

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019

CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD – PAS DE CALAIS
ET
LA METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE
RELATIVE A L'OPERATION

ROUBAIX – SITE GTI SODIFAC

Entre

la Métropole Européenne de Lille, représentée par son président, Monsieur Damien CASTELAIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n°15 C 1328 du conseil de la Métropole du 18 décembre 2015 et l'arrêté 15 A 046 du 28 octobre 2015 accordant la délégation de signature à Monsieur Patrick GEENENS, désignée ci-après par le terme « la métropole » ou « la MEL »

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 de la délibération n°2015/275 du conseil d'administration de l'Etablissement du 24 novembre 2015, désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

SOMMAIRE

LE DEROULEMENT DE LA CONVENTION	P 3
- 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.....	P 5
- Article 4 – Le site objet de l'intervention de l'EPF	p 5
- Article 5 – Le projet de la métropole et l'intervention de l'EPF	p 5
LES ACQUISITIONS	P 7
- Article 6 – Les acquisitions	p 7
- Extrait cadastral	p 8
LA GESTION DES BIENS	P 9
- Article 7 – La gestion des biens	p 9
- Article 8 – La mise à disposition	p 10
- Article 9 – L'optimisation fiscale	p 10
LES TRAVAUX	P 11
- Article 10 – Les travaux.....	p 11
LA CESSION	P 13
- Article 11 – Engagement de la métropole, fin du portage foncier par l'EPF	p 13
- Article 12 – Formation du prix de cession	p 13
- Article 13 – Paiement du prix de cession	p 14
LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS	P 15
LES ANNEXES	P 17

LE DEROULEMENT DE LA CONVENTION

Article 1 – Objet

La présente convention opérationnelle a pour objet de définir les engagements que prennent la métropole 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 métropole.

Article 2 – Déroulement de la convention opérationnelle

La convention opérationnelle est inscrite, sur l'axe « Foncier de l'habitat et du logement social », à la convention-cadre de partenariat signée entre la Métropole Européenne de Lille et l'EPF le 21 avril 2015, au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019.

La convention prévoit une durée d'intervention opérationnelle (négociation, 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 métropole (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 métropole 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 métropole la liste et la cartographie des acquisitions réalisées sur son territoire ainsi qu'un état financier minima pour les biens dont la cession est programmée l'année suivante.

La métropole 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, 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 métropole.

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 métropole s'engage à lui transmettre les informations (description du programme, conditions de réalisation, montage et coûts, esquisse, 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 métropole.

LE PROJET

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

Présentation de la commune

Commune de Roubaix

Intercommunalité : Métropole Européenne de Lille

Superficie : 1 323 ha

Population : 94 536 habitants

Densité : 7 119 habitants par km²

Nombre de logements : 39 441

Nombre d'entreprises : 6 720

SCOT de Lille Métropole en cours d'élaboration

PLH 2012-2018 adopté

PLU intercommunal en projet

Avec un peu moins de cent mille habitants, Roubaix forme aux côtés de Lille, Tourcoing, Villeneuve-d'Ascq et 81 autres communes la Métropole Européenne de Lille une intercommunalité qui compte un peu plus de 1,1 million d'habitants.

Reconnue ville d'art et d'histoire, elle demeure célèbre pour son patrimoine architectural et pour l'essor économique qu'elle a connu durant la Révolution industrielle au XIX^e siècle, grâce à l'industrie textile, dont elle fut une des capitales mondiales au début du XX^e siècle. C'est à Roubaix que furent fondées les principales maisons de vente par correspondance françaises (La Redoute, les 3 Suisses). La ville est connue pour son riche tissu associatif et son caractère pionnier dans le domaine social (CIL, participation des habitants, économie sociale et solidaire...)

Roubaix cherche à lutter contre les difficultés liées à la désindustrialisation des années 1970-1980 par de nouvelles filières économiques (numérique, créative et culturelle...), sa politique culturelle (La Piscine - Musée d'art et d'industrie André-Diligent, Condition publique, Colisée, Archives nationales du monde du travail, etc.) et une forte présence étudiante (Edhec, ENSAIT, Esaat). Cependant, si la ville constitue toujours un grand pôle d'emploi, le chômage y demeure important et 75 % du territoire de la ville sont classés en zone urbaine sensible (ZUS). Avec 45% de la population vivant sous le taux de pauvreté, Roubaix est la plus pauvre des 100 plus grandes communes françaises.

Présentation du site

L'ensemble foncier, d'une superficie totale de plus de 5 600 m², se compose de bureaux, de garages, d'habitations. Au titre de la convention mise en place en 2010, l'EPF a procédé à l'acquisition des

bâtiments de l'ancienne entreprise GTI Sodifrac, de quelques garages et des bâtiments de l'enseigne commerciale Euromaster soit une surface de 1,9 ha pour un montant global de 1 668 847 €.

Implanté en plein tissu urbain, à proximité immédiate d'un arrêt de bus, ce site est inscrit en zone UBa au PLU. Il fait l'objet d'un emplacement réservé pour le logement (ERL n°15) stipulant la programmation suivante : 20% de logements locatifs sociaux, 36% de logements en accession sociale et 44% de logements en accession.

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

Depuis 2010, l'EPF accompagne la MEL dans la démarche de reconquête du site GTI Sodifrac, inscrit en emplacement réservé pour le logement et d'une superficie de 2,8 hectares.

La création d'un quartier d'habitat favorisant la diversité typologique et la mixité sociale tout en conciliant la qualité urbaine résidentielle y est envisagée.

Dans cette perspective, la MEL engage une « étude d'urbanisme et de programmation pour la mise en œuvre de la Ville Intense » dont les objectifs sont de définir les orientations d'aménagement et de programme et de vérifier la faisabilité économique du projet.

En vue de la mise en œuvre du projet, l'acquisition des garages restants nécessitera la mise en œuvre d'une procédure de DUP. Quant à l'acquisition de la propriété de l'Association des Paralysés de France, elle est contrainte par la délocalisation de cette dernière dont l'échéance est aujourd'hui inconnue. Pôle emploi qui occupe les bâtiments à forte valeur patrimoniale situés boulevard de Mulhouse projette, pour l'amélioration de son fonctionnement, la construction de nouveaux bureaux en front à boulevard (dans le prolongement des bâtiments existants).

Afin de permettre de finaliser les acquisitions et de procéder aux travaux de démolition d'une part et le bon aboutissement du projet d'autre part, il est convenu de renouveler la convention opérationnelle mise en place en 2010 arrivée à échéance le 13 décembre 2015.

Les biens acquis au titre de la précédente convention « Roubaix – Site GTI Sodifac » sont transférés dans la présente et leur portage foncier est de ce fait prolongé.

LES ACQUISITIONS

Article 6 – Les acquisitions

L'EPF négocie et acquiert les biens nécessaires à l'opération dite « Roubaix – Site GTI Sodifac », sis sur le territoire communal de Roubaix, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant sur l'extrait cadastral ci-après (périmètre rouge).

Toute autre acquisition de biens inclus dans le périmètre de projet (périmètre noir) fait l'objet d'une demande écrite de la métropole à l'EPF. L'acquisition se déroule selon les conditions évoquées dans la présente convention.

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

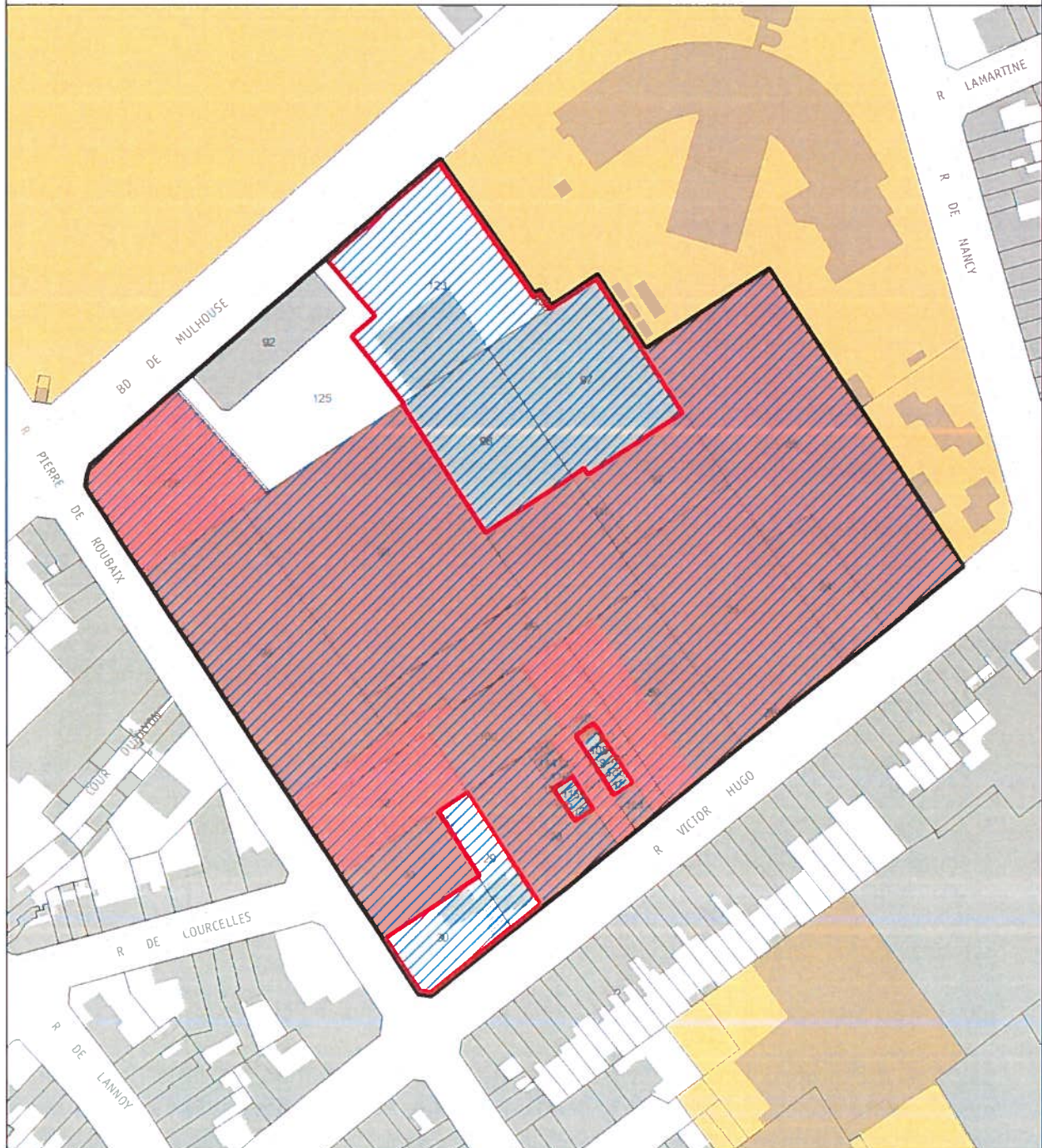
- **par voie amiable** (négociation), c'est le mode d'acquisition privilégié ;
- **par préemption**, en référence aux délibérations du conseil communautaire instituant le droit de préemption et déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF sur le périmètre de projet de l'opération.

La métropole s'engage :

- . à fournir à l'EPF les délibérations et décisions du président susvisées revêtues de la mention « exécutoire » du service de contrôle de légalité de la préfecture,
 - . à transmettre, **dès réception** 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'acquérir...) ;
 - **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 métropole (notice explicative, plan général des travaux, caractéristiques des ouvrages...), l'EPF et la métropole 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.

Métropole Européenne de Lille
Roubaix - GTI Sodifac
Extrait cadastral



© IGN-BD Adresse 2014 et BD Parcellaire 2014, "copie et reproduction interdites"... Données cadastrales DGFIP - 2014

0 10 20 30
N mètres

- Périmètre de projet et d'intervention de l'EPF
- Périmètre d'acquisition par l'EPF identifié à ce jour
- Périmètre de travaux à l'étude

- Foncier acquis par l'EPF
- Foncier maîtrisé par la collectivité

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 ou leur libération. De cet état des lieux découle l'application de tout ou partie des mesures suivantes.

- Si les biens acquis par l'EPF sont occupés, la métropole prend en charge le relogement 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 prendre en charge, à sa libre appréciation, l'évacuation des déchets, des postes de transformation et le dégazage des cuves.
- L'EPF procède au murage ou à l'occultation des ouvertures ainsi qu'à la fermeture du site par la pose de clôtures afin de limiter les intrusions.
- L'EPF s'assure du 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 contraindraient la réalisation du futur projet.

L'EPF communique à la métropole 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 métropole dans le cadre d'un contrat spécifique.

La métropole 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 métropole 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 dégrèvement 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 amont avec la métropole, 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 autant que possible les risques 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 procède au 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 préalables et maîtrise d'œuvre).

L'EPF détermine le périmètre et le calendrier des travaux au vu des études préalables liées aux travaux qu'il a réalisées (diagnostic amiante 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 métropole ou par un tiers partie prenante du projet et désigné par elle. La métropole (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 métropole. 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 dévoiement 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 déstructurés 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 mitoyennetés impactées 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, merlons...).

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 métropole de l'engagement des travaux.

La métropole assume la gestion et les frais de gestion des bâtiments préservés à sa demande. Le cas échéant, leur démolition intervient dans le cadre des travaux de finalisation qui sont co-financés par la métropole.

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

Les travaux de finalisation

Si nécessaire, l'EPF procède à une seconde intervention dite de finalisation au vu du projet d'aménagement adopté par la métropole. **L'EPF est associé à l'élaboration dudit 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 métropole.

LA CESSION

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

La métropole 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 ...22 décembre...2020

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

La cession des biens se fait par défaut au profit de la métropole signataire de la convention opérationnelle.

La cession, à la demande de la métropole, à toute autre personne physique ou morale fait l'objet d'une délibération de la métropole. Cette dernière intervient à l'acte si la 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 du projet d'aménagement de la métropole, la métropole 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 métropole 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 restaurés.

A titre exceptionnel, l'EPF peut consentir des cessions aux riverains de l'opération, après consultation des Domaines, pour les biens ou parties de biens qui ne seront pas nécessaires à la réalisation du projet. Cette cession fait l'objet au préalable d'une délibération de la métropole.

Article 12 – Formation du prix de cession

Par défaut, la cession se fait au prix de revient du portage foncier auquel s'ajoute, le cas échéant, la contribution de la métropole au financement des travaux de finalisation 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 métropole au financement de ces travaux est dû par la métropole ou par le tiers acquéreur du foncier si la métropole 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 métropole 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

Si l'opération est éligible au dispositif en faveur de la production de logements sociaux, l'EPF peut consentir une minoration du prix de cession 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 22 décembre 2020

La métropole 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 (prorata d'impôts fonciers, frais de publication d'acte...).

En cas de non-respect de ce délai, la métropole 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 métropole. L'EPF examine la possibilité d'accorder cet étalement au regard de la situation financière de la métropole 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 métropole du foncier concerné met fin à l'étalement de paiement consenti.

Si la métropole 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 du dispositif d'aide en faveur de la production de logements sociaux.

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 métropole 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 DIA,
 - 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 lui transmettre les informations relatives à sa mise en œuvre (modifications apportées, 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 transférer cette obligation aux repreneurs ou aménageurs et promoteurs intervenant sur le site.
3. La métropole s'engage à transmettre à l'EPF, sous format numérique, l'ensemble des documents (PLU(i), schémas de secteur, schémas d'aménagement, AVAP, plan des réseaux, études réalisées...) utiles au bon déroulement de la convention. Dans le cas où ces fichiers existent sous une forme exploitable par un système d'information géographique, ils sont transmis à l'EPF dans un format interopérable et si possible selon les prescriptions nationales du CNIG (Conseil national de l'information géographique).

L'EPF s'engage à maintenir en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.
4. En cas d'abandon par la métropole de l'opération de travaux de finalisation, la métropole 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...).
5. 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.

Fait en trois exemplaires originaux

A Lille, le**22 DEC. 2015**..

Pour la Métropole Européenne de
Lille



Patrick GEENENS
Vice-président stratégie et action foncière

A Lille, le**22 DEC. 2015**.....

Pour l'Etablissement Public Foncier
Nord - Pas de Calais



Marc KASZYNSKI
Directeur général

LES ANNEXES

ANNEXE 1 – FICHES RECAPITULATIVES DES MODALITES OPERATIONNELLES

CONSEIL ET EXPERTISE				
TOUS AXES CONFONDUS	<p>L'EPF participe aux différents comités de suivi : COPIL, COTECH...</p> <p>L'EPF accompagne dans l'analyse et l'exploitation des données relatives aux marchés fonciers et aux changements d'usage du sol.</p> <p>L'EPF organise les comités territoriaux de projet.</p>			
	Intitulé	Maîtrise d'ouvrage	Financement EPF à	Objectif
	Identification du gisement du renouvellement urbain	EPF	100%	Identifier les fonciers à recycler et/ou à renaturer, les qualifier et définir avec la collectivité une stratégie d'intervention foncière
	Etude de capacité	EPF	80%	Accompagner la collectivité dans la définition de son projet (diagnostic, besoins, marché, enjeux, scénarios, pré-chiffrage)
	Etude préopérationnelle	EPF	50%	Accompagner la collectivité dans la mise en œuvre de son projet (diagnostic, besoins, marché, enjeux, scénarios, programmation, chiffrage, cahier des charges)
	Etude technique sanitaire des bâtiments	EPF	100%	Appréhender la faisabilité technique d'une réhabilitation de bâtiments (diagnostic architectural et sanitaire, préconisations techniques, chiffrage)
	Inventaire naturaliste	EPF	100%	Apprécier la valeur patrimoniale d'un site et identifier la présence d'espèces protégées ou patrimoniales.

TRAVAUX	
FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL	<p>. Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>. 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% LLS si, sur foncier maîtrisé par EPT :</p> <p>50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, ACM, AS) et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune possibilité d'examiner les critères sur du foncier mixte selon conditions</p>
FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX	<p>. Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>. 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</p>
FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES	<p>. Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>. 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</p>
FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN	<p>. Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>. 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</p>
FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>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</p>

CESSION	
FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL	<p>Cession au prix de revient</p> <p>Minoration possible dans le cadre du dispositif LLS si, sur le foncier maîtrisé par l'EPF :</p> <ul style="list-style-type: none"> . 50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat, . et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, ACM, AS) . et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune (possibilité d'examiner les critères sur du foncier mixte selon conditions) <p>⇒ cession possible au prix d'équilibre pour le foncier du logement social (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, ACM, AS) après analyse des bilans promoteurs et échanges sur le montage de l'opération</p> <p>⇒ cession possible à la valeur de France Domaine pour les autres composantes du projet si inférieure au prix de revient</p> <p>Cession des emprises destinées à la biodiversité et aux espaces publics à la moitié de cette valeur sous condition de classement au PLU</p>
FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX	<p>Cession au prix de revient</p> <p>Cession à la valeur de France Domaine</p> <p>si foncier en géographie prioritaire telle que définie dans la convention-cadre avec l'EPCI et si la valeur de France Domaine est inférieure au prix de revient</p> <p>Cession des emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU à la valeur de France Domaine, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée</p>
FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES	<p>Cession au prix de revient ou à la valeur de France Domaine 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</p> <p>Portage foncier de 10 ans</p>
FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN	Cession au prix de revient
FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	Cession au prix de revient



ANNEXE 2 - PRESENTATION DES DISPOSITIFS D'AIDE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

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'une prise en charge financière des travaux de finalisation plus importante et 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.

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.

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, deux mesures incitatives peuvent être appliquées :

- la bonification de 20% de la participation de l'EPF au financement des travaux de finalisation, les travaux préalables de déconstruction étant financés à 100%,
- l'allègement du prix de cession du foncier.

L'EPF sollicite l'estimation de France Domaine à l'issue des travaux de déconstruction.

La cession des emprises foncières destinées au logement social se fait à la valeur estimée par France Domaine si elle est inférieure au prix de revient du portage foncier.

Dans la mesure où la collectivité fournit à l'EPF les bilans du promoteur et après analyse par l'EPF de ces derniers ainsi que du montage proposé, **l'EPF peut consentir une minoration complémentaire et céder au prix d'équilibre du promoteur.**

Si ce prix d'équilibre est supérieur à l'estimation de France Domaine, l'EPF vend au prix d'équilibre. Si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, l'EPF vend au prix de revient du portage foncier.

La cession des emprises foncières destinées au reste du programme (logements non sociaux, équipements, commerces...) se fait à la valeur estimée par France Domaine dès lors qu'elle est inférieure au prix de revient du portage foncier. Pour inciter au développement de la biodiversité et des modes de déplacements doux, cette valeur est diminuée de moitié pour le foncier constructible au PLU et consacré à la biodiversité et aux espaces publics.

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.

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 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, à la valeur estimée par France Domaine si aucun projet immobilier ni bilan promoteur ne sont transmis.

La mise en œuvre du dispositif pour des opérations réalisées sur du foncier mixte (EPF et collectivité) peut être examinée sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

1. le foncier maîtrisé par la collectivité est inférieur à 30% de l'emprise globale du périmètre de projet.
2. la collectivité s'engage à céder son foncier à la valeur estimée par France Domaine ou à accepter une décote de la valeur de son foncier.
3. en référence au projet immobilier (plan masse du promoteur, programmation) et aux bilans du ou des promoteurs.

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 :

- du montant actualisé (au taux d'intérêt légal) de la bonification de 20% accordée par l'EPF pour le financement des travaux de finalisation,
- 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.