

COMMUNE DE HARNES

ARRONDISSEMENT
DE LENS

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

CANTON
DE HARNES

DU 5 MARS 2012

**OBJET : Etablissement Public Foncier – Avenant à la convention opérationnelle
« Harnes – Centre Ville Ancien »**

Nombre de membres en
exercice : 33

Nombre de Conseillers
Municipaux présents : 24

Quorum : 17

L'an deux mille douze, le cinq mars, à 19 heures, 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 :

Patrice WICHLACZ, pouvoir à Annick BOS

Eric CAMBIER, pouvoir à Lucien GUIRADO

Nathalie CHASTIN, pouvoir à Henri LEMBERSKI

Jean-Luc DAUCHY, pouvoir à Dominique MOREL

Nadine SCHUBERT, pouvoir à Nelly MOUTON

Nicolas SZYDLOWSKI, pouvoir à Michel FROIDURE

ABSENTS EXCUSES:

Charline DRAZDZYNSKI, Corinne TATE, Jean-Pierre KLEINPETER, Conseillers Municipaux

SECRETAIRE DE SEANCE : Monique MULLEM, Adjointe au Maire.

Monsieur le Président rappelle à l'Assemblée que par délibération du 28 juillet 2008 elle a approuvé la convention opérationnelle entre l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais et la Commune concernant le site « Harnes – Centre ville ancien ». L'Etablissement Public Foncier nous informe qu'il est désormais assujéti à la TVA, ce qui impacte la formation du prix de cession des biens. Pour ce faire, il convient d'adapter la convention opérationnelle précitée par voie d'avenant.

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'UNANIMITE, DECIDE :

- De valider l'avenant n° 1 à la convention opérationnelle signée le 5 août 2008, relative au programme « Harnes – Centre ville ancien » et portant sur les modifications liées à l'assujettissement de l'Etablissement Public Foncier à la TVA,
- D'autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer cet avenant.

POUR AMPLIATION

Date de Publication le 13.03.2012

Date de réception par la Sous-Préfecture

le 8.03.2012

Certifié conforme à l'original,

Le Maire,

Philippe DUQUESNOY



Fait et délibéré à HARNES, le 5 mars 2012

Suivent les signatures au registre

Pour extrait certifié conforme, le

Le Maire de HARNES,

Philippe DUQUESNOY





PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2007-2014

**CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD – PAS DE CALAIS
ET
LA COMMUNE DE HARNES
RELATIVE AU PORTAGE FONCIER DE L'OPERATION**

HARNES – CENTRE VILLE ANCIEN

**AVENANT N° 1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE SIGNEE LE 5 AOUT 2008
PORTANT SUR LES MODIFICATIONS LIEES A L'ASSUJETTISSEMENT DE L'EPF A LA TVA**

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 général, Monsieur Marc KASZYNSKI, agissant en cette qualité en vertu du décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et de l'arrêté ministériel en date du 10 juin 1996, spécialement 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 :

L'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais est désormais assujetti à la TVA. Cet assujettissement impacte la formation du prix de cession des biens. Il convient donc d'adapter la convention opérationnelle initialement signée le 5 août 2008.

En conséquence :

- **l'article 6 « Engagement de la commune, fin du portage foncier par l'EPF » est remplacé par :**

« 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. La commune intervient à l'acte.

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 si nécessaire.

La cession doit être finalisée avant l'engagement des travaux d'aménagement par la commune ou l'opérateur désigné.

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. »

- **l'article 7 « Formation du prix de cession » est remplacé par :**

« Article 7 - Formation du prix de cession

Le prix de cession de droit commun est égal au prix de revient du portage foncier par l'EPF soit 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,
- . 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,
dont on déduit les produits perçus par l'EPF

Le prix 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.

Pour les opérations visant la production de logements locatifs sociaux¹

La cession se fait à la valeur estimée par l'administration des Domaines consultée au moment de la cession², si celle-ci est inférieure au prix de revient du portage foncier par l'EPF, augmentée de la TVA au taux en vigueur.

Si la commune et/ou toute autre collectivité apporte, sur ses fonds propres, des aides à la réalisation des logements sociaux (logements locatifs et/ou en accession sociale construits sur le foncier maîtrisé par

¹ Les critères sont précisés en annexe 1

² L'estimation des domaines retenue sera celle en vigueur au moment de la préparation de la cession.

l'EPF), et sur présentation du bilan de l'opérateur, l'EPF peut consentir un allègement du prix de cession des emprises concernées dans la limite de la charge foncière admissible constatée. Dans ce cas, l'aide financière de l'EPF³ ne peut pas être supérieure à celle que la collectivité apporte, sur ses fonds propres, à l'opérateur. La cession reste soumise à l'application de la TVA.

Le non-respect par la commune ou l'opérateur désigné des engagements liés au projet d'aménagement conduit au paiement par la commune d'une indemnité constituée de la différence entre le prix de cession consenti et le prix de cession de droit commun actualisé⁴. Le constat est fait dans un délai de 5 ans suivant la cession des biens par l'EPF ou au plus de 10 ans à compter de la date de signature de la convention. »

- le point 4 du chapitre V « Obligation des contractants » est remplacé par le suivant :

« 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 de la convention, les engagements qui ont justifié l'allègement du prix de cession ainsi que la perception par l'EPF de subventions, quelles qu'elles soient. Dans le cas contraire, la commune s'engage à payer à l'EPF l'indemnité décrite précédemment. »

- l'annexe 1 « Définition du logement locatif social » est remplacée par celle figurant ci-après.

Il n'est apporté aucune modification aux autres articles de la convention.

Fait en deux exemplaires originaux

A Harnes, le 7 mars 2012

A Lille, le 26 MARS 2012



Philippe DUQUESNOY
Maire

Pour l'Etablissement Public Foncier
Nord - Pas de Calais

Marc KASZYNSKI
Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
062-216204131-20120305-DEL-44-CONV-
EPF-CC
Date de télétransmission : 20/04/2012
Date de réception préfecture : 20/04/2012

Date de publication
Le 20 avril 2012

Certifié exact

Le Maire,

Philippe DUQUESNOY

³ Aide financière de l'EPF = estimation des Domaines (ou prix de revient du portage foncier) – charge foncière admissible

⁴ Indexation sur l'indice Insee du coût de la construction (derniers indices connus le jour de la signature de l'acte de cession pour le prix de cession et le jour de la constatation du non respect des engagements).

ANNEXE 1 -- LES CRITERES DE BONIFICATION ET D'ALLEGEMENT DU PRIX DE CESSION

Pour être éligibles aux modalités visant l'allègement du prix de cession, les opérations doivent, sur le foncier maîtrisé par l'EPF, avoir pour objectif principal la construction de logements, sur au moins la moitié du site en renouvellement urbain et sur la totalité du site en extension urbaine, comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux et offrir une densité minimale de construction. Ces critères sont précisés ci-après.

Logements locatifs sociaux ou très sociaux : les logements locatifs sociaux sont communément désignés par le prêt qui contribue à leur financement. Sont retenus pour l'attribution de la bonification les logements locatifs sociaux bénéficiant, 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 bénéficiant de Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

Le quota de 25% de logements locatifs sociaux s'apprécie en nombre de logements construits, pour tout ou partie, sur le foncier propriété de l'EPF.

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.

Densité minimale du projet : la densité du projet s'apprécie VRD et autres éléments de programme compris. La densité minimale exigée est de 25 logements à l'hectare pour les communes situées en secteurs urbain et périurbain et de 16 logements à l'hectare pour les communes situées en secteur rural (cf. carte ci-jointe).

Si les documents de planification en vigueur sur le territoire (SCOT, charte de pays, PLH, PLU) imposent des seuils plus contraignants, ce sont ces derniers qui seront retenus, sous réserve que leurs modalités d'application puissent être reprises par l'EPF.

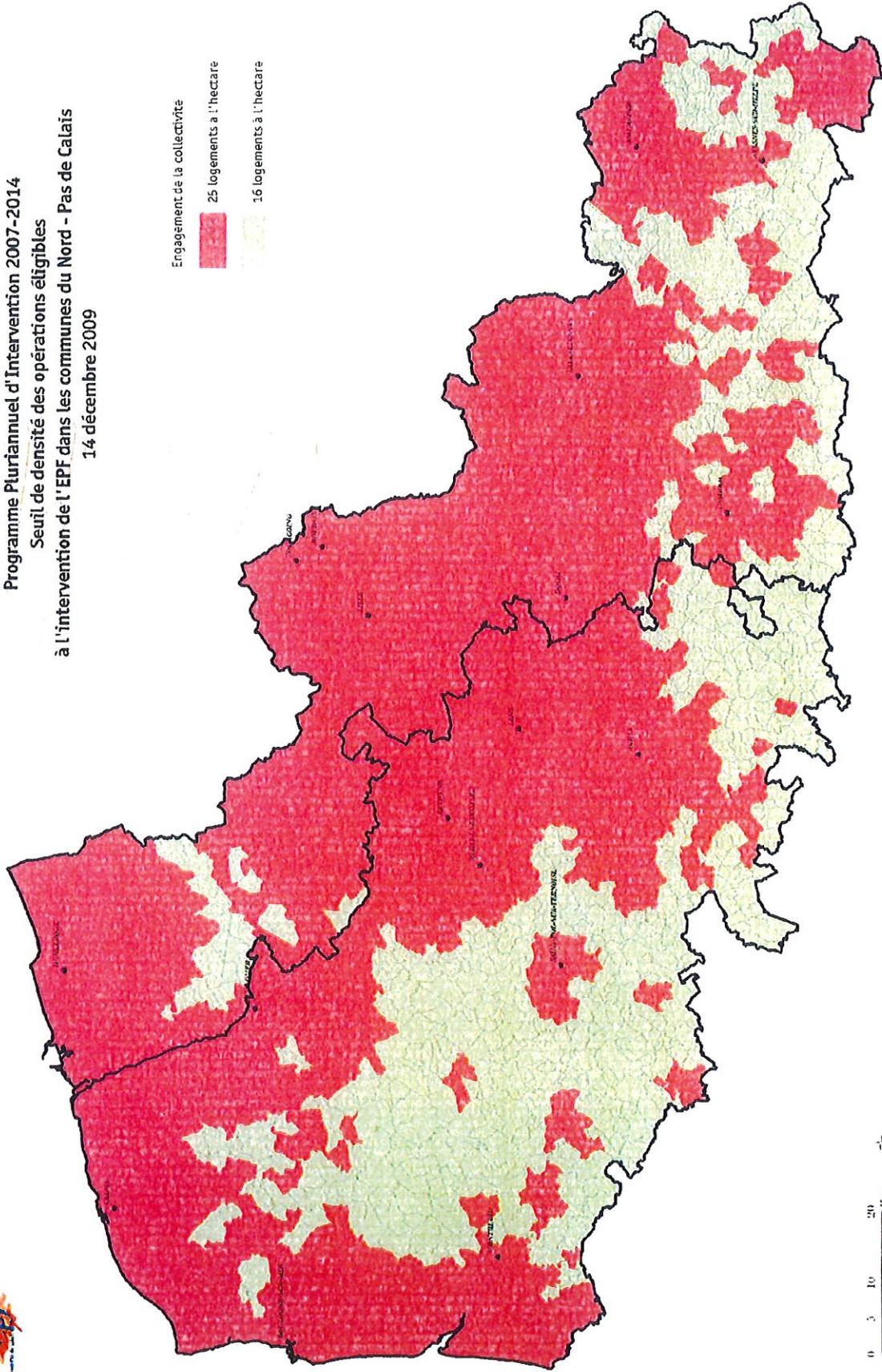
Décembre 2009



Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2014
Seuil de densité des opérations éligibles
à l'intervention de l'EPF dans les communes du Nord - Pas de Calais
14 décembre 2009

Engagement de la collectivité

- 25 logements à l'hectare
- 16 logements à l'hectare



Sources : SIC cartes de l'EPF "Copie et reproduction interdites" - Données en référence à la typologie des communes (RPM, 11/07/07) modification de novembre 2009. EPA - INSEE et Conseil Régional.



