

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 19 OCTOBRE 2022

L'an deux mil vingt-deux, le dix-neuf Octobre à dix-huit heures trente, le Comité Syndical s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur André KUCHCINSKI, suite à la convocation qui lui a été faite le treize octobre, conformément à la loi, dont un exemplaire a été affiché à la porte du siège du Syndicat.

Etaient présents : M. André KUCHCINSKI, M. Philippe BOULERT, M. Jean-Luc BOULET, M. Sébastien DARRAS, M. Alain DE CARRION, M. Sébastien DECARPENTRY, Mme Véronique DERANSY, Mme Anne-Sophie DUBOIS, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, Mme Leslie DZIURLA, Mme Joëlle FONTAINE, M. André GUILLOU, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Mme Pascale JOURDAIN, M. Stéphane POULET, Mme Ewa VIVIER, M. Frédéric WALLET, M. Jean-François ANTONINI, M. Philippe DALLE, M. Paul DRON, M. Christophe DRUELLES, M. Nicolas FRANCKE, M. Ludovic GAMBIEZ, M. Nicolas GODART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien MESSENT, M. Sébastien OGEZ, M. Marcel PART, M. Patrick PIQUET BACQUET, Mme Christine STIEVENARD, Mme Monique ZABARSKI.

Etaient excusés : M. Sylvain COCQ, M. Kévin DEGREAUX, M. Dominique DELECOURT, M. Jean-Marie DOUVRY, Mme Nathalie LIMEUX, M. Manuel LENGAGNE, M. Sylvain ROBERT.

Ont donné procuration : Monsieur Alain QUEVA à Monsieur Jean-Luc BOULET, Monsieur Patrice FRERE à Monsieur Alain DE CARRION, Monsieur Jérôme DEMULIER à Madame Pascale JOURDAIN, Monsieur Philippe DRUMEZ à Monsieur Stéphane POULET, Monsieur Steve BOSSART à Monsieur André KUCHCINSKI, Monsieur Bernard JASPART à Monsieur Jean-Louis LEFEBVRE, Madame Carine BANAS à Monsieur Sébastien OGEZ, Monsieur Jean François CARON à Madame Christine STIEVENARD, Monsieur Olivier GACQUERRE à Monsieur Jean-Michel DUPONT.

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET BACQUET

Dans le cadre de son compactage, Stellantis souhaite vendre 34.6 ha de terrains situés au Nord de sa parcelle, le long du canal. Une partie de ce foncier avait accueilli l'ancienne fonderie de la F.M.

Pour pouvoir vendre ces terrains, Stellantis doit réduire son périmètre d'exploitation au titre des I.C.P.E. et effectuer des travaux de dépollution sur certaines parties. Ces travaux pourraient être menés en 2023 et 2024.

De plus, Stellantis souhaite maintenir des différés de jouissance sur certaines parties (terrains nus, gare routière, bâtiments, servitudes liées à l'activité en cours). Ces différés de jouissance s'arrêteront progressivement entre 2024 et 2026.

Pour porter cette opération, il est proposé de poursuivre la collaboration avec l'Etablissement Public Foncier afin que ce dernier puisse acheter le foncier, déconstruire, et dépolluer si nécessaire, et revendre les terrains au SIZIAF pour leur aménagement et leur commercialisation.

Convocation adressée aux
délégués le :

13 Octobre 2022

Délégués :

- En exercice : 49
- Présents : 33
- Votants : 42

Délibération affichée le :

29 novembre 2022

Délibération certifiée

exécutoire le :

29 novembre 2022

12 –

**TERRAIN NORD :
CONVENTION AVEC
L'EPF POUR UN
PARTENARIAT SUR
LES TERRAINS NORD**

Envoyé en préfecture le 29/11/2022

Reçu en préfecture le 29/11/2022

Affiché le

ID : 062-256200742-20221129-DELIB20221112-DE

La convention initiale avec l'EPF étant arrivée à échéance et l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France mettant désormais en œuvre son Programme Pluriannuel d'Intervention 2020 – 2024, il est nécessaire de signer une nouvelle convention avec l'EPF. Cette convention fixe les conditions de réalisation de l'opération.

La durée du portage par l'EPF ne pouvant excéder une durée de 10 ans et au regard du contexte de l'actuel projet, il est proposé un conventionnement sur une durée de 8 ans maximum.

Le prix de revente des terrains par l'EPF correspond au prix d'acquisition initial augmenté des frais de portage et de 20 % du coût de déconstruction.

Ainsi, le prix d'acquisition initiale auprès de Stellantis est déterminant pour que le SIZIAF valide cette opération.

Vu le plan le plan de financement prévisionnel suivant,

<i>durée de portage</i>	8 an(s)	
Acquisition	6 934 000,00€	
Frais annexes aux acquisitions	71 260,00€	
TVA acquisition	1 386 800,00€	
Recettes (différé de jouissance)	300 000,00€	
Gestion	250 000,00€	
Travaux	800 000,00€	
PRIX DE REVIENT	9 442 060,00€	
PRIX DE CESSION CIBLE	8 802 060,00€	
Minoration travaux	640 000,00€	80%
Décôte foncière	0,00€	0%

Aide soumise au contrôle à posteriori 0,00€

Considérant qu'en vendant les terrains 30 € H.T./m² et en réalisant 2 millions de travaux, le SIZIAF pourrait porter cette opération avec un déficit d'opération de 2 millions,

Considérant l'intérêt de cette parcelle de 34 ha au cœur du Parc des industries afin de pouvoir accueillir de nouveaux projets industriels sur une parcelle de grande taille, à proximité du Canal et bénéficiant d'une grande capacité en énergie,

Vu l'avis favorable du Bureau,

Le comité syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **Sollicite** l'Etablissement Public Foncier Haut-de-France pour qu'il assure l'acquisition, le portage foncier et la démolition des biens concernés par l'opération selon les modalités définies dans la convention opérationnelle notamment quant aux termes de la rétrocession des biens au SIZIAF ;
- **Autorise** Monsieur le Président à signer la convention opérationnelle adhoc jointe en annexe ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdit,


 Le Président
 PARC DES INDUSTRIES
 ARTOIS-FLANDRES



André KUCHCINSKI

Envoyé en préfecture le 29/11/2022

Reçu en préfecture le 29/11/2022

Affiché le

ID : 062-256200742-20221129-DELIB20221112-DE



Convention Opérationnelle

« BILLY-BERCLAU, DOUVRIN – Terrains industriels,
boulevard Nord »

Signée le



Table des matières

Partie 1 : Le cadre général de la convention	8
Article 1 - Objet de la convention	8
Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF	8
Article 3 - Durée de la convention	10
Article 4 - Résiliation de la convention	10
Article 5 - Les engagements des parties	10
Article 6 - Information et communication sur le projet.....	11
Article 7 - Litige et contentieux.....	12
Partie 2 : L'intervention opérationnelle.....	12
Article 8 - Les études préalables à la définition de projet	12
Article 9 - Les acquisitions.....	12
Article 9.1 - La négociation.....	12
Article 9.2 - L'acquisition amiable.....	13
Article 9.3 - L'acquisition par voie de préemption.....	13
Article 10 - La gestion des biens.....	13
Article 11 - Les travaux.....	15
Article 11.1 - Les études préalables au programme des travaux	16
Article 11.2 - La conception des travaux	16
Article 11.3 - La réalisation des travaux	17
Article 12 - La cession.....	17
Article 12.1 - Conditions générales de la cession	17
Article 12.2 - Détermination du prix.....	18
Article 12.3 - Les aides financières de l'EPF au projet.....	19
Article 12.4 - Modalités de paiement du prix de cession.....	19
Article 13 - Le budget prévisionnel	20
Article 14 - Le planning prévisionnel.....	21

LES PARTIES

La convention est conclue entre :

Le Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois-Flandres, représenté par son Président, Monsieur André KUHCINSKI, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil syndical du **19/10/2022**,

désigné ci-après par le terme « le SIZIAF »

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 2022/42 du conseil d'administration de l'Etablissement du 21/10/2022,

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

LE PROJET

Situé sur les communes de Billy-Berclau et Douvrin, le Parc des industries Artois-Flandres est né en 1967 de la volonté ambitieuse des élus de 20 communes à créer un territoire d'accueil des industries avec l'ambition de préparer l'avenir et d'anticiper les suppressions d'emploi liées au déclin de l'industrie charbonnière.

Dans les années 1980, le développement économique prend un nouvel essor avec une stratégie active de prospection d'entreprises et l'attribution des moyens nécessaires.

Dans le respect des engagements pris dans sa nouvelle politique environnementale, la zone se dote d'équipements et aménagements : nouvelle station d'épuration, espaces paysagers de qualité, éclairage public, ronds-points, ... L'objectif est d'augmenter l'attractivité du Parc par un environnement agréable et de qualité.

Dans les années 2000, le SIZIAF poursuit et amplifie la politique menée jusqu'alors en implantant un réseau de fibres optiques, et en sollicitant, dès octobre 2004, la mise en place d'un système de management de l'environnement certifié ISO 14001 avec des actions emblématiques comme la construction des bâtiments REGAIN et la création des pistes cyclables et piétonnes. C'est au cours de ces années que le plan d'aménagement du Parc des industries se finalise en définissant des secteurs dédiés au tertiaire, à l'industrie, aux services aux salariés et en poursuivant bien sûr les implantations industrielles.

En 2015, La Française de Mécanique (FM) engage un plan de compactage de son usine de production de moteurs. Parallèlement, le bâtiment Filartois se révélant difficilement réutilisable, sa destruction est décidée. Le Parc saisit l'opportunité de se réinventer avec notamment l'ouverture à la logistique.

L'EPF a été le partenaire à côté du SIZIAF pour le recyclage immobilier et foncier de ces secteurs économiques, à savoir le site Filartois et la bande ouest du site de la Française de Mécanique.

À l'Est du parc, les aménagements se poursuivent avec la création de nouvelles voiries (Avenue de Prague, rue de Varsovie). Ces nouveaux équipements permettent l'implantation d'un premier entrepôt de stockage de produits alimentaires frais d'une surface de 38 000 m² mais aussi la création du « Parc Tertiaire Est », situé à la lisière de Billy-Berclau. Cette zone exclusivement réservée aux entreprises de petites tailles ne constituant pas de nuisances pour les riverains, est vouée au développement

d'activités de proximité. La partie Ouest du Parc se dédie au développement de projets industriels et logistiques d'envergure.

Au cœur du parc, le projet de compactage de la Française de Mécanique permettra de reconverter 90 hectares et notamment d'accueillir ACC, entreprise productrice de cellules de batteries à destination de l'industrie automobile.

Compte tenu de l'accélération de la transition énergétique engagée au niveau européen, de la stratégie du Groupe Stellantis de vendre 100% de véhicules électriques en Europe d'ici 2030 et de l'implantation dans la zone industrielle de la gigafactory ACC Billy Berclau-Douvain, l'arrêt de production de moteurs thermiques du Site de la Française de Mécanique Douvain devrait être anticipé vis-à-vis de cette échéance de 2030.

Le site objet de la présente convention concerne les terrains nord de l'actuel site industriel propriété de la Française de Mécanique.

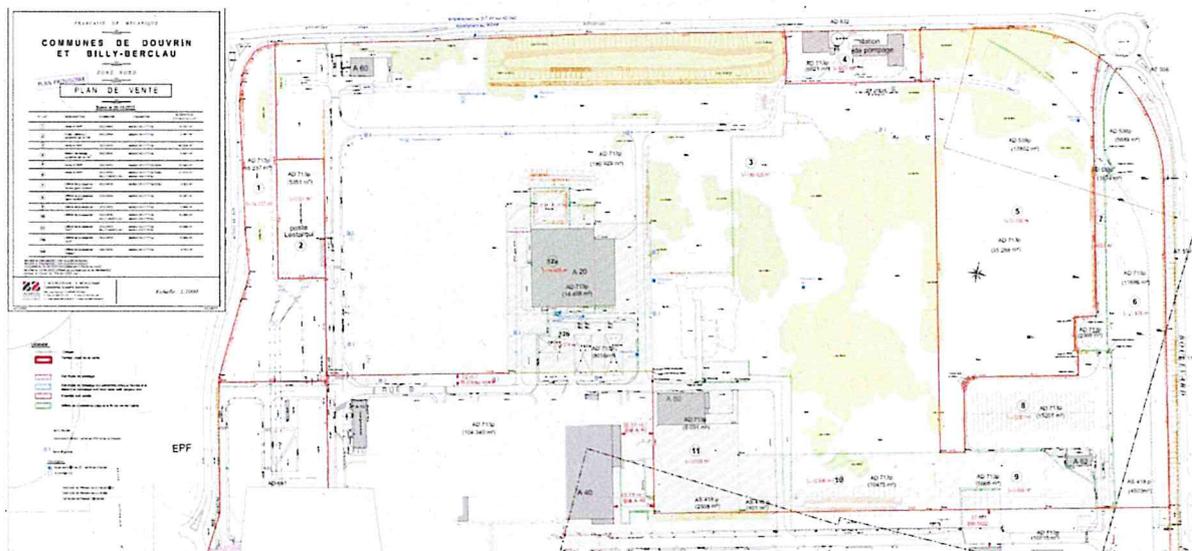


Le site est bordé au nord par le boulevard nord, à l'est par le boulevard est, au sud par les bâtiments d'activités de la Française de Mécanique et à l'ouest par la rue de Tallin.

D'une superficie de plus de 34 hectares d'un seul tenant, les terrains Nord comprennent :

- Des voiries de desserte,
- La gare routière de 235 m² et sa voirie de desserte,
- Les bâtiments A 20, A 50, A 60 et A 62 : le A60 est un atelier de maintenance et de stockage inutilisé de 700 m², le A20 est un bâtiment de stockage de 5800m² et son bassin de rétention, le A50 est un atelier d'entretien mécanique de 1351 m² et le A62 correspond au poste de gardiennage de la gare routière.
- Une zone de gestion des déchets ASB (Aire Stockage Bennes) sous auvent,
- Les emprises d'une ancienne fonderie déconstruite en 2006,
- Des terrains nus.

La FM a mandaté un géomètre afin de procéder à l'identification des différents lots concernés par la vente. Un plan de projet de division est en cours d'échanges entre les parties (cf. ci-dessous plan de vente en date du 28/10/2022).



Le partenariat entre le SIZIAF et l'EPF sur cette opération visera à assurer le portage foncier par l'EPF de l'ensemble des terrains nord si possible dès la fin de l'année 2022, de revendre au SIZIAF en 2023 l'extrémité ouest du site pour lui permettre de poursuivre les aménagements engagés sur la bande ouest, d'accorder à la FM des différés de jouissance des terrains pour d'une part, la réalisation de ses obligations de remise en état dans le cadre de la cessation partielle d'activités et d'autre part, le maintien en activités des bâtiments utiles à l'exploitation de l'usine.

Le différé de jouissance sera consenti moyennant une indemnité annuelle correspondant aux charges (notamment la taxe foncière) des emprises occupées jusqu'à leur libération.

L'EPF se chargera, à l'issue de la cessation partielle, puis totale d'activité portée par l'exploitant la Française de Mécanique, de la démolition des bâtiments une fois libérés (en deux phases), et le cas échéant le retrait des sources de pollution concentrées sous ces emprises libérées.

A l'échéance des cessations d'activité par la Française de Mécanique et à l'échéance de la réalisation des travaux EPF sur les bâtiments en fin d'exploitation de l'usine, le SIZIAF rachètera les terrains et poursuivra leur aménagement en vue d'accueillir de nouvelles entreprises, soit d'un seul tenant soit par division des terrains.



Schéma directeur validé par le SIZIAF en 2021

L'opération est attachée au thème "favoriser le développement économique" du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'EPF.

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF et le SIZIAF 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 du SIZIAF. 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.

Il est ici précisé que sur cette opération, il n'est pas défini de périmètre de projet, celui-ci étant identique au périmètre de maîtrise foncière (cf. ci-dessous).

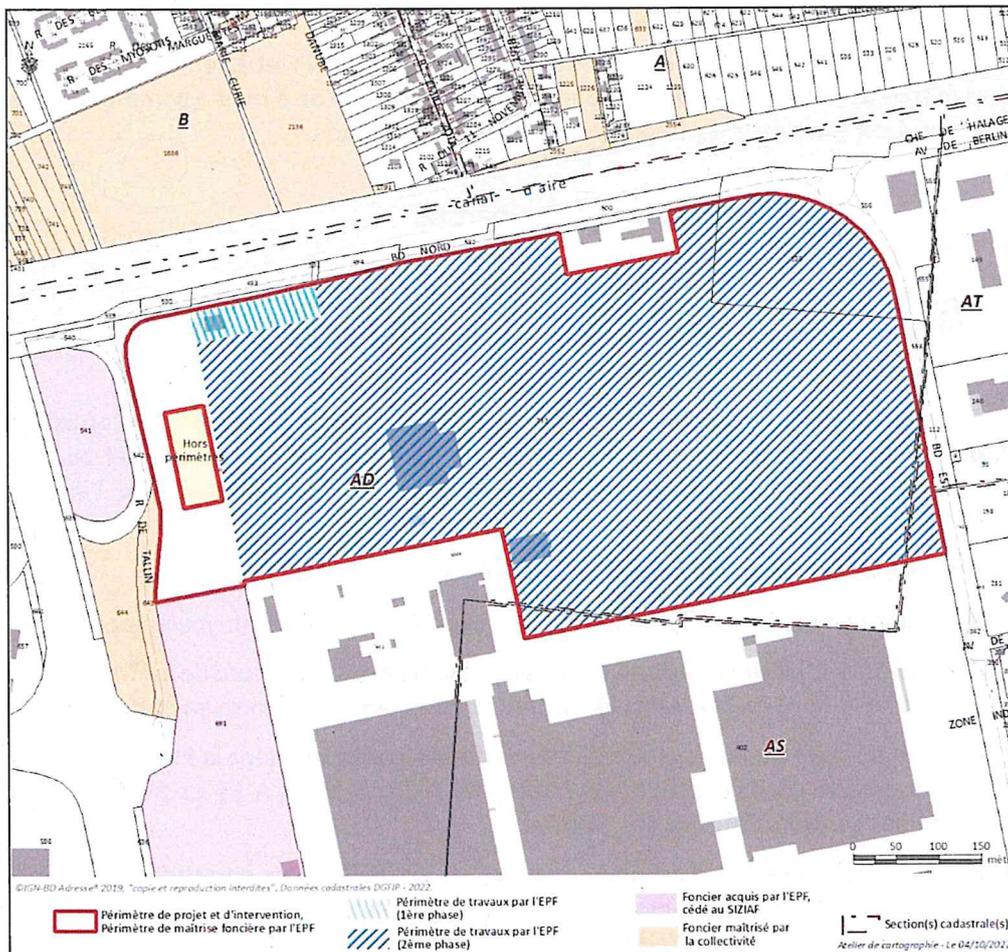
Le périmètre d'intervention comprend :

- **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 au SIZIAF ou inscrite sous différé de jouissance au profit de la FM.

Tableau de synthèse du périmètre d'intervention (établi sur la base du projet de plan de géomètre en date du 28/10/2022)

N° de lot	Commune	Référence cadastrale	Superficie (m ²)
1	DOUVRIN	section AD n°731p	16237
3	DOUVRIN	section AD n°731p	186929
5	DOUVRIN	section AD n°731p - 538p	53090
6	DOUVRIN	section AD n°731p - 538p	21878
	BILLY-BERCLAU	section AS n°418p	
7	DOUVRIN	section AD n°713p - 538p	4003
8	DOUVRIN	section AD n°713p	15201
9	DOUVRIN	section AD n°713p	5666
	DOUVRIN	section AD n°713p	
10	DOUVRIN	section AD n°713p	10936
	BILLY-BERCLAU	section AS n°418p	
	DOUVRIN	section AD n°713p	
11	BILLY-BERCLAU	section AS n°418p	10599
12a	DOUVRIN	section AD n°713p	14408
12b	DOUVRIN	section AD n°713p	8016
			346963

Le périmètre d'intervention est cartographié ci-dessous.



Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de **8 années (96 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 co-contractant la demande de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Un délai de réponse de 2 mois est accordé de plein droit au co-contractant. Le délai court à compter de la réception de la lettre recommandée par le co-contractant. 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.

Le **SIZIAF** 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 :

- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet.
- Entrer en négociation auprès de la FM en vue de l'acquisition du foncier des terrains Nord avec des conditions précises quant aux différés de jouissance, aux servitudes et au regard de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Mettre en sécurité les bâtiments à l'issue des différés de jouissance.
- Surveiller et mettre en sécurité les terrains à partir de leur prise de jouissance successive .
- Déconstruire le bâtiment A60 en anticipation (sous réserve d'accord de la FM pour la coactivité pendant le différé de jouissance du secteur nécessitant une remise en état des sols).
- Réaliser à l'issue de la cessation d'activité portée par l'exploitant la Française de Mécanique les travaux de déconstruction des bâtiments A 20, A 50 et A 62 et traiter les éventuelles pollutions concentrées sous ces emprises.

L'EPF ne procédera pas à des investigations ou travaux sur les emprises ayant fait l'objet de travaux par la FM lors du démantèlement de la fonderie ou dans le cadre de la cessation partielle d'activité (ICPE) sur les emprises non bâties.

- Céder au SIZIAF en deux voire trois phases :
 - o le foncier situé à l'ouest du poste LESTARQUI en 2023
 - o si nécessaire en fonction de l'évolution du projet et de la commercialisation, tout ou partie du foncier libéré des différés de jouissance à partir de 2024
 - o et le solde à échéance de la convention

Le SIZIAF s'engage à :

- Assurer le pilotage du projet et à y associer l'EPF en temps réel, en mobilisant l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet.
- Rechercher des financements externes auprès du Département, de la Région, de l'Etat ou de l'Europe.
- Prendre la gestion, via une convention de mise à disposition, des terrains nus lorsque des projets, y compris temporaires sont envisagés
- Racheter le foncier auprès de l'EPF en 2 ou 3 phases.
- Poursuivre l'ensemble des études permettant d'engager la reconversion des terrains nord.

Article 6 - Information et communication sur le projet

L'EPF et le SIZIAF 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 le SIZIAF et/ou l'opérateur désigné par lui dans le cadre du projet décrit dans la présente convention doit faire 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 du SIZIAF 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 études préalables à la définition de projet

De septembre 2016 à décembre 2017, l'EPF a été maître d'ouvrage d'une étude préopérationnelle d'opportunité et d'aménagement pour la réaffectation des terrains libérés par la FM. Conformément aux modalités du PPI 2015-2019 de l'EPF sur lequel était rattachée la convention opérationnelle « La Française de Mécanique », cette étude a été financée à 50% par l'EPF et 50% par le SIZIAF.

Les terrains nord faisaient déjà partie du périmètre de cette étude. Il n'est donc pas prévu d'études préalables à la définition de projet au titre de la présente convention.

Par ailleurs, à partir de la base de projet établie en 2017 et en tenant compte des évolutions nécessaires au projet d'implantation ACC, le SIZIAF a engagé en 2020 ses études de maîtrise d'œuvre en vue des travaux futurs d'aménagement. L'étude de maîtrise d'œuvre a été confiée au groupement EGIS Ville & Transport, l'atelier KVDS et Auddicé. Le schéma directeur a été approuvé en janvier 2021 par les élus du SIZIAF ; il tient compte des attentes et besoins de PSA Douvrin et du projet d'usine ACC de productions de batteries qui s'implantera sur l'emprise des terrains sud libérés par la FM.

Le SIZIAF poursuivra les études de maîtrise d'œuvre nécessaires à la requalification des terrains nord et associera l'EPF aux étapes clés du projet.

Article 9 - Les acquisitions

Le mode d'acquisition privilégié pour l'opération est la négociation amiable.

Article 9.1 - La négociation

L'EPF engage les négociations amiables dans la perspective de l'acquisition de l'ensemble foncier 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, le SIZIAF transmet à l'EPF le contenu des échanges avec les propriétaires et/ou les occupants 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.**

Le SIZIAF 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.

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 9.2 - L'acquisition amiable

Les acquisitions amiables réalisées suite aux négociations sont formalisées par acte notarié.

Article 9.3 - 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.

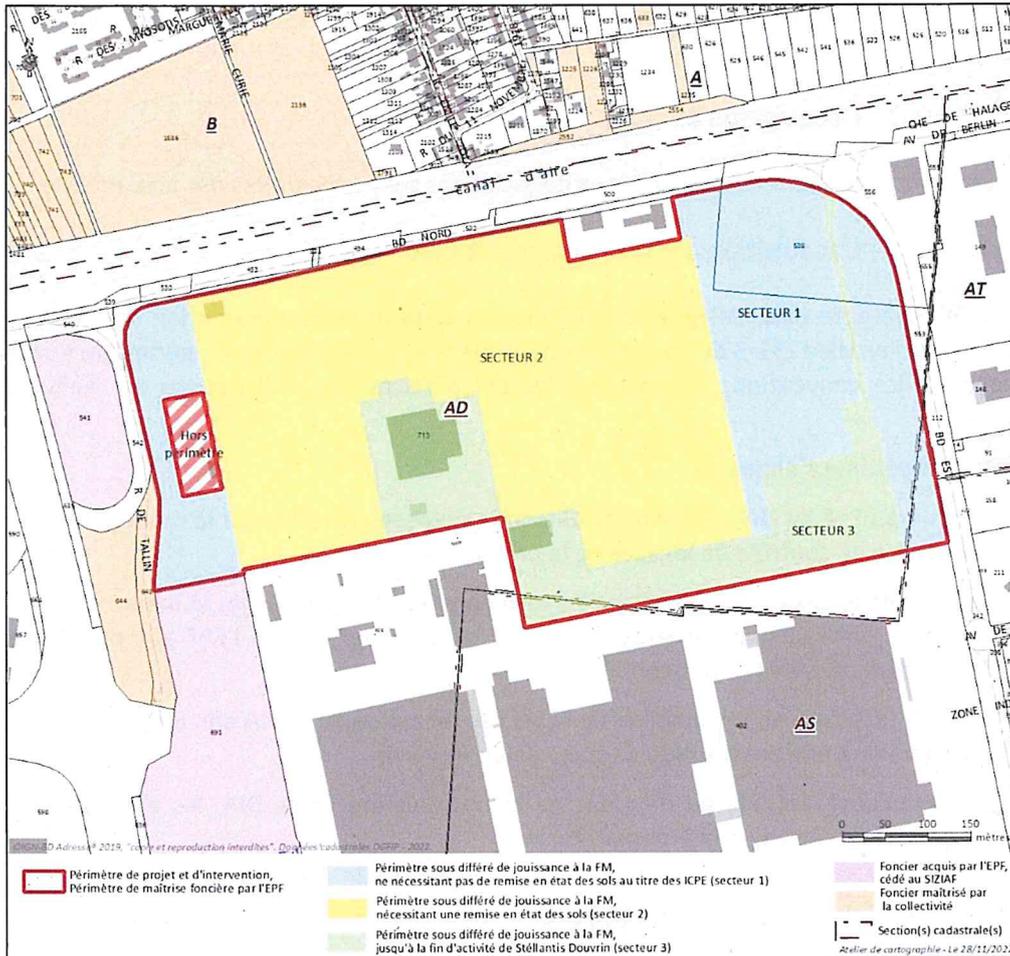
Article 10 - La gestion des biens

En concertation avec le SIZIAF, l'EPF a défini la stratégie de gestion du bien.

Dès acquisition par l'EPF, les terrains font l'objet d'un différé de jouissance auprès de la Française de Mécanique. Le différé de jouissance est consenti moyennant une indemnité annuelle correspondant aux charges (notamment la taxe foncière) des emprises occupées jusqu'à leur libération.

La libération des emprises par la FM s'entend à la date de récolement des travaux de remise en état au titre de la cessation partielle d'activités ICPE ou tout document en tenant lieu.

L'opération, objet de la présente convention, comporte trois temps distincts de libération et de gestion des terrains :



- Le secteur 1 repris en bleu correspond aux lots n°1, 5 et 6, soit aux secteurs situés au sein du périmètre ICPE ne nécessitant pas de travaux de remise en état par la FM.

Sur ce secteur 1, la cessation partielle d'activité pourra être instruite en première phase ; la libération des terrains par la Française de Mécanique sera traitée dans un délai plus court (prévision à juin 2023).

Concernant le lot n°1 (terrain à l'ouest du poste électrique Lestarqui), le SIZIAF ayant à poursuivre à compter du deuxième trimestre 2023 les travaux d'aménagement engagés sur la bande ouest (espaces publics dont pistes cyclables), il est convenu que l'EPF et la FM l'autorisent à réaliser ces travaux.

- Le secteur 2 repris en jaune sur la cartographie ci-dessus correspond au lot 3, c'est-à-dire aux emprises sur lesquelles des travaux de remise en état des sols doivent être réalisés par la FM au titre des ICPE.

Pour le secteur 1 et le secteur 2, la cessation d'activité partielle sera engagée par la FM dans les 2 mois à compter de la réalisation de l'acte.

Une coactivité entre l'EPF et la FM sur le bâtiment A60 au sein du secteur 2 sera étudiée afin que la déconstruction de ce bâtiment soit engagée par l'EPF au cours du différé de jouissance.

- Le secteur 3 matérialisé en vert regroupe les équipements nécessaires à la poursuite des activités de la Française de Mécanique soit :
 - o Les bâtiments A20, A50, A62 et la zone ASB,
 - o La gare routière et sa voirie de desserte,
 - o L'emprise ICPE d'une canalisation gaz.

L'exploitant engagera la cessation d'activité des composantes du secteur 3 à compter de la fin d'exploitation du site FM.

La Française de Mécanique a la possibilité de libérer des emprises de ce secteur de manière anticipée et échelonnée en fonction de la décroissance de son activité (notamment la fermeture du bâtiment B5).

Les travaux de mise en sécurité

Les travaux de mise en sécurité comprennent si besoin :

- La démolition partielle ou totale des biens au regard de risques constatés (pathologies structurelles, puits, fosses, etc.).
- 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.

La surveillance

Les modalités de surveillance sont établies au regard des risques identifiés (dangerosité, vols, intrusions, occupations illicites). Ces modalités évoluent en parallèle de la mutation des biens (occupation temporaire, démolitions, etc.). Le gestionnaire recourt à des mesures adaptées et proportionnées (sécurisation physique, vidéosurveillance, gardiennage...).

En cas de trouble ou d'accident, l'EPF et le SIZIAF s'engagent à s'informer mutuellement dans les meilleurs délais et à mettre en place les mesures d'urgence requises par la situation. L'information peut être remontée à l'EPF via l'adresse mail intervention.technique@epf-hdf.fr en précisant l'adresse du bien (rue et commune) ainsi que l'intitulé de la convention. En cas de risque particulier identifié, le SIZIAF contribue à la surveillance du site à travers notamment la mobilisation des forces de police municipale (rondes dissuasives...).

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 civil¹.

Lorsqu'il est gestionnaire du site, il est convenu que l'EPF ne réalise pas de débroussaillage annuel des espaces non bâtis. Les mesures d'entretien éventuelles pourront être prises en charge ponctuellement par le SIZIAF.

Article 11 - Les travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de proto-aménagement sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité.

¹ Article 606 du code civil :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.

Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier.

Toutes les autres réparations sont d'entretien »

Ces travaux consistent en des opérations de préparation du foncier, après son acquisition et en vue de la réalisation du projet décrit en préambule.

Il s'agit notamment de :

- Retirer les matériaux contenant de l'amiante,
- Déconstruire totalement ou partiellement des bâtiments et les emprises de voiries internes,
- Valoriser ou évacuer les déchets dans les filières de traitement appropriés,
- Retirer le cas échéant les sources concentrées de pollution,
- Préserver les masses boisées et arbustives et pré-verdir les sites en attente de projet.

Il est ici rappelé qu'il ne sera pas procédé par l'EPF à des investigations ou travaux sur les emprises ayant fait l'objet de travaux par l'Exploitant lors du démantèlement de la fonderie ou dans le cadre de la cessation partielle d'activité (ICPE) sur les emprises non bâties.

Les travaux de l'EPF pourront se décomposer en deux phases :

- Une déconstruction en anticipation du bâtiment A60 situé en bordure du boulevard Nord (sous réserve d'accord de la FM pour la coactivité pendant le différé de jouissance du secteur 2 nécessitant une remise en état des sols),
- A l'issue de la cessation d'activité portée par l'exploitant Française de Mécanique, les travaux de déconstruction des bâtiments A 20, A 50 et A 62 et le traitement des éventuelles pollutions concentrées sous ces emprises.

L'intervention de l'EPF exclut les travaux d'aménagement, l'établissement n'en ayant pas la compétence statutaire.

Le porteur de projet garde la responsabilité de la mise en compatibilité du site avec son projet.

Article 11. 1 - [Les études préalables au programme des travaux](#)

Cette étape vise à définir ou compléter le programme de travaux, en concertation avec le SIZIAF. Il s'agit de préciser les conditions administratives, économiques et techniques de la réalisation du programme de travaux.

L'EPF réalise des études réglementaires (diagnostic amiante avant démolition, diagnostic ressource, etc.) ou tout autres études nécessaires à la définition des travaux à mettre en œuvre (relevé topographique, études de sols pour qualifier l'état de la pollution, études faune flore, etc.) en vue de la consultation d'équipes de maîtrise d'œuvre.

L'EPF recourt à des bureaux d'études spécialisés pour la réalisation des diagnostics.

L'EPF réalise également les démarches préalables telles que l'établissement des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de démolir, déclaration préalable, etc.), des dossiers réglementaires au titre des législations en vigueur (mesures Eviter/Réduire/Compenser), les autorisations de dévoiement des réseaux. L'EPF instruit ces démarches. Le SIZIAF facilite la bonne instruction des dossiers.

Article 11. 2 - [La conception des travaux](#)

La conception est confiée par l'EPF, maître d'ouvrage, à un maître d'œuvre qui a pour mission de concevoir, de coordonner et de contrôler la bonne exécution des travaux.

Le maître d'œuvre produit un avant-projet (AvP) détaillant les réponses architecturales, techniques et économiques au programme défini par le maître de l'ouvrage.

La proposition technique intègre une analyse d'un bilan coût/avantages adapté au degré de complexité de l'opération. Il s'appuie sur cinq familles de critères : critères techniques, critères économiques, critères environnementaux et sanitaires, critères contextuels (nuisances du chantier, etc.), critères juridiques et réglementaires.

L'avant-projet fait l'objet d'une présentation et d'un échange avec le SIZIAF. En cas de désaccord entre les co-contractants sur le programme de travaux, l'EPF ne procède pas à la réalisation du programme de travaux.

Avant le lancement des travaux, l'EPF et le SIZIAF définissent les modalités de communication en direction de la population et plus particulièrement des riverains (signalétique, réunions publiques, etc.). L'EPF, accompagné du maître d'œuvre, communique sur l'opération de travaux dont il assume la maîtrise d'ouvrage. La communication sur le projet futur relève de la responsabilité exclusive du SIZIAF et du porteur de projet le cas échéant.

Article 11. 3 - La réalisation des travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux dans les conditions techniques, budgétaires et calendaires arrêtées. Pour cela, il s'appuie sur son maître d'œuvre notamment pour l'assister pour la passation des contrats de travaux, diriger l'exécution des travaux et l'assister lors des opérations de réception.

Le SIZIAF est informé du calendrier des travaux et de leur avancement.

La description précise des travaux réalisés est formalisée dans le dossier des ouvrages exécutés (DOE) permettant d'appréhender les contraintes résiduelles à l'issue des travaux (limites de gestion de la pollution des sols, présence de fondations résiduelles, etc.). Ces éléments doivent permettre à l'aménageur ou au promoteur qui garde la responsabilité du changement d'usage de prendre en compte l'état résiduel des terrains dans son projet.

Le SIZIAF est convié à la réception des travaux. Les pièces afférentes au programme de travaux réalisés sont transmises au SIZIAF (Dossier des Ouvrages Exécutés, Plan de récolement, Dossier d'intervention Ulérieure sur l'Ouvrage) au moment de la cession.

Article 12 - La cession

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

Article 12. 1 - Conditions générales de la cession

Engagement de rachat des biens acquis

Le SIZIAF 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.

A ce stade de l'opération, il est prévu un rachat du foncier par le SIZIAF auprès de l'EPF en deux ou trois phases :

- En 2023, pour le foncier situé aux abords du poste LESTARQUI (lot n°1) ;
- Si nécessaire en fonction de l'évolution du projet et de la commercialisation, tout ou partie du foncier libéré des différés de jouissance (prévisionnel à partir du second semestre 2024) ;

Un délai de prévenance de 8 mois minimum est à respecter par le SIZIAF auprès de l'EPF afin de programmer les procédures nécessaires à ce rachat.

- o le solde après travaux de démolition des bâtiments A20, A50, A62 et la zone ASB, et au plus tard avant l'échéance de la convention.

Pour permettre la programmation du rachat des biens, l'EPF adresse au SIZIAF 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. Celui-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, le SIZIAF procède au choix du tiers dans le respect de la législation en vigueur puis le désigne aux termes d'une délibération. Le SIZIAF signataire de la convention reste garant 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, le SIZIAF 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 :

$$\frac{((\text{Prix de revient} * 5\%)/365) * \text{nombre de jours constatés entre la date d'échéance de la convention et la date de signature de l'acte de cession}}$$

Un avis de somme à payer précisant le montant de la pénalité est adressé par lettre recommandée avec accusé de réception au SIZIAF par l'EPF.

Cession à un opérateur autre que le SIZIAF

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

Conditions juridiques de la cession

Le SIZIAF 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 collectivité, 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 12. 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 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.
- 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 le SIZIAF pour autoriser le rachat, fixé à un pourcentage du montant du prix d'acquisition et des frais annexes et des dépenses de gestion.

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 du SIZIAF ou d'un tiers au financement des travaux de proto-aménagement.
- Des éventuelles 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 12. 3 - Les aides financières de l'EPF au projet

L'aide au financement du coût des études travaux de proto aménagement

Le projet décrit dans l'exposé préalable bénéficie d'une prise en charge financière par l'EPF de 80% du coût de l'opération de travaux.

Article 12. 4 - 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 du SIZIAF, 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, le SIZIAF est tenu 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 13 - 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.

<i>durée de portage</i>	8 an(s)	
Acquisition	6 939 260,00€	
Frais annexes aux acquisitions	71 260,00€	
TVA acquisition	1 387 852,00€	
Recettes (différé de jouissance)	300 000,00€	
Gestion	250 000,00€	
Travaux	800 000,00€	
PRIX DE REVIENT	9 448 372,00€	
PRIX DE CESSION CIBLE	8 808 372,00€	
Minoration travaux	640 000,00€	80%
Décôte foncière	0,00€	0%
<i>Aide soumise au contrôle à posteriori</i>	<i>0,00€</i>	

Le budget prévisionnel est établi sur la base :

- D'une acquisition de l'ensemble des Terrains Nord du Site de la Française de Mécanique par l'EPF au prix de 20€ HT/m² de terrain vendu, soit pour la surface estimée autour de 346 963 m², un montant prévisionnel à ce jour de 6 939 260HT soit 8 327 112TTC.

La valeur vénale de 20€/m² est issue d'une expertise du cabinet Martel mandaté par l'EPF.

- Des informations communiquées par la Française de Mécanique quant à la TVA et à la taxe foncière versée.
- De l'étude réalisée par l'EPF en 2019 estimant le montant des travaux de requalification des terrains nord, étude réactualisée par le service technique de l'EPF au regard du contexte actuel.

Article 14 - Le planning prévisionnel

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisition	01/07/2022	31/12/2022
Gestion FM (différé de jouissance secteur 1)	31/12/2022	30/06/2023
Autorisation travaux au SIZIAF terrain ouest (lot 1)	30/03/2023	31/12/2023
Cession terrain ouest (lot 1) au SIZIAF	30/03/2023	31/12/2023
Gestion FM (différé de jouissance secteur 2)	31/12/2022	30/06/2024
Travaux EPF sur bâtiment A60	01/06/2023	01/06/2024
Si nécessaire cession de tout ou partie des terrains libérés des secteurs 1 et 2	30/06/2024	30/03/2025
Gestion FM (différé de jouissance secteur 3)	31/12/2022	Après fin d'exploitation usine et cessation d'activité
Etudes préalables aux travaux (après fin d'exploitation de l'usine et cessation d'activité)		2027 (prévisionnel)
Travaux		2028 (prévisionnel)
Cession solde		Après travaux et avant échéance de convention au dernier trimestre 2030

Fait en deux exemplaires originaux

A Douvrin, le

Pour le SIZIAF



André KUCHCINSKI

Président

A Lille, le

Pour l'Établissement Public Foncier

Hauts de France

Catherine BARDY

Directrice générale