **un périmètre de gestion technique et/ou locative** : sur ce secteur, l'EPF assure sous sa responsabilité et sous sa maîtrise la gestion des biens dont il est propriétaire. Cette gestion peut être transférée à la communauté de communes.

### Tableau de synthèse du périmètre d'intervention

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m <sup>2</sup> )
MERVILLE	E 2243	51841

Le périmètre d'intervention est cartographié ci-dessous.



### Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de **7 années (84 mois)**. Elle prend fin le .....

Le calendrier prévisionnel est détaillé à l'article 14.

### Article 4 - Résiliation de la convention

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Elles peuvent toutefois, avant le terme de la convention fixé à l'article 3, résilier la convention soit de façon unilatérale, soit d'un commun accord.

**Résiliation unilatérale** : la convention peut être résiliée à l'initiative de l'une des parties à la condition que l'EPF n'ait engagé aucune dépense sur l'opération. Dans ce cas, la partie demanderesse notifie au co-contractant la demande de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Un délai de réponse de 2 mois est accordé de plein droit au co-contractant. Le délai court à compter de la réception de la lettre recommandée par le co-contractant. A l'issue de ce délai et en absence de réponse, la résiliation est réputée être approuvée tacitement.

Tout litige né d'une demande de résiliation unilatérale de la convention est soumis à l'article 7.

**Résiliation d'un commun accord** : la convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties. Dans cette hypothèse, les signataires de la convention procèdent à un constat contradictoire des interventions réalisées ou en cours. Ce constat est annexé à la décision de résiliation qui prend la forme d'un protocole signé des co-contractants. Il est remis à chaque signataire de la convention un exemplaire du protocole de résiliation.

**La communauté de communes** s'engage à procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF et à rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier dans un délai maximum de 6 mois à compter de la résiliation approuvée ou à compter de la signature du protocole de résiliation.

### Article 5 - Les engagements des parties

**L'EPF s'engage à :**

- Acquérir les terrains à l'amiable auprès du SMALIM en substitution de la CCFL, à l'euro symbolique, et en assurer le portage foncier pour une durée de 7 années au plus.
- Réaliser la mise en sécurité des bâtiments vides dès acquisition, puis après libération des bâtiments par les écoles pour les autres (dans un délai maximal de 3 ans).
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition de l'ensemble des bâtis après libération totale des occupations.
- Céder à la CCFL les terrains nus après démolition.
- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet.
- Tenir informée la communauté de communes de l'état d'avancement de la convention.

**La communauté de communes s'engage à :**

- Engager en 2021 une consultation pour la désignation d'une assistance à maîtrise d'ouvrage pour être accompagnée dans la reconversion de ces espaces en termes de faisabilité.
- Etablir un plan guide d'aménagement de reconversion pour au plus tard septembre 2022.

- Prendre en gestion l'ensemble du site en poursuivant la mise en sécurité réalisée par l'EPF, les obligations de gestionnaire, la surveillance et l'entretien.
- Réaliser la libération des bâtiments occupés par les écoles dans un délai maximal de 3 ans à compter de la signature de la convention et assurer les obligations inhérentes à l'occupation des bâtiments ;
- Racheter le foncier à l'EPF après travaux au plus tard dans les 7 ans.
- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet.
- Solliciter, le cas échéant, auprès de la commune de Merville, les démarches relatives à la modification ou à la révision des documents de planification et /ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet.

## Article 6 - Information et communication sur le projet

L'EPF et la communauté de communes s'engagent à mentionner leur partenariat dans toutes les actions de communication portant sur le projet objet de la convention.

Toute action d'information et de communication, physique ou numérique, menée par la communauté de communes et/ou l'opérateur désigné par elle dans le cadre du projet décrit dans la présente convention doit faire mention du soutien apporté par l'EPF en :

- apposant le logo de l'EPF,



- inscrivant la mention « **Foncier porté et requalifié par l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France, avec son soutien financier** »
- mentionnant les montants financiers pris en charge par l'EPF
- conviant les représentants de l'EPF aux manifestations publiques organisées dans le cadre de la réalisation du projet (pose de première pierre, inauguration, visites ministérielles...).

Le logo et la mention décrite ci-dessus doivent toujours être visibles par le public et placés bien en évidence. Leur emplacement et taille sont adaptés à la taille du matériel ou du document utilisé. La taille du logo EPF doit être équivalente à la taille du logo de la communauté de communes et/ou de l'opérateur.

## Article 7 - Litige et contentieux

En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à une phase préliminaire de conciliation. A défaut de solution amiable, les parties conviennent de saisir le tribunal administratif de Lille.

## Partie 2 : L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

### Article 8 - Les études préalables à la définition de projet

Préalablement à la signature de la convention, la communauté de communes engage les consultations nécessaires afin de bénéficier dès septembre 2021 de l'accompagnement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage qualifiée dans les compétences aéronautiques.

Un schéma directeur d'aménagement de reconversion de la zone sera établi pour septembre 2022 au plus tard.

La communauté de communes mènera les études sur la faisabilité et le financement du projet. Elle assurera le financement intégral de ces études.

La communauté de communes s'engage à associer l'EPF aux étapes clés des études menées.

### Article 9 - Les acquisitions

Une stratégie d'acquisition est définie par l'EPF en accord avec la communauté de communes. Elle a pour objectif de préciser, dans l'intérêt du projet, la façon dont les différentes modalités d'acquisition sont actionnées et le phasage des acquisitions, de façon notamment à respecter le calendrier et le budget opérationnel prédéterminés.

**Au regard des éléments dont les parties disposent au moment de la contractualisation, l'acquisition par voie amiable est privilégiée pour cette opération.**

Il est à noter qu'au jour de la vente, certains bâtiments situés sur l'emprise à céder seront encore occupés par deux centres de formation distincts (une école de pilote formant les cadets d'Air France, et une école de mécanicien aéronautique). Se pose la question de la domanialité publique et de ses conséquences sur l'aliénation du foncier. Les écoles n'auront pas déménagé avant la vente, dans la mesure où le projet prévoit de les relocaliser sur le campus qui sera construit par la CCFL.

Dans ces conditions, il est proposé que le SMALIM procède au déclassement par anticipation. La désaffectation devrait alors être constatée et le déclassement opéré dans le délai de 6 ans (L. 2141-1 CG3P). L'acte de vente à l'EPF prévoirait une clause résolutoire si le déménagement des écoles n'avait pas lieu dans le délai prévu. La vente serait annulée et la partie cédée à l'EPF retournerait entre les mains du SMALIM.

#### Article 9.1 - La négociation

L'EPF engage les négociations amiables dans la perspective de l'acquisition de l'ensemble foncier inscrit au périmètre d'intervention figuré à l'article 2. L'EPF procède au récolement des informations juridiques (état/nature/statut de la propriété, analyse des baux et de l'occupation, recherche de servitudes), administratives et environnementales (risques naturels et technologiques, état de la biodiversité) dont il a connaissance.

Préalablement aux négociations, la communauté de communes transmet à l'EPF le contenu des échanges avec les propriétaires et/ou les occupants du bien ainsi que toute autre information utile.

Conformément aux dispositions de l'article R1211-1 et suivants du code de la propriété des personnes publiques, l'EPF consulte la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) lorsque son avis est obligatoire afin de disposer d'une estimation de la valeur du bien. **Le prix d'acquisition par l'EPF ne peut excéder la valeur estimée.**

La communauté de communes s'engage à ne pas solliciter d'avis domanial sauf en cas de dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) par le vendeur. Dans tous les cas, la communauté de communes s'engage à ne pas transmettre au propriétaire les avis rendus par la DDFP.

A l'issue de la phase de récolement et après consultation des domaines, l'EPF peut interroger le bien-fondé d'une acquisition si celle-ci venait compromettre l'équilibre de l'opération.

#### Article 9. 2 - L'acquisition amiable

Les acquisitions amiables réalisées suite aux négociations sont formalisées par acte notarié. C'est le mode d'acquisition privilégié par l'EPF.

#### Article 9. 3 - L'acquisition par voie de préemption

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L231-3 du code de l'urbanisme soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'aliénations se réalisant sur ce périmètre.

L'autorité compétente s'engage à :

- Fournir à l'EPF les délibérations et décisions susvisées revêtues de la mention « exécutoire » du service de contrôle de légalité de la préfecture,
- Transmettre, **dès réception et au plus tard dans les 10 jours ouvrés** et même si la préemption n'est pas envisagée, la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à l'EPF afin de permettre son instruction dans de bonnes conditions,
- Saisir la Direction de l'Immobilier de l'Etat dès réception de la DIA afin d'optimiser les délais et de parvenir à une préemption dans les délais impartis,
- Communiquer à l'EPF, au moment de la transmission de la DIA, les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Article 9.5 - L'acquisition par voie de délaissement

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

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

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

#### Article 10 - La gestion et valorisation des biens

Les modalités de gestion du patrimoine sont adaptées pour tenir compte des engagements des parties inscrites à l'article 5 de la convention à savoir :

- L'EPF réalise la mise en sécurité des bâtiments vides d'occupation au moment de l'acquisition ; puis après libération des bâtiments occupés par les écoles, l'EPF met en sécurité les bâtiments libérés. Dès l'acquisition par l'EPF, l'ensemble du foncier acquis est transféré pour une gestion par la communauté de communes.
- La communauté de communes assure à ses frais et charges, sans participation financière de l'EPF :
  - o La gestion des biens immobiliers sécurisés par l'EPF et ainsi leurs garde, surveillance et entretien courant ;
  - o La libération des bâtiments occupés par les écoles en procédant, dans un délai maximal de 3 ans à compter de la signature de la convention, à la relocalisation des écoles ;
  - o La gestion de l'ensemble du foncier acquis par l'EPF, c'est-à-dire la surveillance, l'entretien, les relations et obligations liées aux occupations autorisées liées à la présence des écoles.
  - o Les conclusions de contrats et souscriptions d'abonnement de fournitures de gaz, eau, électricité, téléphonie, internet, et la réalisation sous sa maîtrise d'ouvrage, si nécessaire, des travaux subséquents de création, d'aménagement et d'entretien des réseaux ;
  - o La souscription des polices d'assurances responsabilité civile et dommages aux biens (immeubles bâtis) en lieu et place de l'EPF avec renonciation à recours contre l'EPF de sa part et de la part de sa ou ses compagnies d'assurances

La communauté de communes peut, dans l'immeuble :

- Réaliser ou faire réaliser à ses frais, des études et des sondages avec l'accord préalable de l'EPF et l'obligation, selon la nature des études, de faire réaliser un constat d'huissier avant et après intervention,
- Réaliser ou faire réaliser à ses frais, des travaux d'aménagements avec l'accord préalable de l'EPF

- Consentir, selon la nature des immeubles, au profit d'un tiers un contrat d'occupation précaire avec l'accord préalable de l'EPF et avis sur le projet du contrat avant sa régularisation

La communauté de communes n'est pas autorisée :

- À modifier la destination ou la nature de l'immeuble sans l'accord préalable de l'EPF,
- À permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique à l'immeuble mis à disposition.

A ces effets, une convention de mise à disposition valant transfert de gestion sera régularisée entre l'EPF et la communauté de communes, dès l'acquisition des immeubles.

Un projet de cette convention sera adressé à la communauté de communes par l'EPF.

#### Article 10. 1 - Le diagnostic patrimonial

Au moment de l'acquisition des biens, l'EPF procède à un diagnostic patrimonial des biens dont il assure la gestion.

Ce diagnostic identifie notamment :

- L'état sanitaire des biens.
- L'état des occupations et les conditions juridiques et financières de celles-ci.
- La présence d'espèces faunistiques ou floristiques protégées ou devant être préservées dans un objectif de zéro perte nette de biodiversité.
- Les potentialités de développement d'usages temporaires.

#### Article 10. 2 - La gestion des biens

En concertation avec la communauté de communes, l'EPF définit la stratégie de gestion du bien, qui peut être assurée par l'EPF ou déléguée à la communauté de communes ou à un prestataire dans un cadre contractuel ad hoc.

La stratégie de gestion détermine notamment :

- Les travaux de mise en sécurité.
- Les dispositifs de surveillance.
- Le programme d'entretien.
- La nature et conditions techniques, juridiques et financières des occupations.
- Les modalités de gestion locative.



Pour tout incident constaté sur l'un de nos sites, veuillez nous adresser un mail à l'adresse suivante : [intervention.technique@epf-npdc.fr](mailto:intervention.technique@epf-npdc.fr)

La stratégie de gestion prend en compte l'enjeu de maintenir les espèces faunistiques et floristiques présentes sur le site ou le cas échéant à les déplacer ou éviter leur installation. Cette gestion différenciée tient compte du projet d'aménagement futur.

**Au regard des éléments dont les parties disposent au moment de la contractualisation, il est convenu que l'EPF réalise les travaux de mise en sécurité des bâtiments et que la communauté de communes assure, dès transfert de propriété à l'EPF, la gestion de l'ensemble des terrains et bâtiments.**

## Les travaux de mise en sécurité

Les travaux de mise en sécurité sont établis au regard du diagnostic patrimonial, de l'occupation temporaire envisagée et du projet. Ils comprennent si besoin :

- La démolition partielle ou totale des biens au regard de risques constatés (pathologies structurelles, puits, fosses, etc.).
- L'évacuation des déchets dans les filières appropriées.
- Le déraccordement des biens si le bien n'est pas destiné à des usages transitoires.
- Le murage ou l'occultation des ouvertures.
- La pose de clôtures.

## La surveillance

Les modalités de surveillance sont établies au regard du diagnostic patrimonial et des risques identifiés (dangerosité, vols, intrusions, occupations illicites). Ces modalités évoluent en parallèle de la mutation des biens (occupation temporaire, démolitions, etc.). Le gestionnaire recourt à des mesures adaptées et proportionnées (sécurisation physique, vidéosurveillance, gardiennage...).

En cas de trouble ou d'accident, l'EPF et la communauté de communes s'engagent à s'informer mutuellement dans les meilleurs délais et à mettre en place les mesures d'urgence requises par la situation. L'information peut être remontée à l'EPF via l'adresse mail [intervention.technique@epf-npdc.fr](mailto:intervention.technique@epf-npdc.fr) en précisant l'adresse du bien (rue et commune) ainsi que l'intitulé de la convention. En cas de risque particulier identifié, la communauté de communes contribue à la surveillance du site à travers notamment la mobilisation des forces de police municipale (rondes dissuasives...).

## L'entretien

Le gestionnaire s'engage à réaliser l'ensemble des réparations d'entretien du bien qui ne relèvent pas des travaux de grosse réparation définis à l'article 606 du code civil<sup>1</sup>.

Lorsqu'il est gestionnaire du site, l'EPF réalise un débroussaillage annuel des espaces non bâtis (pâturage, jardins, délaissés urbains), qui a pour seule vocation d'éviter la prolifération de plantes exotiques envahissantes ou de répondre à des obligations sécuritaires. Les mesures d'entretien supplémentaires sont prises en charge par la communauté de communes.

La communauté de communes s'engage à réaliser les travaux d'entretien conformément au périmètre décrit à l'article 2, soit sur l'ensemble du foncier.

### Article 10. 3 - Valorisation des biens

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

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

<sup>1</sup> Article 606 du code civil :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien »

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

## Article 11 - Les travaux

Après libération des occupations de tous les bâtiments, l'EPF assure la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de proto-aménagement sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité.

Ces travaux consistent en des opérations de préparation du foncier, après son acquisition et en vue de la réalisation du projet décrit en préambule.

Il s'agit notamment de :

- Retirer les matériaux contenant de l'amiante,
- Déconstruire totalement ou partiellement des bâtiments,
- Traiter les mitoyennetés (travaux de maçonnerie, d'enduit, de confortement, etc.),
- Valoriser ou évacuer les déchets dans les filières de traitement appropriés,
- Retirer les sources concentrées de pollution,
- Préserver les masses boisées et arbustives et pré-verdir les sites en attente de projet.

Dans certains cas et pour faciliter la reconversion de sites pollués relevant de la législation des ICPE, l'EPF peut réaliser les travaux de remise en état au titre de la procédure dite du « tiers demandeur », conformément au cadre juridique en vigueur.

L'intervention de l'EPF exclut les travaux d'aménagement, l'établissement n'en ayant pas la compétence statutaire.

Le porteur de projet garde la responsabilité de la mise en compatibilité du site avec son projet.

### Article 11. 1 - Les études préalables au programme des travaux

Cette étape vise à définir ou compléter le programme de travaux, en concertation avec la communauté de communes. Il s'agit de préciser les conditions administratives, économiques et techniques de la réalisation du programme de travaux.

L'EPF réalise des études réglementaires (diagnostic amiante avant démolition, diagnostic ressource, etc.) ou tout autres études nécessaires à la définition des travaux à mettre en œuvre (relevé topographique, études de sols pour qualifier l'état de la pollution, études faune flore, etc.) en vue de la consultation d'équipes de maîtrise d'œuvre.

L'EPF recourt à des bureaux d'études spécialisés pour la réalisation des diagnostics.

L'EPF réalise également les démarches préalables telles que l'établissement des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de démolir, déclaration préalable, etc.), des dossiers réglementaires au titre des législations en vigueur (dossier loi sur l'eau, mesures Eviter/Réduire/Compenser), les autorisations de dévoiement des réseaux. L'EPF instruit ces démarches. La communauté de communes facilite la bonne instruction des dossiers.

### Article 11. 2 - La conception des travaux

La conception est confiée par l'EPF, maître d'ouvrage, à un maître d'œuvre qui a pour mission de concevoir, de coordonner et de contrôler la bonne exécution des travaux.

Le maître d'œuvre produit un avant-projet (AvP) détaillant les réponses architecturales, techniques et économiques au programme défini par le maître de l'ouvrage.

La proposition technique intègre une analyse d'un bilan coût/avantages adapté au degré de complexité de l'opération. Il s'appuie sur cinq familles de critères : critères techniques, critères économiques, critères environnementaux et sanitaires, critères contextuels (nuisances du chantier, etc.), critères juridiques et réglementaires.

L'avant-projet fait l'objet d'une présentation et d'un échange avec le cocontractant. En cas de désaccord entre les co-contractants sur le programme de travaux, l'EPF ne procède pas à la réalisation du programme de travaux.

Avant le lancement des travaux, l'EPF et la communauté de communes définissent les modalités de communication en direction de la population et plus particulièrement des riverains (signalétique, réunions publiques, etc.). L'EPF, accompagné du maître d'œuvre, communique sur l'opération de travaux dont il assume la maîtrise d'ouvrage. La communication sur le projet futur relève de la responsabilité exclusive de la communauté de communes et du porteur de projet.

### Article 11. 3 - La réalisation des travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux dans les conditions techniques, budgétaires et calendaires arrêtées. Pour cela, il s'appuie sur son maître d'œuvre notamment pour l'assister pour la passation des contrats de travaux, diriger l'exécution des travaux et l'assister lors des opérations de réception.

La communauté de communes est informée du calendrier des travaux et de leur avancement.

La description précise des travaux réalisés est formalisée dans le dossier des ouvrages exécutés (DOE) permettant d'appréhender les contraintes résiduelles à l'issue des travaux (limites de gestion de la pollution des sols, présence de fondations résiduelles, etc.). Ces éléments doivent permettre à l'aménageur ou au promoteur qui garde la responsabilité du changement d'usage de prendre en compte l'état résiduel des terrains dans son projet.

La communauté de communes est conviée à la réception des travaux. Les pièces afférentes au programme de travaux réalisés sont transmises à la communauté de communes (Dossier des Ouvrages Exécutés, Plan de récolement, Dossier d'intervention Ulérieure sur l'Ouvrage) soit au moment de la cession ou à tout moment si celui-ci en fait la demande.

### Article 12 - La cession

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

#### Article 12. 1 - Conditions générales de la cession

##### Engagement de rachat des biens acquis

La communauté de communes s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF ou à désigner un tiers pour le rachat au plus tard au terme de la convention fixé à l'article 3 et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre la programmation du rachat des biens, l'EPF adresse à la communauté de communes au plus tard au troisième trimestre précédant l'année du terme de la convention, un courrier l'avisant de la cession programmée et du montant prévisionnel. Celle-ci s'engage à consulter les services de la DIE, à inscrire cette dépense à son budget, et à délibérer pour le rachat au plus tard 6 mois avant la fin de la convention.

En cas de désignation d'un tiers repreneur, la communauté de communes procède au choix du tiers dans le respect de la législation en vigueur puis le désigne aux termes d'une délibération. La communauté de communes signataire de la convention reste garante de la reprise des biens si le tiers fait défaut.

A défaut de rachat avant la date d'échéance de la convention inscrite à l'article 3, la communauté de communes signataire est redevable d'une pénalité de retard dont l'assiette est égale à 5% du prix de revient établi à la date d'échéance de la convention. La durée de validité du prix de revient est fixée à 12 mois.

La pénalité est arrêtée à la date de la signature de l'acte de cession.

La formule suivante est appliquée :

**$$\frac{((\text{Prix de revient} * 5\%)/365) * \text{nombre de jours constatés entre la date d'échéance de la convention et la date de signature de l'acte de cession}}$$**

Un avis de somme à payer précisant le montant de la pénalité est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception à la communauté de communes par l'EPF.

#### [Cession à un opérateur autre que la communauté de communes](#)

Le choix de l'opérateur est réalisé conjointement par l'EPF et la communauté de communes, dans le respect des règles de mise en concurrence fixées dans le code de la propriété publique.

#### [Conditions juridiques de la cession](#)

La communauté de communes signataire ou le tiers désigné prend les biens dans l'état où ils se trouvent, tant physique que juridique (servitudes), au moment de la cession.

Les cessions sont formalisées par acte notarié. L'ensemble des frais liés à la signature de l'acte (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, émoluments du notaire) sont supportés par l'acquéreur. Lorsque la cession intervient au profit d'une communauté de communes, celle-ci est exonérée de la taxe de publicité foncière (article 1042 du CGI) et de la contribution de sécurité immobilière (article 879 du CGI).

### [Article 12. 2 - Détermination du prix](#)

#### [Le coût de revient](#)

Le coût de revient correspond à l'ensemble des dépenses opérationnelles réalisées par l'établissement au titre de la convention, déduction faites des recettes perçues.

Les dépenses sont composées notamment :

- Des dépenses d'acquisition et des frais annexes tels que les frais de notaire, de géomètre, d'avocat, honoraires de négociations, indemnités d'évictions des locataires éventuels.
- Des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine.
- Des dépenses d'études et des travaux de proto-aménagement.
- D'un forfait pour les frais complémentaires destiné à couvrir les dépenses non connues au moment de la délibération prise par la communauté de communes pour autoriser le rachat,

fixé à un pourcentage du montant du prix d'acquisition et des frais annexes et des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine.

Le coût de revient ne comprend pas les dépenses correspondant à l'ingénierie mobilisée par l'EPF au titre de la mise en œuvre de la convention.

Les recettes sont composées notamment :

- Des recettes telles que des loyers et indemnités d'occupation perçues par l'EPF pendant la durée du portage.
- De la participation de la communauté de communes ou d'un tiers au financement des travaux de proto-aménagement.
- Des éventuelles subventions perçues par l'établissement.
- Des financements alloués par les pétitionnaires quand l'opération s'inscrit dans le cadre du dispositif de compensation environnementale.

### Le prix de cession

Le prix de cession est calculé à partir du coût de revient, déduction faite des aides financières allouées par l'EPF.

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de cession.

### Article 12. 3 - Les aides financières de l'EPF au projet

#### L'aide au financement du coût des études travaux de proto aménagement

Le projet décrit dans l'exposé préalable bénéficie d'une prise en charge financière par l'EPF de 80% du coût de l'opération de travaux sous réserve que la communauté de communes définisse son projet de reconversion pour septembre 2022 au plus tard (cf. article 8).

A défaut de projet défini dans ce délai, la prise en charge financière de l'EPF du coût de l'opération de travaux est de 50%.

### Article 12. 4 - Modalités de paiement du prix de cession

Le paiement du prix a lieu le jour de la signature de l'acte notarié sous réserve toutefois pour les personnes morales de droit public de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication au service de la publicité foncière ou sur production d'une attestation notariale).

Lorsque la cession intervient au profit de la communauté de communes, un étalement de paiement du prix peut exceptionnellement être consenti par l'EPF sur demande écrite le motivant. En cas de non-respect des échéances définies d'un commun accord, la communauté de communes est tenue au versement d'intérêts moratoires selon les modalités qui sont appliquées en matière de marchés publics. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

### Article 13 - Le budget prévisionnel

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

Budget prévisionnel sous réserve de prise en charge  
 à 80% de la minoration travaux par l'EPF (cf. article 12.3)

<i>durée de portage</i>	7 an(s)	
Acquisition	1,00€	
Frais annexes aux acquisitions	19 500,00€	
Gestion	215 000,00€	
Travaux	830 000,00€	
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>1 064 501,00€</b>	
<b>PRIX DE CESSION CIBLE</b>	<b>400 501,00€</b>	
Minoration travaux	664 000,00€	<b>80%</b>
Décôte foncière	0,00€	<b>0%</b>

Les frais de gestion intègrent une taxe foncière à hauteur de 20 000€ / an sur les 6 ans de portage, soit 120 000€, ainsi qu'environ 47 000€ HT pour les frais de mise en sécurité de l'ensemble des bâtiments. Une dépense de télésurveillance de l'ordre de 12 000€ par an sur l'intégralité du site sera également à prévoir sur une période 4 ans, soit 48 000 €.

Article 14 - Le planning prévisionnel

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Etude	01/09/2021	01/09/2022
Acquisitions	01/11/2021	31/12/2021
Gestion CCFL	01/01/2022	01/01/2025
Libération des bâtiments occupés par la CCFL	01/11/2021	02/11/2024
Gestion EPF	01/01/2025	02/11/2028
Etudes préalables aux travaux	01/01/2025	01/07/2026
Travaux	01/07/2026	01/07/2027
Cession	01/11/2027	01/11/2028

Fait en deux exemplaires originaux

A La Gorgue, le .....

A Lille, le .....

Pour la Communauté de communes

Flandre Lys

Pour l'Établissement Public Foncier

Hauts-de-France

**Jacques HURLUS**

Président

**Loranne BAILLY**

Directrice générale

PROJET

## ANNEXES

### Référents

- *Référent*

Contact de la convention : HUCHE Céline - 03.28.50.14.90 - celine.huche@cc-flandrelys.fr

- *Référents EPF*

Chargé(e) de projets : DELHAYE Elise - 03.28.07.25.78 - e.delhaye@epf-npdc.fr

Chargé(e) d'affaires immobilière : D'HERBOMEZ Stéphanie - 03.28.07.25.62 - s.dherbomez@epf-npdc.fr

Chargé(e) d'opération : FRISON Thiphany - 03.28.07.25.53 - t.frison@epf-npdc.fr

PROJET