

VILLE D'HAVELUY

**EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

Date de séance : 22 FEVRIER 2023

Date de convocation : 16 FEVRIER 2023

Date d'affichage : 16 FEVRIER 2023

Nombre de conseillers :

En exercice : 21

Présents : 16

Votants : 20

L'an deux mille vingt-trois, le 22 février, le Conseil Municipal de la Commune d'Haveluy s'est réuni à la salle des fêtes municipale sous la présidence de Monsieur Jean-Paul RYCKELYNCK, Maire, à la suite de la convocation qui lui a été faite trois jours à l'avance, laquelle convocation a été affichée à la porte de la Mairie, conformément à la loi.

PRESENTS : MM. RYCKELYNCK J.P., Maire + PERTOLDI C., 1ère Adjointe + MURCIA B., 2ème Adjoint + MAYEUX M., 3ème Adjointe + FERAHTIA A., 4ème Adjoint + DHAUSSY L., 5ème Adjointe + LEBBADER D., 6ème Adjoint + CARLIER N. + GIRARD J.C + LEFEBVRE B. + PLANTIN M.F. + CLOSSE E. + GLORIA D. + BUONGIORNO G. + KRYSZTOF J. + CHATELLAIN J.

EXCUSES : MM. PERNAK C. qui donne pouvoir à MURCIA B.+ CASABIANCA M. qui donne pouvoir à RYCKELYNCK J.P. + BOCQUILLION R. qui donne pouvoir à MAYEUX M. + DELBECQ D. qui donne pouvoir à PERTOLDI C.

ABSENTS : MM. GARCIA M.

Secrétaire de séance : Mme MAYEUX M.

Délibération N° 2023-01-04

OBJET

Convention opérationnelle : « HAVELUY – Ancien dispensaire, rue Denis Marissel »

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée :

Le 31 décembre 2021 le groupe Filieris a fermé de manière définitive le Centre de Santé situé à Haveluy, rue Denis Marissel, dans l'ancien dispensaire des mines bâti au début des années 1900. Depuis 2012, ce bâtiment fait partie de la « Mission Bassin Minier » et est donc classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le 26 janvier 2022, Filieris informe la commune de son souhait de mettre en vente le bâtiment. La commune prend alors attache auprès de l'Etablissement Public Foncier (EPF) et de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH) pour manifester sa volonté de récupérer le bâtiment dans son patrimoine et de réfléchir à la mise en place d'un portage foncier.

Pendant toute l'année 2022 les élus du Conseil Municipal, les techniciens territoriaux d'Haveluy, ceux de la CAPH et de l'EPF ont travaillé ensemble sur un projet nouveau pour l'ancien dispensaire, ainsi que sur les modalités techniques et financières de la convention relative au portage foncier de l'opération avec l'EPF.

Grâce à la volonté et au travail de qualité de toutes les parties prenantes citées, la commune va pouvoir intégrer ce bâtiment historique dans le patrimoine communal et en faire une infrastructure utile pour tous les Haveluynois : la Maison des Solidarités.

La Maison des Solidarités sera un lieu partagé dans lequel les habitants pourront être accompagnés par des acteurs qualifiés de l'insertion en fonction de leurs besoins. Les associations de la commune y trouveront un espace à la fois pratique et convivial pour mener leurs activités et ainsi contribuer à la création de liens sociaux et de solidarités.

La Maison des Solidarités va permettre à la commune d'agrandir son patrimoine tout en apportant une réponse adaptée au problème récurrent d'espaces municipaux disponibles :

- La salle des fêtes et sa salle annexe sont trop grandes et énergivores ;
- La salle Victor Droulez, attenante à la Mairie, va devenir une salle de travail pour les agents municipaux et les élus du Conseil Municipal.

Deux espaces distincts sont prévus :

- Un espace polyvalent et partagé ;
- Un espace servant de local pour l'association « Haveluy et son histoire ».

Pour rappel, le projet mentionné ci-dessus a fait l'objet d'une validation au Bureau Municipal du 05 octobre 2022.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité (20 voix « POUR »),

Afin d'assurer la mise en œuvre du projet, une convention opérationnelle : « HAVELUY – Ancien dispensaire, rue Denis Marissel » doit aujourd'hui être signée entre l'EPF et la commune de Haveluy arrêtant les conditions de réalisation de l'opération : acquisition et portage foncier par l'EPF, gestion du bien par la commune, cession des biens acquis par l'EPF à la commune ou à un tiers désigné par la commune. Cette convention fixe également la durée et le budget prévisionnel de l'intervention.

.../...

C onvention

O pérationnelle

PROJET V1

« HAVELUY – Ancien Dispensaire, rue Denis Marissel »

Signée le



PROJET V1

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **commune de HAVELUY**, représentée par Monsieur Jean-Paul RYCKELYNCK , autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du

désignée ci-après par le terme « la commune »

d'une part,

Et

l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURALILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par sa directrice générale, Madame Catherine BARDY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 18 février 2022 la nommant à cette fonction et de la **B/2022/** du bureau de l'Etablissement du 27/01/2023,

désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

PROJET V1

UNESCO, la commune réalisera des études sur l'aménagement intérieur en collaboration avec le CAUE. Elle assurera également la gestion du bien.

La commune souhaite que l'EPF assure ces missions à horizon 2026, année à laquelle la commune s'engage à acquérir le foncier préalablement acquis par l'EPF.

L'opération est attachée au thème "revitaliser les centralités" du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'EPF.

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

Ceci exposé, les parties conviennent ce qui suit.

Partie 1 : LE CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 1 - Objet de la convention

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

Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF

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

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

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

Le périmètre d'intervention comprend :

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

Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de **4 années (48 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(x) co-contractant(s) la demande de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Un délai de réponse de 2 mois est accordé de plein droit au(x) co-contractant(s). Le délai court à compter de la réception de la lettre recommandée par le(s) co-contractant(s). A l'issue de ce délai et en absence de réponse, la résiliation est réputée être approuvée tacitement.

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

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

La commune de Haveluy 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, par voie amiable en priorité, la parcelle AC 102 auprès de Filieris et en assurer le portage foncier pour une durée de 4 ans ;
- Assurer la mise en sécurité du bien ;
- Céder le foncier à la commune ou tiers acquéreur désigné par elle au prix de revient.

La commune d'Haveluy s'engage à :

- Définir le projet tout au long de la convention en lançant des études préalables dès la signature de la convention ;
- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet ;
- 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 ;
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, etc.) ;

Article 8. 1 - La négociation

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

Préalablement aux négociations, la commune transmet à l'EPF le contenu des échanges avec les propriétaires du bien ainsi que toute autre information utile.

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

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

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

Dans un délai de 6 mois suivant la signature de la convention l'EPF adresse un bilan des interventions engagées (cf Article 5)

Article 8. 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 8. 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 8. 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).

PROJET V1

A ces effets, une convention de mise à disposition valant transfert de gestion sera régularisée entre l'EPF et la commune, dès l'acquisition du bien.

Les travaux de mise en sécurité

Les travaux de mise en sécurité comprennent :

- 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.

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.

Le gestionnaire s'engage à réaliser le débroussaillage des espaces non bâtis (pâturage, jardins, délaissés urbains), notamment pour éviter la prolifération de plantes exotiques envahissantes ou de répondre à des obligations sécuritaires.

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

Article 10 - La cession

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

Article 10. 1 - Conditions générales de la cession

Engagement de rachat des biens acquis

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

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

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

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

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

La formule suivante est appliquée :

PROJET V1

- De la participation de la commune ou d'un tiers au financement des études de définition du projet.
- De la participation de la commune ou d'un tiers au financement des travaux de proto-aménagement.
- Des subventions perçues par l'établissement.
- Des financements alloués par les pétitionnaires quand l'opération s'inscrit dans le cadre du dispositif de compensation environnementale.

Le prix de cession

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

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'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 10. 3 - Modalités de paiement du prix de cession

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

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

Article 11 - Le budget prévisionnel

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

Bilan financier prévisionnel de l'opération de requalification

<i>durée de portage</i>	4 an(s)
Acquisition	95 000,00€
Frais annexes aux acquisitions	2 850,00€
Gestion	5 700,00€
Travaux	0,00€
PRIX DE REVIENT	103 550,00€
PRIX DE CESSIION CIBLE	103 550,00€
Minoration travaux	0,00€
Décôte foncière	0,00€
<i>Aide soumise au contrôle à posteriori</i>	<i>0,00€</i>
PRIX DE CESSIION PLANCHER	51 775,00€

PROJET V1

ANNEXES

Liste des étude(s) préalable(s)

Référents

- *Référent* de la commune d'Haveluy

Mathias SABOS – Cabinet du Maire d'Haveluy, 03.27.44.20.99 – cabinet.haveluy@outlook.com

- *Référent EPF*

Morgane CATOUILARD - Cheffe de projets opérationnels, 03.28.07.25.62 - m.catouillard@epf-hdf.fr

- **SOLLICITE** l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France pour qu'il intervienne selon les modalités définies dans la convention opérationnelle dont le projet est annexé ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention opérationnelle ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance,

Le Maire,

Mariette MAYEUX

Jean-Paul RYCKELYNCK

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE
Transmise à la Sous-Préfecture le 01/03/2023
Publiée ou notifiée le 03/03/2023
DOCUMENT CERTIFIE CONFORME
Le Maire,

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : Haveluy
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	DELIB2030104
Objet :	Convention opérationnelle : "HAVELUY - Ancien dispensaire, rue Denis Marissel
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-02-22 00:00:00+01
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	9.1 - Autres domaines de competences des communes
Identifiant unique :	059-215902925-20230222-DELIB2030104-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-215902925-20230222-DELIB2030104-DE-1-1_0.xml	text/xml	1 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : DELIB 2023_01_04.pdf Nom métier : 99_DE-059-215902925-20230222-DELIB2030104-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	383.2 Ko
Document principal (Délibération) Nom original : Pi__ce jointe DELIB 2023_01_04.pdf Nom métier : 99_DE-059-215902925-20230222-DELIB2030104-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	3.5 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	1 mars 2023 à 15h27min22s	Dépôt initial
En attente de transmission	1 mars 2023 à 15h27min28s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	1 mars 2023 à 15h27min30s	Transmis au MI
Acquittement reçu	1 mars 2023 à 15h27min45s	Reçu par le MI le 2023-03-01