REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU NORD - ARRONDISSEMENT DE VALENCIENNES

VILLE D'HAVELUY

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de séance : 6 DECEMBRE 2023

Date de convocation : 1er DECEMBRE 2023
Date d'affichage : 1er DECEMBRE 2023

Nombre de conseillers :
En exercice : 21
Présents : 16
Votants : 21

L'an deux mille vingt-trois, le 6 décembre, 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 + **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. + GARCIA M.+ DELBECQ D.**

EXCUSES : MM. **MURCIA B.**, 2ème Adjoint, qui donne pouvoir à RYCKELYNCK J.P. + **MAYEUX M.**, 3ème Adjointe, qui donne pouvoir à CLOSSE E. + **PERNAK C.** qui donne pouvoir à PLANTIN M.F. + **CASABIANCA M.** qui donne pouvoir à GLORIA D. + **BOCQUILLION R.** qui donne pouvoir à DHAUSSY L.

ABSENTS : MM. /

Secrétaire de séance : Mme CLOSSE E.

Délibération N° 2023-06-04

OBJET

Convention opérationnelle : « HAVELUY - Maison et terrain, rue Jean Jaurès »

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée :

La commune a, en partenariat avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme, d'Environnement du Nord et les services de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut, mené une étude autour de la revalorisation du cœur de village. A cette occasion, il a été identifié un foncier stratégique situé rue Jean Jaurès, enclavé entre du foncier propriété communal constitué :

- D'équipements publics d'intérêt collectif (école, restaurant scolaire, église et presbytère) d'une surface d'environ de 13 666 m2 ;
- D'un jardin partagé d'une superficie de 522 m2.

Le foncier identifié comprend une habitation et un jardin d'environ de 2 270 m2, aujourd'hui inhabité et dont la succession a été régularisée récemment. Son acquisition permettra de disposer d'un ensemble foncier s'étalant sur 16 458 m2 en plein cœur de ville.

Sur l'ensemble de ce foncier, la commune va restructurer son groupe scolaire et intégrer un programme de logements. C'est pour ces raisons que la commune sollicite le concours de l'Etablissement Public Foncier afin qu'il procède à l'acquisition de ce foncier.
L'EPF revendra, dans un délai maximal de 5 ans, le foncier à la commune qui se chargera ensuite de réhabiliter le bien ou procéder à des travaux de démolition.

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

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité (21 voix « POUR »),

Afin d'assurer la mise en œuvre du projet, une convention opérationnelle : **« HAVELUY - Maison et terrain, rue Jean Jaurès»** doit être signée entre l'EPF et la Commune de HAVELUY arrêtant les conditions de réalisation de l'opération : négociation, acquisition et portage foncier par l'EPF, gestion de biens par l'EPF et/ou la commune, réalisation des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées, 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.

- **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.

- **RAPPELLE** que, en application de l'article L.2122-22-15° du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal a reçu délégation du Conseil Communautaire en date du 18/01/2021 pour exercer ou déléguer l'exercice des droits de préemption, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, conformément aux dispositions de l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme. Une décision du Maire sera nécessaire à chaque préemption.

.../...

- **RAPPELLE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Lille dans un délai de 2 mois à compter de son affichage ou de sa publication.

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

Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance,

Le Maire,

MAIRIE D'HAVELUY 59255 NORD

Emmanuelle CLOSSE

Jean-Paul RYCKELYNCK

DELIBERATION RENDUE EXECUTOIRE
Transmise à la Sous-Préfecture le 07/12/2023
Publiée ou notifiée le 11/12/2023
DOCUMENT CERTIFIE CONFORME
Le Maire,

MAIRIE D'HAVELUY 59255 NORD

Convention Opérationnelle

PROJET

« HAVELUY – Maison et terrain, rue Jean Jaurès »

Signée le .....

Recycleur de foncier en Hauts-de-France

Haveluy ma ville

Table des matières

Partie 1 : Le cadre général de la convention 5
Article 1 - Objet de la convention 5
Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF 5
Article 3 - Durée de la convention 6
Article 4 - Résiliation de la convention 6
Article 5 - Les engagements des parties 7
Article 6 - Information et communication sur le projet 7
Article 7 - Litige et contentieux 8
Partie 2 : L'intervention opérationnelle 8
Article 8 - Les acquisitions 8
Article 8. 1 - La négociation 8
Article 8. 2 - L'acquisition amiable 9
Article 8. 3 - L'acquisition par voie de préemption 9
Article 8. 4 - L'acquisition par voie d'expropriation ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Article 9 - La gestion et valorisation des biens 9
Article 10 - La cession 10
Article 10. 1 - Conditions générales de la cession 10
Article 10. 2 - Détermination du prix 11
Article 10. 3 - Modalités de paiement du prix de cession 12
Article 11 - Le budget prévisionnel 12
Article 12 - Le planning prévisionnel 13

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

La **commune de HAVELUY,** représentée par son Maire, 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/2023/... du bureau de l'Etablissement du 24/11/2023,

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 commune établissent **une convention opérationnelle qui définit précisément les engagements des parties et établit « sur mesure » le cadre d'intervention de l'EPF**.

La commune de **Haveluy** s'étend sur un territoire de **4,7 km²** et dénombre **3 288** habitants en 2023. Elle est membre de l'établissement public de coopération intercommunal **Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut** qui comprend **46** communes. La **Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut** s'étend sur un territoire de **412,07 km²** et dénombre **158 714** habitants en 2019.

La commune de **Haveluy** est soumise à un **PLUi** approuvé en conseil communautaire le **18/01/2021**.

LE PROJET

Dans le cadre de ses réflexions autour de la revalorisation du cœur de village et, en partenariat avec le CAUE, la commune d'HAVELUY a identifié un foncier stratégique situé rue Jean Jaurès, enclavé dans du foncier propriété communal constitué :

- d'équipements publics d'intérêt collectif (groupe scolaire et sa restauration, église et presbytère) d'une surface d'environ 13 666m² ;
- d'un jardin partagé, d'une superficie de 522m².

Le foncier identifié est constitué d'une habitation et d'un jardin d'environ 2 270m². Ce bien est aujourd'hui inhabité et la succession a été régularisée récemment. Son acquisition permettra de disposer d'un ensemble foncier s'étalant sur 16 458m² en plein cœur de ville.

Sur l'ensemble de ce foncier, la commune d'HAVELUY souhaite restructurer l'école du village et intégrer un projet de logements, entre 15 et 20, destinés aux personnes âgées et aux jeunes, en corrélation avec l'objectif inscrit au PADD qui est d'amplifier l'attractivité résidentielle du territoire de la CAPH. Le projet de logements ne concernera pas le foncier à acquérir par l'EPF.

C'est ainsi que la commune d'HAVELUY sollicite l'EPF afin qu'il procède à l'acquisition de ce foncier. L'EPF revendra, dans un délai maximal de 5 ans, le foncier à la commune.

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 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 11, la convention fait l'objet d'un avenant.

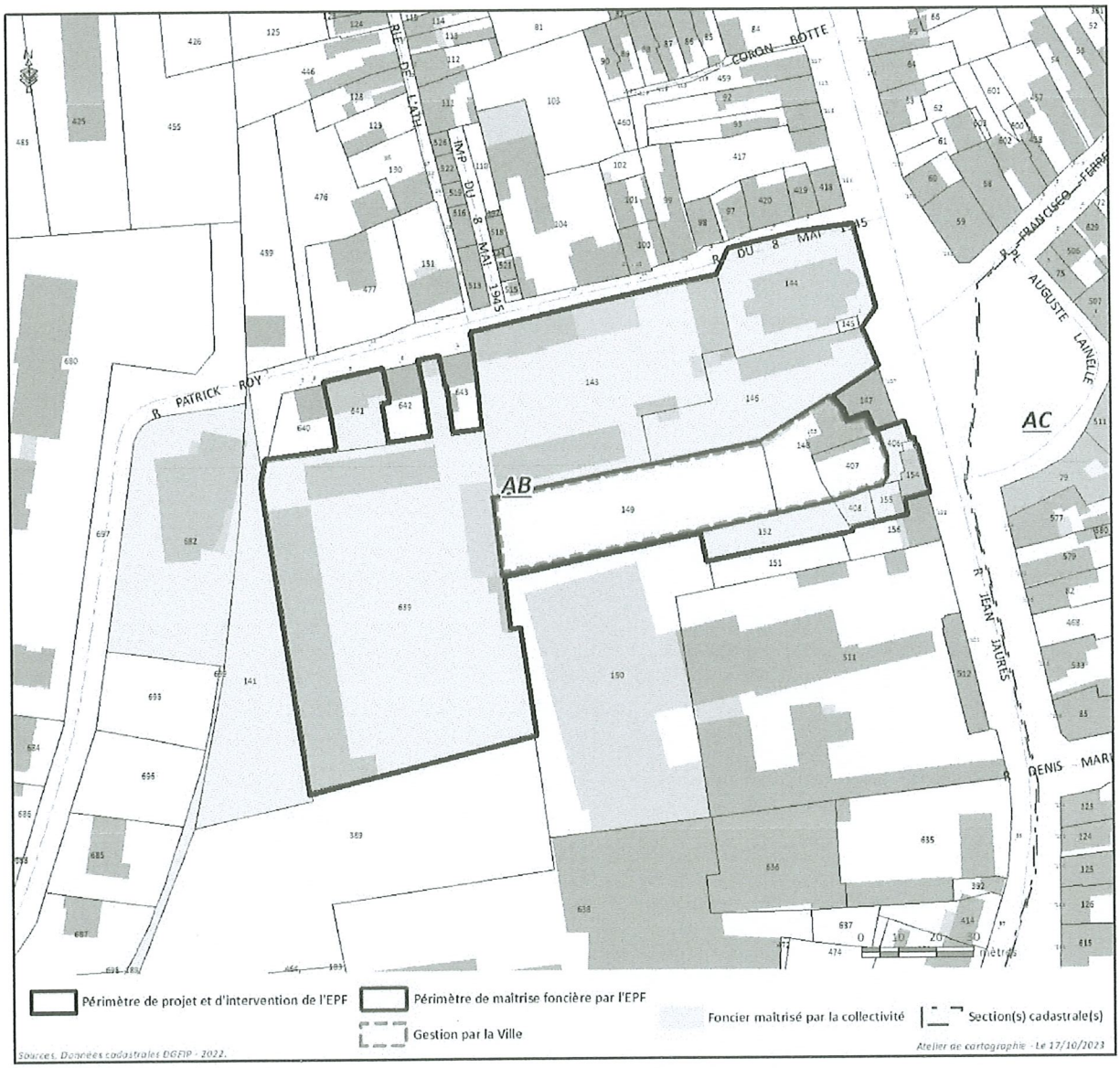
Le périmètre d'intervention comprend :

- **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 gestion technique :** sur ce secteur la Commune assure sous sa responsabilité et sous sa maîtrise la gestion des biens dont il est propriétaire. Dans le cadre de cette convention opérationnelle, la gestion est transférée à la commune.

Tableau de synthèse du périmètre d'intervention

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m²)
HAVELUY	AB 148	446
	AB 149	1514
	AB 407	239

Le périmètre de projet, le périmètre d'intervention et le périmètre de gestion sont cartographiés ci-dessous.



Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de **5 années (60 mois)**. Elle prend fin le .....

Le calendrier prévisionnel est détaillé à l'article 12.

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 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, les parcelles section AB numéros 148, 149, et 407, inscrites dans son périmètre de maîtrise foncière ;
- Assurer la mise en sécurité du bien ;
- Céder le foncier à la commune ou à un tier-acquéreur désigné par elle, au prix de revient.

La commune 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 maintenant à niveau la mise en sécurité du bien réalisée par l'EPF, et en assurant les obligations de gestionnaire, la surveillance et l'entretien courant ;
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, etc.) ;
- Déléguer à l'EPF l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L231-3 du code de l'urbanisme sur le périmètre d'intervention repris dans l'article 2 ;
- Acheter ou faire acheter par un ou des tiers acquéreurs de son choix le bien acquis par l'EPF au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature de la convention.

Article 6 - Information et communication sur le projet

L'EPF et la commune 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 commune et/ou l'opérateur désigné par elle dans le cadre du projet décrit dans la présente convention doit faire

Recycleur de foncier
en Hauts-de-France

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 de 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. Leurs 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 commune 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 acquisitions

Le mode d'acquisition privilégié pour cette opération est la voie amiable.

Article 8. 1 - La négociation

L'EPF engage les négociations amiables dans la perspective de l'acquisition des biens inscrits 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. L'estimation des biens se situant en deçà du seuil de consultation de la DIE, l'EPF consulte un expert immobilier afin de disposer de la valeur du bien.

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 9 - La gestion et valorisation des biens

Conformément aux engagements pris par les parties à l'article 5 :

L'EPF réalise la mise en sécurité du bien.

La commune assure à ses frais et charges,:

- La gestion de l'ensemble du site en maintenant à niveau la mise en sécurité du bien réalisée par l'EPF, et assure les obligations du gestionnaire, la surveillance et l'entretien courant du bien :
- Les conclusions de contrats et souscriptions d'abonnement de fourniture de gaz, eau, électricité, téléphonie, internet, et la réalisation sous sa maitrise d'ouvrage, si nécessaire, des travaux subséquents de création, d'aménagement et d'entretien des réseaux ;

La souscription des polices d'assurances responsabilité civile et dommages aux biens avec renonciation à recours contre l'EPF de sa part et de la part de sa ou ses compagnies d'assurances. A

défaut de souscription d'une police d'assurance couvrant les sinistres liés à la couverture dommage aux biens, la collectivité est considérée comme s'auto-assurant sur ses fonds propres. **La commune peut, dans l'immeuble, après l'accord préalable de l'EPF :**

- Réaliser ou faire réaliser à ses frais, des études et des sondages 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 ;
- Consentir, selon la nature des immeubles, au profit d'un tiers un contrat d'occupation précaire avec l'accord préalable de l'EPF.

La commune n'est pas autorisée :

- A modifier la destination ou la nature de l'immeuble sans l'accord préalable de l'EPF,
- A 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 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

La commune s'engage à réaliser les travaux d'entretien des biens situés dans le périmètre décrit à l'article 2, soit sur l'ensemble du foncier, conformément aux modalités de la convention de mise à disposition qui sera régularisée.

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 repreneur, 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 :

((Prix de revient * 5%)/365)*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 commune par l'EPF.

Cession à un opérateur autre que la commune

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

Pour faciliter la sortie opérationnelle en l'absence d'opérateur identifié par la commune et lorsque cela répond à l'intérêt de l'établissement, l'EPF peut prendre en charge la consultation par appels à projets afin de faciliter la cession du site à un tiers repreneur.

Conditions juridiques de la cession

La commune 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 commune, 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 10. 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 études de définition et de faisabilité du projet.
- 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 commune 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 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 :

Bilan financier prévisionnel de l'opération de requalification

durée de portage	5 an(s)
Acquisition	132 000,00€
Frais annexes aux acquisitions	12 000,00€
Gestion	10 000,00€
PRIX DE REVIENT	154 000,00€
PRIX DE CESSION CIBLE	154 000,00€

Article 12 - Le planning prévisionnel

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions	01/01/2024	31/08/2024
Cession	30/09/2027	01/03/2028

Fait en deux exemplaires originaux

A Haveluy, le .....

Pour la commune
de Haveluy

Jean-Paul RYCKELYNCK
Maire

A Lille, le .....

Pour l'Etablissement Public Foncier
Hauts de France

Catherine BARDY
Directrice générale

REFERENTS

- ***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 CATOUILLARD - Cheffe de projets opérationnels, 03.28.07.25.62 - m.catouillard@epf-hdf.fr