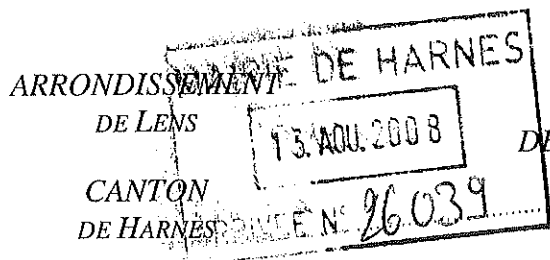


COMMUNE DE HARNES



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 28 JUILLET 2008

OBJET : CONVENTION OPERATIONNELLE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER – Périmètre « Harnes – Centre ville ancien »

Nombre de membres en
exercice : 33

Nombre de Conseillers
Municipaux présents : 26

Ouorum : 17

L'an deux mille huit, le vingt-huit juillet, à 17 heures 30, le Conseil municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur DUQUESNOY Philippe, Maire de Harnes, à la suite de la convocation qui lui a été faite cinq jours à l'avance.

ETAIENT PRESENTS : Tous les conseillers municipaux en exercice, à l'exception de :
ABSENTS AVEC POUVOIR :

Mme Monique MULLEM, M. Patrice WICHLACZ, Adjoints au Maire,
M. Abdelhaq NEGGAZ, Mme Sandrine LEROY, Conseillers municipaux,

ABSENT EXCUSE :

Mme Corinne TATE, Conseillère municipale,

ABSENTS :

MM. Yvan DRUON, Roger LESIRE, Conseillers municipaux.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme Béatrice DUQUESNOY, Conseillère municipale.

Monsieur le Président rappelle à l'Assemblée que par délibération en date du 18 juin 2008, elle a accepté le périmètre n°2 dénommé « Harnes – Centre ville ancien » présenté par l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas-de-Calais.

L'Etablissement Public Foncier Nord – Pas-de-Calais met en œuvre son programme pluriannuel d'intervention 2007-2013.

A ce titre une convention-cadre est établie entre l'Etablissement Public Foncier et la Communauté de Lens-Liévin. Elle définit la mise en œuvre de l'intervention foncière et technique de l'EPF en référence aux documents d'orientations stratégiques de la Communauté d'Agglomération.

Les opérations mentionnées dans la convention-cadre s'inscrivent obligatoirement dans l'un des trois axes thématiques inscrits au Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2013 de l'EPF à savoir :

- Développer le foncier du logement social et du renouvellement urbain
- Accompagner la mutation foncière des sites industriels et les grands projets économiques d'intérêt régional voire national,
- Poursuivre le développement des trames vertes et bleues dans le Nord-Pas-de-Calais.

Parmi les opérations proposées par la Communauté de Lens-Liévin, par voie d'avenant, l'opération « Harnes – Centre ville ancien ».

Afin d'assurer sa mise en œuvre, une convention opérationnelle doit être passée entre l'EPF et la commune de Harnes arrêtant les conditions de réalisation de l'opération.

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité, DECIDE :

- De solliciter l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais pour qu'il assure l'acquisition et le portage foncier des biens concernés par l'opération selon les modalités définies dans la convention opérationnelle notamment quant aux termes de la rétrocession des biens à la commune,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention opérationnelle adhoc ainsi que les avenants qui pourraient y être attachés,



- Dit qu'en application de l'article L 2122-22 15° du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire a reçu délégation du Conseil municipal en dates des 3 avril et 20 mai 2008 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.

Date de Publication le 1.08.08
Date de réception par la Sous-Préfecture
le 13.08.08
Certifié exact,
Le Maire,

Philippe DUQUESNOY

Fait et délibéré à HARNES, le 28 juillet 2008
Suivent les signatures au registre
Pour extrait certifié conforme
Le Maire de HARNES,

Philippe DUQUESNOY

Adjoint,
H. LENBERSKI





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2007-2013

CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD - PAS DE CALAIS

ET

LA COMMUNE DE HARNES RELATIVE AU PORTAGE FONCIER DE L'OPERATION

HARNES – CENTRE VILLE ANCIEN

Entre

la Commune de Harnes, représentée par son maire, Monsieur Philippe DUQUESNOY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 28 juillet 2008, désignée ci-après par le terme « la commune »

d'une part,

et

l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais, représenté par son directeur, Monsieur Marc KASZYNSKI, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n°2008/41 du conseil d'administration de l'Etablissement du 24 juin 2008, désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

I – OBJET DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

Article 1 – Objet de la convention

Depuis de nombreuses années, la ville de Harnes œuvre pour la préservation du commerce en centre ville (acquisition des fonds de commerce sans repreneur pour une remise sur le marché), favorise la mixité sociale à l'occasion des restructurations de cités et des opérations de construction de logements, et privilégie la densification plutôt que l'étalement urbain. Ceci l'a ainsi conduit à mobiliser le foncier communal pour le développement de l'offre résidentielle et



d'équipements. Elle a également engagé un programme de lutte contre l'habitat indigne (repérage des îlots d'habitats insalubres à requalifier) et les marchands de sommeil (mise en place d'un dispositif de suivi des DIA).

A ce titre, la commune a entrepris la restructuration de l'îlot Dauthieu situé à proximité immédiate de la place centrale de Harnes et a contractualisé en 2007 avec l'EPF pour l'acquisition et la démolition de l'ancien silo et des logements dégradés voisins. Elle souhaite aujourd'hui poursuivre ce partenariat sur la rue des Fusillés, axe principal du centre ville le long duquel ont été repérés deux îlots d'habitat dégradé voire insalubre. La commune sollicite l'intervention de l'EPF en priorité pour l'acquisition et la démolition de ces deux îlots et plus généralement pour la mise en place d'une veille foncière sur la partie sud de la rue des Fusillés.

Cette opération est éligible à l'intervention de l'EPF au titre de l'axe 1 « Développer l'offre foncière du logement social et du renouvellement urbain ». Elle est inscrite par avenant n°4 en date du 8 juillet 2008 à la convention-cadre signée entre la Communauté d'agglomération de Lens Liévin et l'EPF le 14 mai 2007, au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2013.

La présente convention a pour objet de définir **les engagements** réciproques que prennent la Commune de Harnes et l'EPF pour **l'acquisition, la gestion et la cession** des biens concernés par le projet de la commune.

Article 2 – Déroulement de la convention opérationnelle

La durée contractuelle d'exécution de la convention est fixée à dix ans, la convention étant considérée exécutée lorsque l'EPF et la commune ont rempli leurs engagements respectifs : acquisition des biens identifiés pour l'EPF, réalisation du projet conformément aux objectifs précités et paiement du prix pour la commune. Elle intègre la **durée de portage foncier de cinq ans comptée à partir de la date de signature par l'EPF de la convention**.

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

A défaut de projet d'aménagement définitivement arrêté au moment de la signature de la convention, la commune s'engage à mener à bien les investigations nécessaires à sa définition dans un délai de deux ans à compter de la date de signature par l'EPF de la convention, soit avant août 2010.

Un bilan d'exécution de l'opération est réalisé à l'issue des quatre premières années, soit en 2012. Il porte d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (acquisitions) et d'autre part sur l'avancement du projet de la commune.

Ce bilan pourra justifier la nécessité d'un allongement de deux années de la durée du portage foncier intégrant l'intervention de l'EPF qui sera acté par avenant à la présente convention.



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

L'EPF et la commune conviennent qu'au-delà du suivi technique et financier de l'intervention de l'EPF, il importe de pouvoir s'assurer de la conformité des opérations effectuées sur le site avec les objectifs de la convention et de mettre en place un dispositif de suivi-capitalisation permettant de décrire l'opération au fur et à mesure de son déroulement.

L'information ainsi constituée sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'EPF au titre de son P.P.I. 2007-2013.

II – ACQUISITION DES BIENS PAR L'EPF

Article 4 – Engagement de l'EPF

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition par acte notarié des immeubles nécessaires à l'opération dite « Harnes – Centre ville ancien », sis sur le territoire communal de Harnes, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant sur l'extrait cadastral ci-après (périmètre rouge).

Toute autre acquisition d'immeubles inclus dans le périmètre de projet (périmètre noir) fera l'objet d'une demande par courrier de la commune à l'EPF. L'acquisition se déroulera selon les conditions évoquées dans la présente convention.

L'EPF peut acquérir, en concertation avec la commune et après consultation de l'Administration des Domaines :

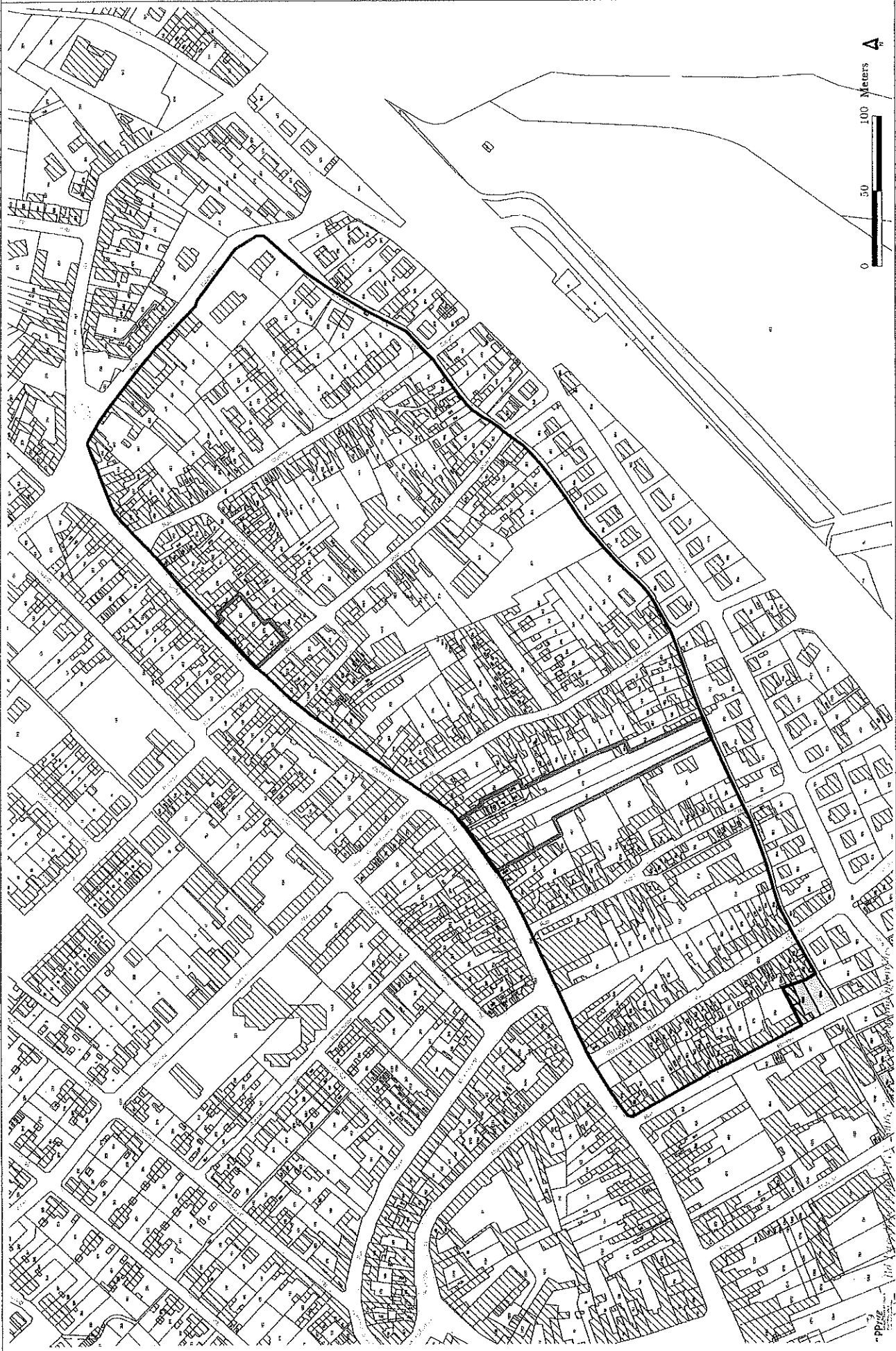
- **par voie amiable** : c'est le mode d'acquisition privilégié.
- **par préemption**, en référence aux délibérations du conseil municipal du 22 juin 1988 instituant le droit de préemption et des 3 avril 2008 et 20 mai 2008 autorisant le Maire à déléguer l'exercice du droit de préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien dès lors que le prix de vente est inférieur à 300 000 euros. Une décision du maire est alors nécessaire à chaque préemption. Pour les biens supérieurs à 300 000 euros, une délibération du conseil municipal sera nécessaire.

La commune s'engage :

- à fournir à l'EPF les délibérations susvisées,
 - à transmettre les déclarations d'intention d'aliéner à l'EPF dans les meilleurs délais afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions,
 - à communiquer à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.
- **par voie d'expropriation** : sur la base des éléments de définition du projet fournis par la commune, l'EPF et la commune constituent conjointement le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, l'EPF peut être le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.



Harnes - Centre ville ancien
Extrait cadastral



▭ Périmètre de projet et d'intervention de l'EPF

▨ Foncier acquis par l'EPF

▩ Foncier maîtrisé par la Collectivité

▭ Périmètre d'acquisition par l'EPF identifié à ce jour



III – JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS PENDANT LA DUREE DE PORTAGE

Article 5 – Jouissance et gestion des biens

Dès que l'EPF est propriétaire des biens et en a la jouissance, il la transfère immédiatement à la commune. Cette mise à disposition précaire et révocable vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la commune dans tous les devoirs et obligations de l'EPF. La commune assume l'entière responsabilité des biens.

La mise à disposition est conclue pour une durée d'une année renouvelable par tacite reconduction à compter de la date d'entrée en jouissance des biens par l'EPF. La période totale de mise à disposition ne peut excéder la durée de portage foncier.

La commune prend les biens mis à sa disposition dans l'état où ils se trouvent le jour de la signature de l'acte d'acquisition par l'EPF, sans pouvoir exiger de ce dernier aucuns travaux, démolition, remise en état ou réparation.

La commune fait son affaire personnelle de la souscription de polices d'assurance contre tous risques afférents aux biens et aux personnes (risques d'incendie, d'explosion, de tempête, dégâts des eaux), de sorte que l'EPF ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

L'entretien des immeubles ainsi que leur gardiennage sont à charge de la commune.

En cas de sinistre, péril imminent et dégradation anormale des biens, de quelque nature que ce soit (accidentel, non accidentel...), la commune alerte l'EPF et prend les mesures adéquates immédiatement.

Si les biens acquis par l'EPF sont occupés, la commune reprend à sa charge la gestion de l'occupation.

Dans le cas contraire, l'EPF peut autoriser la commune à consentir une occupation des biens à titre précaire et pour un usage identique à celui mentionné dans l'acte d'acquisition par l'EPF.

Toutefois, par dérogation au principe d'interdiction de transformer le bien mis à disposition, l'EPF se réserve la possibilité d'examiner au cas par cas et à titre exceptionnel, toute demande de travaux portant sur le bien, soit en vue d'une réfection sommaire préalablement à son occupation, soit en vue d'un aménagement définitif s'inscrivant dans le cadre de la réalisation du projet d'intérêt général repris à l'article 1 de la convention sous l'intitulé « Objet de la convention », pour lequel il assure le portage foncier aux termes des présentes.

En ce cas, il est précisé que l'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF.

En outre, sous les mêmes réserves, l'EPF pourra examiner au cas par cas, la possibilité d'autoriser une occupation pour un usage différent de celui mentionné dans l'acte d'acquisition par lequel il sera devenu propriétaire.

La commune s'engage à remettre à l'EPF une copie de toute convention d'occupation précaire qu'elle aura établie ainsi que les attestations d'assurance. Cette convention devra revêtir un



caractère provisoire, révocable, qui ne confèrera au bénéficiaire aucun droit au maintien dans les lieux, aucune indemnité en fin d'occupation, aucun droit ou avantage reconnu aux locataires d'immeubles.

En conséquence, à l'expiration du portage foncier par l'EPF, toute location ou convention d'occupation quelconque consentie par la commune prendra fin de plein droit.

La commune percevra la totalité des redevances ou indemnités demandées aux occupants de l'immeuble et en fixera librement le montant.

Elle s'engage à faire son affaire personnelle de tout sinistre, dégradation, contestation, réclamation, litiges et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de la location par elle consentie.

La commune se désiste de tout recours contre l'EPF pour les dommages de toute nature qu'elle pourrait subir de la part de tiers, et à ne réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

IV – CESSION DES BIENS

Article 6 – Engagement de la commune, fin du portage foncier par l'EPF

La commune s'engage à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers acquéreurs 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 5 août 2013.**

La cession des biens au profit de la commune a lieu par acte administratif.

La cession, à la demande de la commune, à toute autre personne physique ou morale a lieu par acte notarié et fait l'objet d'une délibération de la commune.

Dans le cas d'une cession au profit d'un mandataire, opérateur du projet d'aménagement de la commune, la commune aura au préalable satisfait aux obligations de mise en concurrence.

A titre exceptionnel, l'EPF peut consentir des cessions résiduelles aux riverains de l'opération pour les biens ou parties de biens qui ne seront pas nécessaires à la réalisation du projet.

Article 7 – Formation du prix de cession

Le prix contractuel de cession est égal à la somme :

- 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,
- des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, travaux de sécurité et/ou de maintien du clos-couvert, charges d'entretien et de gardiennage, ...),



- des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF.

Lorsque le projet d'aménagement de la commune comporte au moins 25% de logements locatifs sociaux ou très sociaux¹, le montant des impôts fonciers est pris en charge par l'EPF, sous réserve de la réalisation effective et conforme du projet pour lequel son intervention est sollicitée. Ces logements locatifs sociaux devront être réalisés dans les cinq ans suivant la cession à la commune ou dans les dix ans suivant la date de signature de la présente convention.

Seront déduits tous les produits perçus par l'EPF, quelle qu'en soit la nature.

Article 8 – Paiement du prix de cession et clôture de la convention de portage foncier

Le paiement du prix de cession à la commune se fera au moment de la cession, soit au plus tard le 5 août 2013.

Cependant, sur demande motivée de la commune, les modalités de paiement pourront être adaptées pour tenir compte de la réalisation effective du projet initial.

Les conditions de paiement ainsi que les modalités de clôture de la convention de l'opération seront mentionnées dans l'acte de cession sur la base du bilan financier de l'opération.

La commune 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 réception dans ses services des appels de fonds.

En cas de non-respect de ce délai, la commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires dans les conditions arrêtées par le décret n°2002-232 du 21 février 2002 relatif à la mise en œuvre du délai maximum de paiement dans les marchés publics et par la circulaire du 9 avril 2002. 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.

Si la commune désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci, à l'exception des collectivités locales qui restent soumises au dispositif, sont redevables, au moment de la cession, de 100% du prix de cession tel que défini à l'article 7.

V – OBLIGATION DES CONTRACTANTS

1. Dès signature et acceptation de la présente, les contractants s'obligent à une mutuelle et réciproque information de tout élément ou toute démarche verbale et/ou écrite de la part de l'une ou l'autre des parties ou même des propriétaires, et ayant un rapport avec l'opération définie ci-dessus.
2. Dès signature et acceptation de la présente, les contractants s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

¹ Définition en annexe I



3. La commune s'engage à mettre à disposition de l'EPF, pour le suivi des négociations puis des acquisitions et pour la durée de la convention, les fichiers du plan cadastral informatisé dès lors qu'ils existent. 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. **La commune s'engage à respecter, dans un délai de 5 ans suivant la cession des biens ou au plus de 10 ans à compter de la date de signature par l'EPF de la convention, les engagements qui ont justifié l'allègement des frais de portage. Dans le cas contraire, la commune s'engage à rembourser à l'EPF les sommes correspondantes.**
5. Si la commune décide, avant la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle sera tenue de rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF pour l'engagement de l'opération ainsi qu'un dédommagement de la mobilisation des services de l'EPF.
Ce dédommagement est calculé sur la base de la valeur vénale du bien en application du barème suivant :
 - 1,5 % pour une valeur inférieure à 120 000 €,
 - 1 % pour une valeur comprise entre 120 000 € et 240 000 € inclus,
 - 0,75 % pour une valeur supérieure à 240 000 €.
6. Pour tout contentieux relatif à l'interprétation de la présente convention, le tribunal compétent sera saisi.

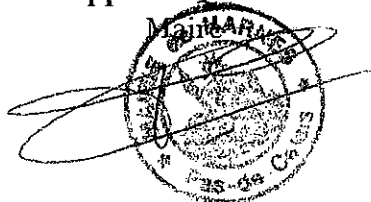
Fait à Harnes
Le ... *12 août* 2008

Fait à Lille
Le 5 août 2008

En deux exemplaires originaux

Pour la Commune de
Harnes

Philippe DUQUESNOY



Pour l'Etablissement Public Foncier
Nord-Pas de Calais

M. Kaszynski
Marc KASZYNSKI

Directeur





ANNEXE 1 – DEFINITION DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Logements locatifs sociaux ou très sociaux : les logements locatifs aidés sont communément désignés par le prêt qui contribue à leur financement. Sont retenus les logements locatifs sociaux pouvant bénéficier, en application des articles R-331-1, 351-55 et 56 du Code de la Construction et de l'Habitat, de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) et/ou de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS). Ne sont pas pris en compte les logements pouvant bénéficier de Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

Le projet d'aménagement de la collectivité doit avoir pour objectif principal la construction de logements. Le quota de 25% s'apprécie en nombre de logements construits dans le cadre du projet.

Un Programme Local de l'Habitat doit être validé ou en cours d'élaboration par l'EPCI ou, à défaut, une démarche foncier/habitat doit être engagée à l'échelle intercommunale.

CA du 13 avril 2007

