



PARC DES INDUSTRIES
ARTOIS-FLANDRES

Envoyé en préfecture le 19/02/2026
Reçu en préfecture le 19/02/2026
Publié le
ID : 062-256200742-20260212-DELIB2026026-DE

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU

SYNDICAT MIXTE

SIZIAF

SEANCE DU 12 FEVRIER 2026

Convocation adressée aux
délégués le :

06 février 2026

Délégués :

- En exercice : 48
- Présents : 27
- Votants : 38

Délibération

mise en ligne le :

19 février 2026

Délibération certifiée

exécutoire le :

19 février 2026

6 –

**RECYCLAGE DU
FONCIER DE LA
FRANÇAISE DE
MECANIQUE :
SIGNATURE D'UNE
CONVENTION
OPERATIONNELLE
AVEC L'EPF POUR
LES TERRAINS
CENTRE**

L'an deux mil vingt-six, le douze février 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 six février, 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. Sylvain COCQ, M. Sébastien DARRAS, M. Alain DE CARRION, Mme Véronique DERANSY, M. Jean-Marie DOUVRY, M. Philippe DRUMETZ, M. Jean-Michel DUPONT, M. Yves DUPONT, Mme Leslie DZIURLA, M. Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Mme Pascale JOURDAIN, M. Stéphane POULET, Mme Ewa VIVIER, M. Jean-François ANTONINI, Mme Sandra BABLIN, Mme Carine BANAS, M. Philippe DALLE, M. Christophe DRUELLES, M. Bernard JASPART, M. Georges KOPROWSKI, M. Jean-Louis LEFEBVRE, M. Sébastien OGEZ, M. Patrick PIQUET-BACQUET, Mme Monique ZARABSKI.

Etaient excusés : M. Kevin DEGREAUX, Mme Anne-Sophie DUBOIS, Mme Joëlle FONTAINE, M. Patrice FRERE, M. Olivier GACQUERRE, M. André GUILLOU, M. Frédéric WALLET, M. Paul DRON, M. Marcel PART, M. Sylvain ROBERT,

Ont donné procuration : Monsieur Dominique DELECOURT à Monsieur Philippe BOULERT, Madame Nathalie LIMEUX à Monsieur Alain DE CARRION, Monsieur Steve BOSSART à Monsieur Jean-Michel DUPONT, Monsieur Alain QUEVA à Monsieur Hugues HOUZE DE L'AULNOIT, Monsieur Jérôme DEMULIER à Madame Pascale JOURDAIN, Monsieur Nicolas FRANCKE à Madame Sandra BABLIN, Monsieur Ludovic GAMBIEZ à Madame Carine BANAS, Monsieur Nicolas GODART à Monsieur André KUCHCINSKI, Monsieur Sébastien MESSANT à Monsieur Sébastien OGEZ, Madame Christine STIEVENARD à Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET, Monsieur Geoffrey MATHON à Mme Monique ZARABSKI.

Secrétaire de séance : Monsieur Patrick PIQUET-BACQUET

Depuis 2015, le SIZIAF et l'EPF sont engagés dans le projet de requalification du Parc des Industries Artois-Flandres, confronté à des enjeux de renouvellement industriel en raison notamment du compactage de la Française de Mécanique (réduction de la surface de l'usine de 140 hectares à 40 hectares).

Une première convention de partenariat entre le SIZIAF et l'EPF visant la bande ouest du site FM (23 hectares) a été mise en place en 2016 et a pris fin en 2022 par la cession des terrains déconstruits par l'EPF au SIZIAF. Dès 2022, le SIZIAF réalisait les travaux d'aménagement des espaces publics (voiries, pistes cyclables, ...) et, en 2025, ont commencé les travaux de construction du futur Pôle de vie qui hébergera les bureaux du SIZIAF mais également des salles de réunion, des bureaux partagés et des espaces de coworking pour les acteurs du Parc.

Au cours de la même période, la FM a cédé les terrains du secteur sud de leur site à ACC, entreprise de production de batteries automobiles.

Une seconde convention a été signée en 2022 pour une durée de 8 ans entre le SIZIAF et l'EPF pour l'acquisition des terrains du secteur nord du site FM d'une superficie de 34

hectares et la démolition des bâtiments présents sur cette emprise. L'EPF s'est rendu propriétaire des terrains en décembre 2022. La parcelle située à l'extrémité ouest du secteur nord a été revendue au SIZIAF en décembre 2023 pour une cohérence d'aménagement de la bande ouest ; près de 10 hectares situés à l'est des terrains ont également été cédés en octobre 2025 en vue de l'implantation d'un bâtiment logistique en lien avec l'activité d'ACC. L'EPF reste donc propriétaire de 23 hectares sur cette emprise des terrains nord sur laquelle les travaux de proto-aménagement de trois bâtiments sont programmés par l'EPF pour l'année 2026.

Compte tenu de l'accélération de la transition énergétique engagée au niveau européen, et de l'implantation sur le Parc des industries de la gigafactory ACC Billy Berclau-Douvrin, l'arrêt de production de moteurs thermiques du site de la Française de Mécanique Douvrin est programmé avec une fermeture totale du site FM de Douvrin annoncée courant 2026.

Le site actuel de l'usine de la Française de Mécanique est localisé avenue de Paris sur les communes de Billy-Berclau et de Douvrin.

D'une surface de plus de 33 hectares, il comprend plusieurs types de biens :

- Des emprises de parkings,
- Des voiries internes,
- Des bâtiments de bureaux, accueil, locaux CSE, ...,
- Deux bâtiments industriels d'usinage et d'assemblage, le bâtiment 3 et le bâtiment 5, de 50 000 m² chacun, avec une galerie technique souterraine de 950 mètres,
- Un bâtiment magasin général (A40),
- Un poste électrique avec un poste transformateur,
- Des équipements : ancienne caserne de pompiers, centrale des fluides, station d'épuration, ...

Afin de poursuivre la requalification du Parc des Industries Artois-Flandres tout en anticipant et en préparant les besoins fonciers des entreprises désireuses de s'implanter sur le parc, le SIZIAF sollicite l'accompagnement de l'EPF sur une période de 10 ans pour la maîtrise foncière du surplus de l'usine FM constituant l'interface entre les terrains nord déjà maîtrisés et l'usine ACC.

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 à compter de la fin de production de l'usine annoncée, soit courant 2026, en accordant à la FM un différé de jouissance lui permettant de mettre en sécurité le site au titre de ses obligations liées aux installations classées pour la protection de l'environnement.

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 de la déconstruction des bâtiments et retrait des dalles. La FM interviendra en parallèle pour la réalisation des travaux de remise en état des sols.

Dans le même temps et jusqu'à l'échéance de la convention, le SIZIAF poursuivra la commercialisation des terrains en vue d'accueillir de nouvelles entreprises. D'ores et déjà, ACC a exprimé des besoins de surfaces complémentaires en continuité de son site actuel et sur l'est du site FM afin d'assurer une liaison entre son site de production et le bâtiment de stockage en cours de construction sur les terrains nord.

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.

Vu la mise en œuvre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2025 – 2029 de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France (EPF),

Considérant que l'opération est attachée au thème "Favoriser le développement économique" du Programme Pluriannuel d'Intervention 2025-2029 de l'EPF,

Considérant qu'afin d'assurer la mise en œuvre du projet, une convention opérationnelle : « Billy-Berclau, Douvrin – Bâtiments industriels, avenue de Paris (site FM) » doit être signée entre l'EPF et le Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois-Flandres (SIZIAF) afin d'arrêter les conditions de réalisation de l'opération,

Vu le projet de convention jointe en annexe qui fixe notamment la durée et le budget prévisionnel de l'intervention,

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **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 Président ou son représentant à signer la convention opérationnelle et les avenants qui pourraient y être rattachés, ainsi que tous les documents en découlant ;
- **Autorise** Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention de mise à disposition par laquelle l'EPF transfère la gestion du tout ou partie des terrains au SIZIAF, 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 

Convention

Opérationnelle

**« BILLY-BERCLAU et DOUVRIN - Bâtiments industriels
(site FM secteur centre), avenue de Paris »**



Table des matières

Article 1 - L'objet de la convention	4
Article 2 - Le projet.....	4
Article 3 - Le périmètre d'intervention de l'EPF	7
Article 4 - La durée de la convention	9
Article 5 - Les principaux engagements des parties	9
Article 6 - Les études pré-opérationnelles.....	10
Article 6. 1 - Sous maîtrise d'ouvrage EPF.....	10
Article 6. 2 - Sous maîtrise d'ouvrage d'un tiers	10
Article 7 - Les acquisitions.....	10
Article 7. 1 - La négociation.....	10
Article 7. 2 - L'acquisition amiable	11
Article 7. 3 - L'acquisition par voie de préemption.....	11
Article 7. 4 - L'acquisition par voie d'expropriation	11
Article 7. 5 - L'acquisition par voie de délaissement.....	11
Article 8 - La gestion des biens.....	11
Article 8. 1 - La gestion administrative.....	12
Article 8. 2 - La gestion technique.....	13
Article 9 - Les travaux.....	14
Article 9. 1 - La nature des travaux	14
Article 9. 2 - Le déroulé des travaux.....	15
Article 10 - La cession des biens	16
Article 10. 1 - Conditions générales de la cession	16
Article 10. 2 - Détermination du prix de cession.....	17
Article 10. 3 - Modalités de paiement du prix de cession.....	18
Article 11 - L'accompagnement financier de l'EPF au projet.....	18
Article 12 - Le budget prévisionnel	18
Article 13 - Le planning prévisionnel.....	20
Article 14 - La résiliation de la convention.....	21
Article 15 - La communication sur le projet.....	21
Article 16 - Litige et contentieux.....	21
Référents	22
Annexe 1 : cadre type de mise à disposition d'un bien.....	23

La convention est conclue entre :

Entre

Le **SIZIAF - SYNDICAT MIXTE DU PARC DES INDUSTRIES ARTOIS-FLANDRES**, représenté par son président, Monsieur André KUCHCINSKI, autorisé à l'effet des présentes par **une délibération du conseil syndical du 12/02/2026,**

désigné ci-après par le terme « le SIZIAF »

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 délibération 2026/XXX du conseil d'administration de l'Etablissement du 10/03/2026,**

désigné ci-après par « l'EPF »

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 le cadre d'intervention de l'EPF.**

Article 1 - L'objet de la convention

La présente convention opérationnelle a pour objet de définir les engagements des parties en vue de la réalisation du projet décrit ci-après. Elle décrit notamment la nature du projet et la stratégie de mise en œuvre, le périmètre, le bilan financier et le calendrier prévisionnels de l'opération.

Article 2 - Le projet

La Française de Mécanique (FM) est une usine d'usinage de pièces de moteurs et d'assemblage de moteurs destinés aux véhicules légers. Le Parc des industries Artois Flandres doit d'ailleurs sa création à l'implantation de cette entreprise industrielle majeure en région Nord-Pas de Calais en 1969.

Implantée à son commencement sur près de 140 hectares répartis sur les communes de Billy-Berclau et de Douvrin, la conjoncture économique et la concurrence ont obligé l'entreprise à partir de 2015 à renforcer sa compétitivité et à s'engager vers un « compactage » de l'activité, c'est-à-dire accroître sa compacité et sa flexibilité et ainsi réduire la surface de l'usine de 140 hectares à 40 hectares.

Depuis 2015, le SIZIAF et l'EPF sont engagés dans le projet de requalification du Parc des industries Artois Flandres, confronté à des enjeux de renouvellement industriel en raison notamment du compactage de la Française de Mécanique.

Une première convention de partenariat entre le SIZIAF et l'EPF visant la bande ouest du site FM (23 hectares) a été mise en place en 2016 et a pris fin en 2022 par la cession des terrains déconstruits par l'EPF, au SIZIAF. Dès 2022, le SIZIAF réalisait les travaux d'aménagement des espaces publics (voiries, pistes cyclables, ...) et, en 2025 ont commencé les travaux de construction du futur Pôle de vie qui hébergera les bureaux du SIZIAF mais également des salles de réunion, des bureaux partagés et des espaces de coworking pour les acteurs du Parc.

Au cours de la même période, la FM a cédé les terrains du secteur sud de leur site à ACC, entreprise de production de batteries automobiles.

Une seconde convention a été signée en 2022 entre le SIZIAF et l'EPF pour l'acquisition des terrains du secteur nord du site FM d'une superficie de 34 hectares et la démolition des bâtiments présents sur cette emprise. L'EPF s'est rendu propriétaire des terrains en décembre 2022. La parcelle située à l'extrémité ouest du secteur nord a été revendue au SIZIAF en décembre 2023 pour une cohérence d'aménagement de la bande ouest ; près de 10 hectares situés à l'est des terrains ont également été cédés en octobre 2025 en vue de l'implantation d'un bâtiment logistique en lien avec l'activité d'ACC. L'EPF reste donc propriétaire de 23 hectares sur cette emprise des terrains nord sur laquelle les travaux

de proto-aménagement de trois bâtiments sont programmés par l'EPF pour l'année 2026. L'échéance de cette convention est programmée pour décembre 2030 au plus tard.

Compte tenu de l'accélération de la transition énergétique engagée au niveau européen 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 est anticipé et une fermeture totale du site FM de Douvain a été annoncée pour courant 2026.

Le site objet de la présente convention concerne le site industriel principal de l'usine de la Française de Mécanique localisé avenue de Paris sur les communes de Billy-Berclau et de Douvain.

D'une surface de plus de 33 hectares, il comprend plusieurs types de biens :

- Des emprises de parkings,
- Des voiries internes,
- Des bâtiments de bureaux, accueil, locaux CSE, ...,
- Deux bâtiments industriels d'usinage et d'assemblage, le bâtiment 3 et le bâtiment 5, de 50 000 m² chacun, avec une galerie technique souterraine de 950 mètres,
- Un bâtiment magasin général (A40),
- Un poste électrique avec un poste transformateur,
- Des équipements : ancienne caserne de pompiers, centrale des fluides, station d'épuration, ...

Intérieurs des bâtiments industriels 3 et 5 :



Galerie souterraine :



Poste électrique :



Station d'épuration :



Le site est classé en zone UEpiaf au plan local d'urbanisme du SIVOM de l'Artois.

Afin de poursuivre la requalification du Parc des Industries Artois Flandres tout en anticipant et en préparant les besoins fonciers des entreprises désireuses de s'implanter sur le parc, le SIZIAF sollicite l'accompagnement de l'EPF sur une période de 10 ans pour la maîtrise foncière du surplus de l'usine FM constituant l'interface entre les terrains nord déjà maîtrisés et l'usine ACC.

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 à compter de la fin de production de l'usine annoncée, soit courant 2026, en accordant à la FM un différé de jouissance lui permettant de mettre en sécurité le site au titre de ses obligations liées aux installations classées pour la protection de l'environnement.

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 de la déconstruction des bâtiments et retrait des dalles. La FM interviendra en parallèle pour la réalisation des travaux de remise en état des sols.

Dans le même temps et jusqu'à l'échéance de la convention, le SIZIAF poursuivra la commercialisation des terrains en vue d'accueillir de nouvelles entreprises. D'ores et déjà, ACC a exprimé des besoins de surfaces complémentaires en continuité de son site actuel et sur l'est du site FM afin d'assurer une liaison entre son site de production et le bâtiment de stockage en cours de construction sur les terrains nord.

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.

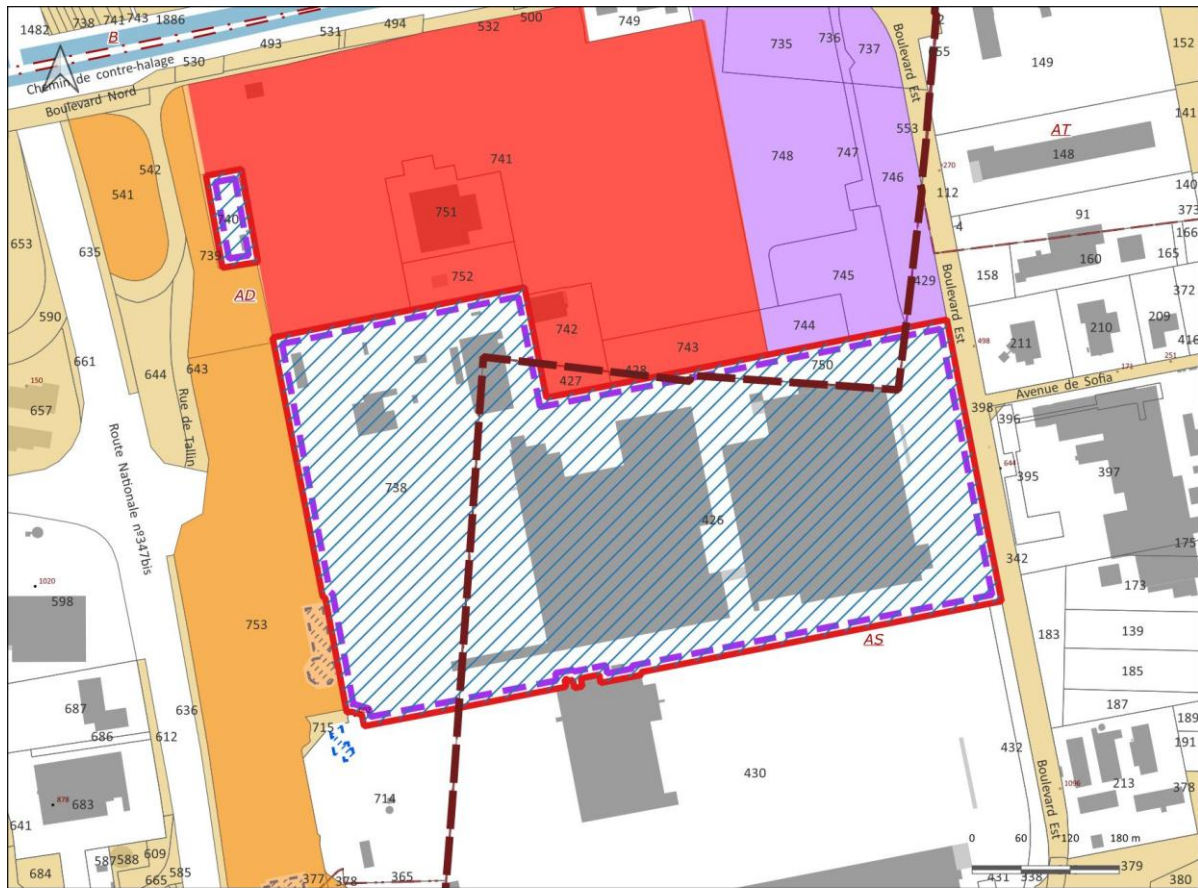
Article 3 - Le périmètre d'intervention de l'EPF

L'EPF est autorisé à intervenir sur le périmètre cartographié ci-dessous. Sur ce périmètre, l'EPF :

- Procède aux acquisitions par tous moyens des biens cartographiés ci-dessous selon la stratégie décrite à l'article 7 ;
- Assure la maîtrise d'ouvrage des travaux dans les conditions définies à l'article 9.

Un périmètre de gestion est également identifié. Sur ce secteur, un tiers peut assurer sous sa responsabilité la gestion des biens dans les conditions précisées à l'article 8.

Les périmètres sont cartographiés ci-dessous.



- | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Périmètre de projet et d'acquisition | Foncier acquis par l'EPF | Sections |
| Périmètre de travaux | Foncier cédé au public | Foncier maîtrisé par la collectivité |
| Périmètre de gestion | Foncier cédé au privé | Limite communale |

Les parcelles cadastrées concernées sont les suivantes :

Références de la parcelle 000 AS 426

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 AS 426
214 348 mètres carrés
1B ZONE INDUSTRIELLE
62138 BILLY-BERCLAU

Références de la parcelle 000 AD 750

Référence cadastrale de la parcelle
 Contenance cadastrale
 Adresse

000 AD 750
10 715 mètres carrés
602 BD SUD
62138 DOUVIRIN

Références de la parcelle 000 AD 738

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 738
Contenance cadastrale	104 340 mètres carrés
Adresse	602 BD SUD 62138 DOUVIRIN

Références de la parcelle 000 AD 740

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 740
Contenance cadastrale	5 351 mètres carrés
Adresse	602 BD SUD 62138 DOUVIRIN

Soit une surface totale de 334 754 m² soit 33, 4754 hectares.

Article 4 - La durée de la convention

La convention est conclue pour une durée de **10 années**.

Elle prend effet à la date de la dernière signature apposée par les parties.

Le calendrier prévisionnel est détaillé à l'article 13.

A l'échéance de la convention, l'ensemble des biens portés par l'EPF doit avoir été cédé à la collectivité ou au tiers désigné par celle-ci.

Article 5 - Les principaux engagements des parties

L'EPF s'engage notamment à :

- Entrer en négociation auprès de la FM en vue de l'acquisition du foncier du surplus du site avec des conditions précises quant au différé de jouissance, aux servitudes et au regard de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- A l'issue du différé de jouissance, assurer la mise en sécurité, l'entretien, la surveillance et la gestion administrative des biens.
- Réaliser les travaux de proto aménagement selon les modalités décrites dans l'article 9.1 (partie a).
- Confier la gestion des biens, après travaux, dans le cadre d'une convention de mise à disposition signée avec le SIZIAF ou le tiers qu'elle aura désigné.

Le SIZIAF s'engage notamment à :

- Réaliser les études concourant à la définition et à la mise en œuvre du projet, en assumer le financement et y associer l'EPF.
- Informer l'EPF de l'état d'avancement du projet notamment des cofinancements sollicités et des impacts éventuels sur le calendrier d'intervention.
- Associer l'EPF à toutes les communications liées au projet et respecter sa charte graphique.

- Prendre la gestion, via une convention de mise à disposition, des terrains après travaux ou lorsque des projets, y compris temporaires, sont envisagés ;
- Acquérir auprès de l'EPF le foncier sur lequel celui-ci est intervenu ou désigner un tiers pour l'acquérir.

Les engagements repris ci-dessus sont précisés dans les articles ci-après.

Article 6 - Les études pré-opérationnelles

Article 6. 1 - Sous maîtrise d'ouvrage EPF

Non concerné.

Article 6. 2 - Sous maîtrise d'ouvrage d'un tiers

Non concerné.

Article 7 - Les acquisitions

L'EPF peut acquérir des biens selon les modalités décrites ci-dessous, qui correspondent à la stratégie d'acquisition arrêtée par l'EPF en accord avec le SIZIAF.

L'acquisition par voie amiable est privilégiée.

Afin de permettre la mise en sécurité du site au titre des obligations liées aux installations classées pour la protection de l'environnement, un différé de jouissance sera consenti à la FM avec remboursement des charges dont la taxe foncière sur la période d'occupation.

La procédure de cessation d'activités reste à la charge de l'exploitant.

Article 7. 1 - La négociation

L'EPF engage les négociations amiables dans la perspective de l'acquisition de l'ensemble foncier inscrit au périmètre figuré à l'article 3. 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 saisit 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.**

De son côté, le SIZIAF s'engage à ne pas transmettre au propriétaire les avis rendus par la DIE.

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

Article 7. 2 - L'acquisition amiable

L'acquisition amiable est réalisée à la suite des négociations. Il s'agit du mode d'acquisition que privilégie l'EPF. L'EPF formalise les conditions de l'acquisition dans une offre adressée au propriétaire. Une fois l'offre acceptée par le propriétaire, la vente au profit de l'EPF est constatée par acte notarié.

Article 7. 3 - L'acquisition par voie de préemption

L'autorité compétente délègue 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 3 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 l'ensemble des délibérations et décisions constituant la chaîne de délégation du DPU, 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**, la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à l'EPF ainsi que les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption,
- Saisir la DIE dès réception de la DIA afin d'optimiser les délais et de parvenir à une préemption dans les délais impartis.

A défaut de confirmation par la collectivité de son accord pour mettre en œuvre la préemption 7 jours avant l'expiration du délai de préemption, l'EPF ne pourra garantir de formaliser la décision dans les temps impartis.

Article 7. 4 - L'acquisition par voie d'expropriation

Non concerné.

Article 7. 5 - L'acquisition par voie de délaissement

Non concerné.

Article 8 - La gestion des biens

En tant que propriétaire, l'EPF est responsable des biens dont il assure le portage. Cette responsabilité recouvre une dimension technique (mise en sécurité, surveillance, et entretien) et administrative (assurance, paiement des taxes, gestion des occupations autorisées ou illicites) plus amplement détaillée ci-dessous avec des impacts sur le plan juridique et financier.

Cette responsabilité peut aussi être déléguée en tout ou partie au SIZIAF ou à un tiers désigné par cette dernière. Dans ce cas, une convention de mise à disposition, qui précise les modalités techniques, administratives, juridiques et financières de la délégation de gestion, est signée entre les parties. Un cadre type est annexé à la présente convention.

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

Dès acquisition par l'EPF, les terrains feront l'objet d'un différé de jouissance auprès de la Française de Mécanique. Ce différé de jouissance sera consenti pour une durée maximale de 16 mois leur permettant de démanteler le site, déconnecter les réseaux, le mettre en sécurité (ATTES SECUR ICPE).

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

Pendant le différé de jouissance, la FM garde la responsabilité de la gestion du site et gère les contrats avec ACC pour les occupations de parkings et de bureaux.

Les terrains seront libérés par la FM en une seule phase. L'état du rendu du site reste à préciser notamment sur les process et machines maintenus sur place, y compris pour le poste électrique.

A la fin du différé, soit vers T4 2027, l'EPF devient gestionnaire des terrains, procède à la sécurisation du site et des accès, met en place une vidéosurveillance et prévoit un gardiennage permanent sur la première année.

Le cas échéant, l'EPF ou le SIZIAF gère l'occupation de certaines emprises par ACC. Les modalités seront à déterminer avant la fin du différé de jouissance.

Au regard des problématiques du site notamment par rapport à la présence de la galerie souterraine qui gère les eaux pluviales de certains parkings, l'EPF prévoit la location d'un compteur chantier pour permettre l'alimentation électrique et le fonctionnement de la pompe de gestion des eaux.

Après les travaux de l'EPF et de la FM, la gestion du site sera transférée au SIZIAF par la mise en place d'une convention de mise à disposition. L'entretien des terrains après déconstruction sera ainsi assuré par le SIZIAF jusqu'à la cession des terrains.

Article 8. 1 - La gestion administrative

a) Les assurances

L'EPF est assuré au titre de sa responsabilité civile pour l'ensemble des biens dont il est propriétaire.

Concernant l'assurance dommage aux biens, l'EPF est son propre assureur, sur ses fonds propres.

Quand la collectivité ou un tiers désigné par ses soins est gestionnaire des biens acquis par l'EPF :

- La collectivité ou le tiers doit obligatoirement souscrire à ses frais une police d'assurance au titre de la responsabilité civile ;
- Si les biens ne sont pas occupés, la collectivité ou le tiers peut faire le choix de s'assurer sur ses fonds propres au titre de l'assurance sur les dommages aux biens ou de souscrire une police d'assurance auprès d'une compagnie d'assurance ;
- Si les biens sont occupés, la collectivité ou le tiers gestionnaire doit obligatoirement souscrire une assurance dommages aux biens auprès d'une compagnie d'assurance.

En cas de sinistre dans un bien mis à disposition de la collectivité par l'EPF, la responsabilité de l'EPF ne peut être engagée et la collectivité ou le tiers gestionnaire s'engage à renoncer à tout recours contre l'EPF, qu'il vienne de sa part ou de la part de ses compagnies d'assurances.

b) Les occupations

Dans le cas d'un contrat d'occupation précaire consenti selon la nature des immeubles par le gestionnaire au profit d'un tiers ;

- Quand l'EPF est gestionnaire, il est établi après concertation avec la collectivité.
- Quand l'EPF n'est pas gestionnaire, un accord préalable de l'EPF est nécessaire.

A noter que le gestionnaire n'est pas autorisé à permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique à l'immeuble.

Dans le cas d'occupations illicites, le gestionnaire engage, après avoir informé l'EPF, les premières démarches pour faire constater l'occupation illicite. L'EPF saisit si besoin le juge pour obtenir l'expulsion en qualité de propriétaire.

c) Les taxes et déclarations fiscales

En tant que propriétaire et quel qu'en soit le gestionnaire, l'EPF assure la gestion, le règlement, et, le cas échéant, les demandes de dégrèvement des taxes suivantes : taxes foncières, taxes sur les logements vacants, et taxes d'habitation sur les logements vacants.

Il procède aussi aux déclarations des biens sur la plateforme Gérer Mes Biens Immobiliers.

Article 8. 2 - La gestion technique

a) La 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 dé raccordement des biens quand aucun usage temporaire ou transitoire, ou qu'aucune réhabilitation, ne sont prévus.
- Le murage ou l'occultation des ouvertures.
- La pose de clôtures.

b) La surveillance

Les modalités de surveillance sont établies au regard de l'analyse réalisée et des risques identifiés (incendie, dégâts des eaux, vol, vandalisme, occupation illicite et intrusion). 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 renforcée, télésurveillance, 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 par courriel à l'adresse suivante 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, la collectivité contribue à la surveillance du site à travers notamment la mobilisation des forces de police municipale (rondes dissuasives...).

c) L'entretien

Le programme d'entretien est ajusté en fonction de l'occupation et de la destination des biens. Il comprend :

- Dans le cas des biens occupés, l'ensemble des réparations d'entretien du bien de la responsabilité du bailleur et qui ne relèvent pas des travaux de grosse réparation définis à l'article 606 du code civil¹.
- Dans le cas des biens non occupés, l'entretien et la réparation des dispositifs de sécurité mis en œuvre (murage, occultation, clôtures et télésurveillance, travaux bâtimentaires impactant la sécurité...).
- A la demande de la collectivité ou d'un tiers, un débroussaillage annuel des espaces non bâtis (pâture, jardins, délaissés urbains) peut être réalisé par l'EPF en cas de prolifération de plantes exotiques envahissantes ou pour répondre à des obligations sécuritaires. Les mesures d'entretien supplémentaires sont prises en charge par la collectivité.

Article 9 - Les travaux

Article 9.1 - La nature des travaux

a) Les travaux de proto aménagement

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de proto-aménagement sur le foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité. Les travaux sont réalisés sur tout ou partie du foncier tel que décrit à l'article 3.

Les travaux de l'EPF consisteront en des opérations de préparation du foncier, après son acquisition et libération du foncier, et en vue de la réalisation du projet décrit à l'article 2. Pendant la période de différé de jouissance, l'EPF anticipera la réalisation des études préalables aux travaux (diagnostics avant-travaux, désignation de la maîtrise d'œuvre) en coordination avec la mise en sécurité du site menée par la FM.

Les travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF porteront notamment sur :

- le retrait, préalablement à la déconstruction, des matériaux contenant de l'amiante ;
- le curage des bâtiments et la gestion des déchets ;
- la déconstruction des bâtiments et le retrait des dallages sur une épaisseur de 45 cm ;
- le démantèlement partielle de la galerie (murs arrasés jusqu'à -1 ou 2 mètres, fond percé) comblement de la galerie avec les matériaux de déconstruction, sans apport supplémentaires (possible altimétrie plus basse), pas d'engagement de portance des terrains ;
- le rabotage du parking du personnel (ex-bâtiment 1) ;
- l'enherbement du site selon la temporalité de mise en œuvre du projet, et la mise en place de fossé/merlon/enrochement pour limiter les accès.

Après déconstruction et retrait des dallages par l'EPF, la FM interviendra, par phasage en fonction des emprises libérées, pour la réalisation des travaux de remise en état du site (dépollution) au regard de l'ATTES MEMOIRE notifiée à l'administration au plus tard à la fin du différé de jouissance. La FM sera maître d'ouvrage de ces travaux.

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

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 »

L'EPF peut être amené à traiter les sources concentrées de pollution identifiées lors de son intervention, mais il ne se substitue pas aux obligations de l'ancien exploitant en la matière qui reste responsable de la mise en sécurité et de la remise en état du site.

De même, il appartient au porteur de projet de réaliser la mise en compatibilité du site en fonction de l'usage futur requis par son projet.

b) Les travaux de renaturation

Non concerné.

Article 9. 2 - Le déroulé des travaux

Le calendrier des travaux comprend une phase d'études préalables au cours de laquelle l'EPF engage des diagnostics et études réglementaires. L'EPF sollicite durant cette phase les autorisations administratives nécessaires. Cette première étape, qui s'engage à compter de l'acquisition du dernier bien, s'étend sur 12 à 18 mois.

Les diagnostics et études permettent dans un second temps d'établir le programme des travaux qui seront réalisés par des entreprises mandatées par l'EPF sous la conduite d'un maître d'œuvre désigné également par l'établissement.

a) 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 toutes 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 (dossier loi sur l'eau, mesures Eviter/Réduire/Compenser), les autorisations de dévoiement des réseaux. L'EPF instruit ces démarches. Le SIZIAF facilite la bonne instruction des dossiers.

b) 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 d'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 cocontractant. 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.

c) 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 au repreneur du site, 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) soit au moment de la cession ou à tout moment si celui-ci en fait la demande.

Article 10 - La cession des biens

La cession marque la fin du portage des biens par l'EPF.

Article 10. 1 - Conditions générales de la cession

a) 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 et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

En cas de désignation d'un tiers repreneur, le SIZIAF procède au choix du tiers dans le respect de la réglementation relative à la mise en concurrence 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 ce stade de rédaction de la convention, deux processus de cession du foncier sont envisagés :

- Une première phase de cession à la fin du différé de jouissance de la FM permettant de vendre au SIZIAF et à ACC des emprises situées en extrémité du périmètre de l'opération et ne nécessitant pas de travaux ;
- Une seconde phase, après travaux et commercialisation, au porteur de projet identifié ou au SIZIAF.

b) Pénalité de retard

A défaut de rachat avant la fin de la convention, le SIZIAF signataire s'expose à une pénalité de retard dont le montant est égal à 5% du coût de revient de la cession concernée ou du montant constituant le solde de l'opération.

Dans ce cas, 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. La pénalité est réévaluée à l'issue d'un délai d'un an si les biens n'ont toujours pas été cédés au SIZIAF ou au tiers désigné.

c) 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.

Article 10. 2 - Détermination du prix de cession

a) Le coût de revient

Le coût de revient correspond à l'ensemble des dépenses opérationnelles réalisées par l'Etablissement au titre de la convention, déduction faite des recettes perçues.

Les dépenses sont composées notamment :

- Des dépenses d'acquisition en ce compris les frais annexes tels que les frais de notaire, de géomètre, d'avocat, honoraires de négociations.
- Des 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 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.
- Des subventions perçues par l'établissement.

b) Le prix de cession

Le prix de cession est calculé à partir du coût de revient, déduction faite de l'accompagnement financier de l'EPF au projet.

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.

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).

Article 11 - L'accompagnement financier de l'EPF au projet

a) La participation au financement des études de définition du projet

Non concerné.

b) La participation au financement des travaux de proto aménagement

L'opération bénéficie d'une prise en charge financière par l'EPF de **80%** du coût de l'opération de travaux décrits à l'article 9.1 (point a).

c) Le financement des travaux de renaturation

Non concerné.

d) Le dispositif de décote pour accompagner les opérations à dominante logement

Non concerné.

Article 12 - Le budget prévisionnel

Le budget prévisionnel constitue un estimatif établi au moment de la rédaction de la convention selon les éléments communiqués ou disponibles. Il est convenu que toute évolution significative du budget prévisionnel sera examinée par les signataires de la convention et pourra faire l'objet d'un avenant.

Le coût de revient prévisionnel Hors Taxe (HT) de l'opération ainsi que le prix de cession prévisionnel sont actualisés au moment de la préparation de la cession.

Ils sont établis, à la date de signature de la convention, comme suit :

durée de portage

10 an(s)

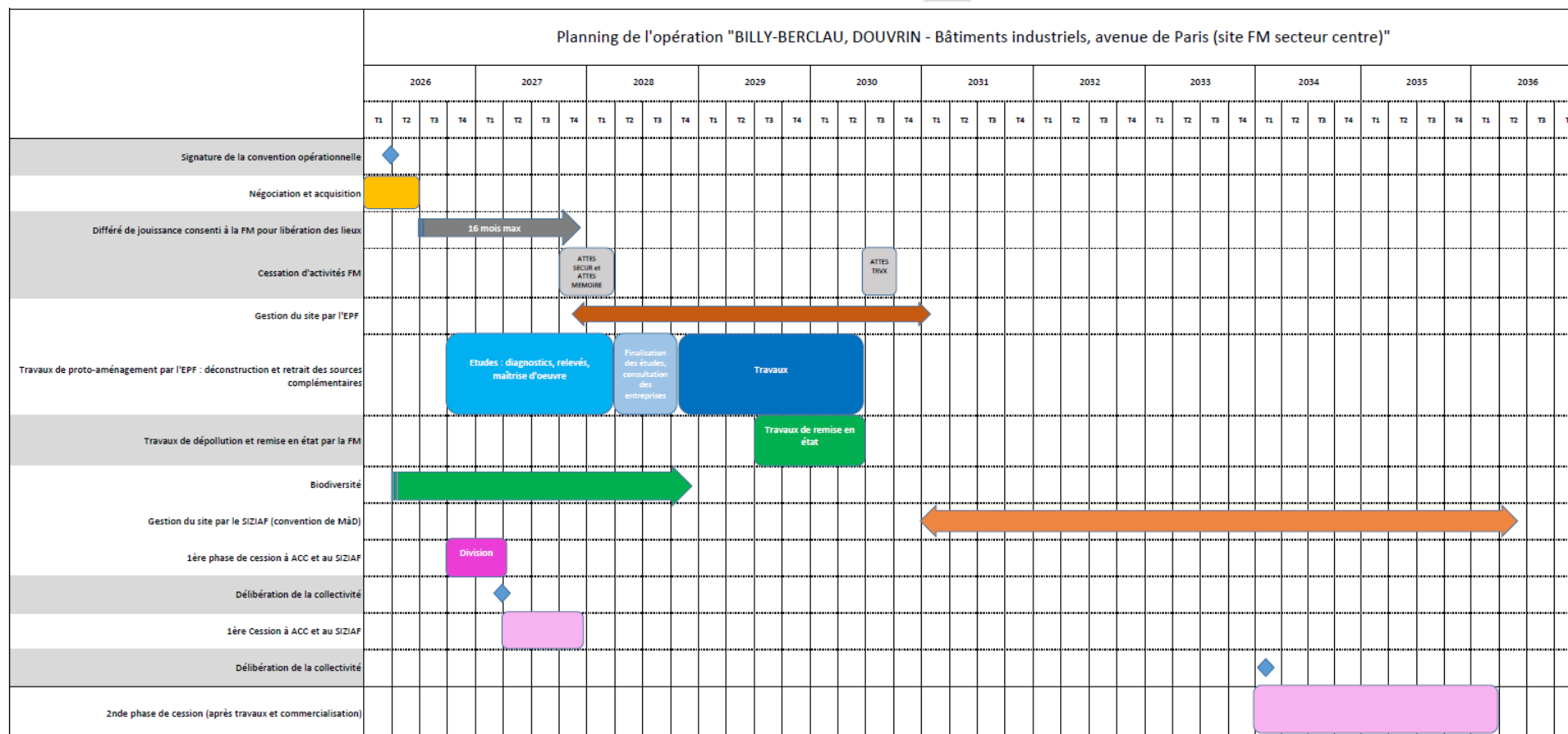
Acquisition	8 000 000,00€		
Frais annexes aux acquisitions	88 000,00€		
Frais de gestion	4 000 000,00€		
Recettes	1 500 000,00€		
Travaux	10 880 000,00€		
PRIX DE REVIENT	21 468 000,00€		
PRIX DE CESSION CIBLE	12 764 000,00€	38,13 €	/m²
Minoration travaux	8 704 000,00€	80%	
Décôte foncière	0,00€	0%	

Le budget prévisionnel intègre :

- Un montant maximal en acquisition ;
- Une estimation des frais de gestion tenant compte des frais de sécurisation et de surveillance (1M€) et de 4 années de paiement d'une taxe foncière pour du bâti estimée à 750 000 € par an (sur la base d'une taxe pour des bâtiments de stockage et non plus à usage industriel) ;
- Des recettes correspondant à 2 années de taxes foncières prises en charge par la FM sur les années complètes du différé de jouissance consenti (sur la même base que ci-avant) ;
- Un coût prévisionnel de l'opération de travaux à mener par l'EPF sur la base des hypothèses de nature de travaux décrites à l'article 9.1 (point a).

Article 13 - Le planning prévisionnel

Le planning est soumis aux aléas liés à l'opération (acquisitions, autorisations administratives, aléas de chantiers, etc.). Il peut faire l'objet d'ajustements.



Article 14 - La 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 « La durée de la convention », résilier la convention soit de façon unilatérale, soit d'un commun accord.

Résiliation unilatérale : la convention peut être résiliée à l'initiative de chacune des parties. 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 « Litige et contentieux ».

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 repris dans un courrier signé des co-contractants.

Le SIZIAF s'engage à procéder au rachat 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 unilatérale ou à compter de la signature du protocole de résiliation.

Article 15 - La 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, disponible sur demande auprès 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 16 - 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.

Produite en autant d'exemplaires originaux que de signataires

Pour le SIZIAF - Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois-Flandres André KUCHCINSKI Président	Le
Pour l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France Catherine BARDY Directrice générale	Le

Référents

- Référent EPF :

- Elise DELHAYE - Cheffe de projets opérationnels ; e.delhay@epf-hdf.fr / 06.37.53.12.63

- Référent pour le SIZIAF - Syndicat Mixte du Parc des Industries Artois-Flandres :

- Johanne VITSE – Directrice du SIZIAF ; vitse@siziaf.com / 03.21.08.60.86

Annexe 1 : cadre type de mise à disposition d'un bien

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES S'APPLIQUANT AUX CONVENTIONS DE MISE A DISPOSITION D'IMMEUBLES APPARTENANT A L'EPF DE HAUTS-DE-FRANCE

EXPOSE PREALABLE

Le présent cadre type relate les charges et conditions générales qui s'appliquent à l'ensemble des conventions de mises à disposition consenties par l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE**, Etablissement Public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par le décret n° 90-1154 du 19 décembre 1990, modifié par les décrets n° 2006-1131 du 8 septembre 2006, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009, n° 2014-1736 du 29 décembre 2014 et n°2021-1061 du 06 août 2021, 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.

Ce Cadre type forme un tout unique et indivisible avec chaque convention de mise à disposition consentie par l'EPF.

La convention de mise à disposition a de son côté, vocation à déterminer :

- le bénéficiaire de la mise à disposition,
- le ou les immeubles mis à disposition,
- les éventuelles conditions particulières de la mise à disposition.

TERMINOLOGIE

Dans les présentes et dans la convention de mise à disposition :

- le document fixant les charges et conditions générales s'appliquant aux conventions de mise à disposition est dénommé ci-après le « Cadre type » ;
- la convention de mise à disposition est désignée ci-après la « Convention » ;
- l'**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE** est dénommé « l'EPF » ou « le Propriétaire » ;
- la collectivité ou le tiers à qui la mise à disposition est consentie est dénommé « le Bénéficiaire » ;
- le bien faisant l'objet de la mise à disposition est dénommé « l'Immeuble ».

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

OBJET DE LA CONVENTION

Les présentes ont pour objet de définir les charges et conditions générales dans lesquelles le Bénéficiaire est autorisé, sous le régime des occupations temporaires et révocables, à occuper l'Immeuble appartenant à l'EPF désigné à la Convention.

Cette occupation est destinée à permettre au Bénéficiaire, pendant le temps de portage de l'EPF, d'assurer la gestion, l'entretien et la surveillance de l'Immeuble, de prendre en charge et à ses frais la réalisation de tous travaux d'entretien courant ou ceux répondant à une obligation légale ou réglementaire ou encore une décision de justice, de prendre en charge la gestion

locative de ses occupants éventuels et leur relogement dans les conditions de l'article 7 ci-après, et si besoin d'y faire réaliser des études et des visites.

En conséquence, le Bénéficiaire ne saurait en aucun cas se prévaloir des dispositions ou des législations régissant les baux ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de lui conférer un droit au maintien dans les lieux au terme de la convention ou de lui donner droit à une quelconque indemnité.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DU BIEN

L'Immeuble objet de la mise à disposition, son adresse et ses références cadastrales sont désignés à la Convention.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LIEUX

La présente convention d'occupation précaire est exclusivement destinée à permettre au Bénéficiaire d'assurer la gestion, l'entretien et la surveillance de l'Immeuble, de prendre en charge la gestion locative de ses occupants éventuels et leur relogement dans les conditions de l'article 7 du Cadre Type, et si besoin d'y faire réaliser des études et des visites.

Le Bénéficiaire s'engage à ne pas modifier l'usage ou la destination des lieux sans autorisation du Propriétaire.

Le Bénéficiaire s'engage à se conformer scrupuleusement aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur concernant l'utilisation de l'Immeuble, l'hygiène, la protection et la sécurité des personnes présentes, la protection de l'environnement, afin que l'EPF ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Domanialité publique

Le Bénéficiaire ne doit pas permettre l'installation d'activités risquant de conférer la domanialité publique à l'Immeuble mis à disposition.

Celui-ci ne devra pas être affecté à l'usage direct du public, ni affecté à un service public avec aménagement indispensable à cet effet, sans l'accord préalable de l'EPF.

Le Bénéficiaire doit adresser une demande motivée par écrit à l'EPF.

Le refus ou l'acceptation de la demande est à la libre appréciation de l'EPF.

En cas d'accord de l'EPF, le Bénéficiaire est informé que l'ensemble des aménagements éventuellement nécessaires se fait à ses frais et charge exclusifs.

A la fin de l'autorisation, à la demande de l'EPF, le Bénéficiaire fait réaliser un état des lieux par un commissaire de justice constatant que l'Immeuble n'est plus accessible au public, afin de prouver sa désaffectation. Puis l'EPF prend une décision de déclassement de son domaine public.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA MISE A DISPOSITION

La durée de la mise à disposition de l'Immeuble est fixée par la Convention.

La Convention prend fin de plein droit et sans formalité préalable au jour de la régularisation de l'acte de vente de l'Immeuble par l'EPF, au Bénéficiaire, à la collectivité, ou au tiers que cette

dernière aura désigné par délibération et au plus tard à la date de fin de la convention opérationnelle.

Si la fin de la mise à disposition coïncide avec celle de la convention opérationnelle, la prorogation de cette dernière par voie d'avenant prolonge automatiquement d'une durée équivalente la convention de mise à disposition, sans nécessiter de formalité ou d'acte complémentaire.

Toutefois, chaque partie peut mettre fin à la Convention, à tout moment, moyennant un préavis d'un mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire, et ce, sans motif, sauf si le Bénéficiaire s'est engagé aux termes de la convention opérationnelle à assurer la gestion de l'immeuble concerné pendant la durée du portage par l'EPF.

La Convention est automatique suspendue sans formalité particulière si l'EPF réalise les travaux prévus à la convention opérationnelle. Elle est suspendue à partir du jour de démarrage des travaux jusqu'à leur réception sans réserve ou jusqu'à la levée des réserves éventuellement émises par l'EPF.

Si les travaux à réaliser par l'EPF porte sur une partie de l'Immeuble objet de la Convention, cette dernière est réduite au périmètre non concerné par les travaux ; la Convention reprend ses effets sur le périmètre initial au jour de la réception des travaux sans réserve ou à compter de la levée des réserves éventuellement émises par l'EPF.

L'EPF informe par mail le Bénéficiaire du planning prévisionnel de ces travaux, de leur démarrage, de leur réception ou de la levée des réserves.

ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX

Sauf dérogation expresse contenue dans la Convention, un état des lieux est établi, par commissaire de justice, au moment de la prise de possession des lieux par le Bénéficiaire, ainsi qu'à la fin de la Convention.

Concernant ces états des lieux, le Bénéficiaire doit :

- prendre l'initiative de mandater un commissaire de justice pour les réaliser,
- régler l'intégralité des frais,
- informer l'EPF à l'avance de la date prévue pour leur réalisation,
- adresser une copie des rapports à l'EPF, dès réception.

D'une manière générale, à la fin de la mise à disposition, le Bénéficiaire s'engage à laisser l'Immeuble libre de tous dépôts, déchets ou autres, de toutes installations à caractère temporaire. À défaut, le Propriétaire peut faire procéder à un nettoyage, aux frais du Bénéficiaire.

ARTICLE 6 : ABSENCE DE VERSEMENT D'INDEMNITE D'OCCUPATION

La prise en charge par le Bénéficiaire de l'ensemble des frais liés à la gestion et aux travaux éventuels à réaliser sur l'Immeuble mis à disposition constitue une contrepartie financière qui justifie l'absence de versement d'une indemnité d'occupation au profit de l'EPF.

ARTICLE 7 : CONDITIONS D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

1°) En cas d'occupation de l'Immeuble préexistante à la mise à disposition :

Si l'Immeuble est occupé, la Convention renvoie au titre de propriété de l'EPF concernant les conditions de l'occupation et relate l'éventuelle évolution des conditions de cette occupation, depuis l'acquisition de l'Immeuble par l'EPF.

Les copies des contrats d'occupation, s'ils sont en possession de l'EPF, sont transmis au Bénéficiaire en même temps que le titre de propriété de l'EPF.

Le Bénéficiaire se reconnaît ainsi parfaitement informé des conditions des éventuelles occupations et est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de l'EPF à cet égard ainsi qu'il sera dit ci-après.

A ce titre, l'EPF se charge d'adresser aux occupants par courrier simple une copie de la Convention et ses annexes afin de les informer du transfert de gestion et du changement d'interlocuteur.

L'EPF leur communique également le nom de leur nouveau référent.

L'EPF reverse au Bénéficiaire le dépôt de garantie à la condition expresse qu'il ait bien été perçu par l'EPF et qu'il ne soit l'objet d'aucun litige.

Dès lors, le Bénéficiaire s'engage à le restituer au(x) locataire(s) ou occupant(s) lorsque ces derniers quitteront les lieux, en conformité avec la loi.

Il en fait son affaire personnelle de sorte que l'EPF ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

2°) En cas de nouvelle occupation de l'Immeuble au cours de la Convention :

Le Bénéficiaire est admis à consentir une occupation de l'Immeuble, à titre gratuit ou onéreux, mais obligatoirement à titre précaire, et révocable sans que cela puisse conférer à l'occupant de droit de maintien dans les lieux et avec l'accord préalable de l'EPF.

A cet effet, le Bénéficiaire formule une demande écrite et motivée.

Le refus ou l'acceptation de la demande est à la libre appréciation de l'EPF.

En cas d'acceptation de l'EPF, le Bénéficiaire transmet à l'EPF un projet du contrat d'occupation afin que l'EPF donne son accord sur ses charges et conditions.

Le Bénéficiaire remet à l'EPF une copie du contrat une fois que celui-ci a été signé.

Condition spéciale en cas d'activité économique autorisée : procédure de sélection ou de mise en concurrence :

La directive européenne numéro 2006/12/UE dite « directives services », le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et la jurisprudence peuvent imposer à une personne publique, l'obligation d'une publicité préalable ou d'une procédure de sélection avant de consentir un titre d'occupation, en vue de garantir notamment les principes d'impartialité, de transparence et d'égalité de traitement.

Ainsi, préalablement à la conclusion et à la régularisation de tout contrat, le Bénéficiaire devra :

- Si le titre d'occupation porte sur le domaine public de l'EPF ou aura pour effet de faire dépendre du domaine public de l'EPF l'Immeuble mis à disposition et en vue d'autoriser l'exploitation d'une activité économique, organiser une procédure de sélection

préalable présentant toutes les garanties d'impartialité, de transparence et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats de se manifester sauf exceptions expressément prévues par le code général de la propriété des personnes publiques.

- Si le titre porte sur le domaine privé de l'EPF, il devra au préalable déterminer s'il y a lieu d'organiser une mise en concurrence. Pour ce faire, il devra déterminer s'il agit comme une personne de droit privé gérant son domaine privé sans prérogatives particulières ou s'il se comporte comme une autorité exerçant un rôle de contrôle ou de réglementation ou comme une administration délivrant une autorisation d'exercer une activité économique.

Lors d'une manifestation d'intérêt spontanée d'un candidat à l'occupation ou à l'utilisation de l'Immeuble mise à disposition, le bénéficiaire devra au préalable s'assurer par une publicité suffisante de l'absence de toute autre manifestation d'intérêt concurrente dans les cas suivants :

- Si le titre d'occupation porte sur le domaine public de l'EPF ou aura pour effet de faire dépendre du domaine public de l'EPF l'Immeuble mis à disposition.
- Si le titre porte sur le domaine privé de l'EPF et que le Bénéficiaire agit comme autorité de contrôle ou de réglementation.

Dans tous les cas le Bénéficiaire devra si l'Immeuble mis à disposition est « unique » de par sa situation géographique, sa valeur économique ou sa rareté mettre en œuvre une procédure de sélection.

La publicité devra assurer une information suffisante dont le contenu est encadré à l'article R2122-13 CG3P.

La procédure de sélection doit prévoir, a minima :

- Une publicité adéquate sur un support et avec un contenu librement déterminé, la seule obligation étant de démontrer que la publicité a pu toucher le public concerné, l'a informé des modalités de la sélection. Le choix du ou des supports de la publicité semble devoir, en tout état de cause, être adapté à l'objet de l'autorisation, à son importance et au degré de concurrence,
- Des critères de sélection objectifs,
- Un délai suffisant pour permettre aux candidats de répondre,
- Un choix du candidat reposant sur l'application des critères de sélection prédéfinis et une information des candidats évincés.

Si une procédure de sélection est obligatoire, le Bénéficiaire devra justifier de sa réalisation à l'EPF à première demande en adressant une copie des mesures de publicité qu'il aura effectuées.

En cas de besoin, le Bénéficiaire pourra demander son avis à l'EPF sur la nécessité d'une procédure de sélection ou d'une publicité préalable.

3°) Gestion des occupations préexistantes et des nouvelles occupations :

D'une manière générale, en cas d'occupation, le Bénéficiaire est considéré comme assumant les responsabilités incombant au propriétaire d'un immeuble occupé, dans le strict respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs et du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, et de ses décrets modificatifs (n°2020-1711 du 24 décembre 2020, n°2021-19 du 11 janvier 2021, et n°2021-872 du 30 juin 2021), obligeant le bailleur à remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation.

Il s'engage à se conformer aux dispositions précitées, si elles s'appliquent à l'Immeuble mis à disposition ou son usage et à réaliser les travaux nécessaires afin que le logement respecte les critères de décence, en lieu et place de l'EPF.

Le Bénéficiaire perçoit la totalité des loyers, redevances ou indemnités, et toute éventuelle provision sur charges qui lui seront versés par les occupants de l'Immeuble et ce pour la première fois à compter du premier jour du mois suivant la prise d'effet de la Convention.

Le Bénéficiaire fait son affaire personnelle de l'application des révisions légales ou contractuelles des loyers, redevances ou indemnités, dans le respect des textes et réglementations en vigueur, et de l'établissement de tout compte de charges dites « locatives » et de leur réclamation ou remboursement aux occupants.

A cet effet, en tant que de besoin, il demande à l'EPF la copie des appels de charges de copropriété si l'Immeuble y est soumis et de l'avis de taxe foncière, réglés par l'EPF, pour connaître le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et des éventuelles charges à récupérer auprès du ou des locataires.

Le Bénéficiaire fait son affaire personnelle de tout sinistre, dégradation, contestation, réclamation, litige et plus généralement tout problème ou contentieux résultant de l'occupation.

Le Bénéficiaire est garant des obligations d'assurance des occupants.

A ce titre, le Bénéficiaire se charge de demander aux occupants le justificatif de la souscription d'une police d'assurance, qui garantit les risques dits « locatifs » à compter du premier jour d'occupation de l'Immeuble et jusqu'au terme de l'occupation ; le Bénéficiaire se charge d'obtenir des occupants une copie de l'attestation d'assurance, renouvelée chaque année.

Le Bénéficiaire s'engage obligatoirement à ce que l'ensemble des occupations consenties cessent à la fin de la Convention ou au jour de la revente de l'Immeuble par l'EPF, afin de laisser l'Immeuble libre de toute occupation quelconque, sauf accord exprès entre l'EPF et le Bénéficiaire et / ou le futur acquéreur.

Le Bénéficiaire est tenu de rechercher par tous moyens l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

D'une manière générale, le Bénéficiaire s'engage à transmettre à l'EPF une copie de l'ensemble des documents en sa possession au fur et à mesure des événements (état des lieux de sortie des occupants, tout contrat d'occupation qu'il aurait régularisé par suite d'un accord de l'EPF, etc...).

Il informe régulièrement l'EPF des départs ou relogements des occupants, de tout litige avec eux, et d'une manière générale de tout événement concernant l'Immeuble.

Etant ici précisé :

- Qu'en cas de survenance d'une quelconque difficulté ou revendication émanant d'un tiers et relative à l'occupation de l'Immeuble mis à disposition, le Bénéficiaire accepte d'en faire son affaire personnelle, et notamment de la libération des lieux, de l'extinction de tous droits résultant d'un contrat, ou tout autre titre ou fait, de manière que le Propriétaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ;
- Que cet engagement du Bénéficiaire s'entend également de la prise en charge par lui-même de toute indemnisation, frais d'éviction, ou autre frais de libération des lieux ;
- Qu'à cet effet, si nécessaire, le Bénéficiaire est autorisé par le Propriétaire à mettre fin au bail par la délivrance d'un congé, à mettre en œuvre toute clause résolutoire du bail, et à agir en justice pour obtenir une résiliation judiciaire du bail, le tout à la condition d'en prévenir le Propriétaire à l'avance.

Toutefois, si tout ou partie de l'Immeuble mis à disposition est loué aux termes d'un bail commercial ou professionnel, l'EPF conserve la maîtrise des négociations et des procédures appropriées pour aboutir à leur résiliation amiable ou judiciaire et à la libération des lieux loués, si cette libération est une condition essentielle à la réalisation du projet de la collectivité défini à la convention opérationnelle.

Le Bénéficiaire se charge pour sa part de la gestion technique et locative du local ainsi loué et en perçoit les loyers ou redevances.

L'EPF informe le Bénéficiaire de l'avancement des négociations jusqu'à la régularisation d'un acte de résiliation amiable du bail ou d'une résiliation judiciaire, du paiement d'une éventuelle indemnité suite à la résiliation du bail.

Par dérogation à l'article 7-1° ci-dessus, le Bénéficiaire reversera à l'EPF le dépôt de garantie dès la régularisation de l'acte de résiliation du bail entre l'EPF et le locataire afin que l'EPF en fasse la restitution à ce locataire.

Le Bénéficiaire informe l'EPF de tout incident de paiement des loyers et/ou des charges ou de non-respect des charges et conditions du bail afin de mettre en suspens la négociation de résiliation amiable.

L'EPF et le Bénéficiaire décideront des suites à donner à ces incidents, et notamment d'engager toute procédure afin d'obtenir la résiliation judiciaire du bail, en faisant notamment valoir la clause résolutoire du bail s'il y a lieu ; le Bénéficiaire étant chargé d'effectuer l'ensemble des démarches nécessaires pour aboutir à cette résiliation et/ou à l'apurement de la dette du locataire ou encore au respect des charges et conditions du bail.

Etant précisé que le montant de l'indemnité d'éviction suite à la résiliation du bail et à la libération des lieux est un élément constitutif du prix de revient du portage foncier par l'EPF tel qu'il est déterminé dans la convention opérationnelle et ses éventuels avenants., Il reste dû à l'EPF et est intégré au prix de cession, y compris en cas d'application d'un dispositif de décote foncière additionnelle.

ARTICLE 8 : CHARGES ET CONDITIONS DE LA MISE A DISPOSITION

1°) Généralités :

Le Bénéficiaire prend l'Immeuble dans l'état où il se trouve à la signature de la Convention, sans recours contre le Propriétaire pour quelque cause que ce soit notamment en raison de vices

apparents ou cachés, pouvant par exemple tenir à la nature ou la qualité des sols ou sous-sols, de ses structures, ses réseaux, ses accès, sans que cette liste soit exhaustive.

2°) Autorisation d'accès aux salariés de l'EPF :

Le Bénéficiaire autorise l'accès à l'Immeuble aux salariés de l'EPF ou à des tiers dûment habilités par lui, à tout moment, et notamment en cas d'urgence ou force majeure.

3°) Mise en sécurité - Travaux d'entretien - Travaux de mises aux normes ou d'aménagements :

Le Bénéficiaire prend toutes les mesures de sécurité afin d'empêcher toute intrusion dans l'Immeuble, étant entendu que le Bénéficiaire est réputé connaître la configuration des lieux et est à même d'apprécier les dangers pouvant résulter de leur utilisation.

Le Bénéficiaire s'engage à assurer la gestion de l'Immeuble, dès sa mise à disposition et à le maintenir en bon état d'entretien général.

Ainsi, le Bénéficiaire réalise les travaux d'entretien et de réparation mais aussi les travaux de gros œuvre si nécessaire, les travaux d'aménagement ou encore ceux nécessités par une mise aux normes de l'Immeuble.

Concernant ces travaux :

- Le Bénéficiaire en assure la maîtrise d'ouvrage et en assume l'entière responsabilité ; le Propriétaire n'est ni commanditaire, ni maître d'ouvrage des travaux réalisés.
- Le montant des travaux réalisés est entièrement pris en charge par le Bénéficiaire, sans aucune contribution financière de l'EPF ;
- Le Bénéficiaire se charge d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires aux travaux envisagés (permis, autorisation de voirie, ou autres) et se conforme aux prescriptions et conditions de ces autorisations, dégageant la responsabilité de l'EPF à ce sujet et pour quelque cause que ce soit.

A l'issue des travaux de gros œuvre, d'aménagement ou de mises aux normes, un dossier de récolement des travaux est constitué par le Bénéficiaire et adressé à l'EPF.

Le dossier contient toutes les pièces techniques (Dossier des Ouvrages Exécutés- DIUA- plan de récolement.) et administratives (autorisations administratives obtenues) relatives aux travaux réalisés par le Bénéficiaire.

Pour le cas où le Bénéficiaire souhaite effectuer des travaux d'aménagement ou de transformation dans l'Immeuble, il doit obtenir l'accord préalable de l'EPF.,

A cet effet, le Bénéficiaire doit formuler une demande d'autorisation motivée, par écrit, décrivant les travaux envisagés en y annexant tous documents graphiques et techniques.

L'octroi ou le refus d'autorisation est à la libre appréciation de l'EPF.

A la fin de la présente mise à disposition, le Bénéficiaire ne pourra réclamer aucune indemnité et les améliorations apportées à l'Immeuble resteront la propriété de l'EPF.

Si le Bénéficiaire acquiert de l'EPF l'Immeuble objet des présentes, l'EPF se réserve la possibilité de renoncer, dans l'acte de vente, à l'accession telle qu'elle est prévue par les articles 553 et 555 du code civil.

4°) Réseaux et fluides :

L'acte de vente de l'Immeuble au profit de l'EPF et ses diagnostics annexés renseignent le Bénéficiaire sur les raccordements aux différents réseaux de distribution d'eau, d'électricité et de gaz.

Le Bénéficiaire assure, dès que possible et si nécessaire, la reprise du ou des contrats de distribution d'eau, d'électricité et de gaz, en se rapprochant des concessionnaires dédiés et en réalisant à ses seuls frais tous les travaux sans recours contre l'EPF.

Le Bénéficiaire s'oblige à se conformer aux réglementations en vigueur concernant l'entretien courant des réseaux et les contrôles obligatoires, à ses frais exclusifs, sans recours contre l'EPF.

Le Bénéficiaire fait son affaire personnelle de la situation d'assainissement de l'Immeuble telle qu'elle est rapportée dans le titre de propriété de l'Immeuble, et de toutes conditions particulières s'y rapportant.

S'il y a lieu, il réalise ou fait réaliser à ses frais tous travaux de mises aux normes, d'entretien ou de réparation qui seraient nécessaires à l'utilisation de l'Immeuble ou tous travaux demandés à ce sujet par toute autorité compétente.

5°) Incessibilité :

Le bénéfice des droits de la présente convention de mise à disposition est incessible.

Le Bénéficiaire s'interdit, sans l'accord préalable de l'EPF recueilli dans les conditions de l'article 7-2°) ci-dessus, de le mettre à la disposition d'un tiers, sous quelque forme et à quelque titre que ce soit.

6°) Réalisation d'études, de sondages et de diagnostics :

Le Bénéficiaire est autorisé à faire réaliser des relevés géotechniques, des sondages, des diagnostics et des études diverses dans l'Immeuble.

Il prévient au préalable l'EPF de leur réalisation et transmet à l'EPF les rapports et documents qui en résultent, dès réception par ses soins.

Lorsque les études, les sondages ou les diagnostics entraînent des mouvements de terre ou des prélèvements destructifs, le Bénéficiaire réalise à ses frais un état des lieux par commissaire de justice avant leur démarrage et à la fin de leur réalisation.

A la fin de leur réalisation, le Bénéficiaire remet en état l'Immeuble conformément à son état d'origine et remblaye s'il y a lieu les terrains dans l'ordre des différentes couches terrassées.

A défaut, l'EPF fait procéder à une remise en état des lieux si bon lui semble, aux frais du Bénéficiaire qui s'y oblige.

7°) Servitudes et conditions particulières résultant du titre de propriété de l'EPF :

Le Bénéficiaire fait son affaire personnelle de l'ensemble des servitudes constituées ou rappelées dans le titre de propriété de l'Immeuble, et de toutes conditions particulières s'y trouvant.

Il s'engage à respecter l'ensemble des conditions dans lesquelles ont été consenties ses servitudes.

8°) Etablissement recevant du public :

Si l'immeuble objet de la Convention venait à être considéré, en tout ou en partie, comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) ou est déjà considéré comme tel, il est alors soumis aux

dispositions de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP, modifié depuis par divers arrêtés ainsi qu'aux dispositions des articles R143-1 à R-143-21, R164-1 à R164-6, et L161-1 à L165-7 du code de la construction et de l'habitation.

Le Bénéficiaire s'engage, pendant toute la durée de la Convention :

- A respecter les dispositions contenues dans l'arrêté du 25 juin 1980 modifié dans sa version consolidée à ce jour, et les dispositions des articles du Code de la Construction et de l'Habitation, et toutes dispositions légales ou réglementaires les complétant ou s'y substituant ;
- A se conformer au règlement de sécurité défini par cet arrêté ;
- A faire contrôler l'Immeuble objet des présentes par la commission de sécurité compétente dans la périodicité définie par la loi et les règlements et à transmettre les copies des procès-verbaux, rapports ou compte rendu en résultant à l'EPF.

Le Bénéficiaire fait son affaire personnelle de la réalisation des travaux d'aménagement, d'entretien ou autre permettant de lever les éventuelles réserves émises par la commission de sécurité.

ARTICLE 9 : DIAGNOSTICS D'USAGE - ENVIRONNEMENT

1°) Mise à jour des diagnostics

Il appartient au Bénéficiaire de réactualiser à ses frais les diagnostics afin qu'ils soient à jour avant toute réalisation de travaux et de fournir un dossier de diagnostic à jour avant toute signature d'une convention d'occupation au profit d'un tiers.

De même, le Bénéficiaire fait son affaire personnelle, à ses frais et charges, de la réalisation de diagnostics complémentaires par suite d'un changement de la réglementation.

2°) Détecteur de fumée – système de sécurité incendie

Le Bénéficiaire s'assure de la présence d'un détecteur de fumée ou d'un système de sécurité incendie dans l'Immeuble mis à disposition, en cas de d'occupation de l'Immeuble. Il s'assure que l'appareil soit adapté aux normes et en bon état de fonctionnement.

3°) Situation environnementale - ICPE

Le Bénéficiaire se reconnaît parfaitement informé de la situation environnementale de l'Immeuble mis à disposition telle que cette situation est déclarée et renseignée aux termes du titre de propriété de l'Immeuble si ce dernier est concerné, dont une copie lui est remise au plus tard au moment de la signature de la Convention.

Le Bénéficiaire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre l'EPF.

ARTICLE 10 : ASSURANCES

1°) Assurances souscrites par le bénéficiaire :

Si l'Immeuble est occupé, le Bénéficiaire souscrit auprès de la compagnie son choix, un contrat d'assurance « Dommages aux biens » garantissant l'intégralité de ses aménagements, et

l'ensemble de ses biens meubles, s'il y en a, contre les risques principaux suivants (la liste de périls est énonciative et non limitative) :

- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques, vandalisme,
- Dégâts des eaux,
- Tempête,
- Attentats,
- Catastrophes naturelles,

En outre, le contrat d'assurance comportera la garantie « Recours des voisins et des tiers » suite à un incendie, une explosion ou un dégât des eaux survenu dans les biens assurés.

Si l'Immeuble n'est pas occupé, le Bénéficiaire peut souscrire un contrat d'assurance « Dommages aux Biens » ou décider de s'assurer sur ses fonds propres pour l'ensemble de ces sinistres liés à des dommages aux biens.

Le Bénéficiaire souscrit auprès de la compagnie de son choix, un contrat d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités (responsabilité civile et/ou professionnelle) pouvant lui incomber, du fait de ses activités, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels, causés aux tiers.

Le Bénéficiaire de la convention de mise à disposition déclarera immédiatement, dès lors qu'il en a connaissance, au propriétaire, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

2°) Renonciation à recours

L'EPF, Propriétaire, et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bénéficiaire de la convention de mise à disposition et ses assureurs.

A titre de réciprocité, le Bénéficiaire de la convention de mise à disposition et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Propriétaire et ses assureurs.

ARTICLE 11 : APPLICATION DE LA PRESENTE CONVENTION AU TIERS MANDATE PAR LE BENEFICIAIRE

Il est expressément convenu que les charges et conditions des présentes s'appliquent à tout tiers mandaté ou autorisé par le Bénéficiaire à accéder dans l'Immeuble (entreprises, intervenants, membres du personnel, occupants précaires ou publics autorisés).

Il appartient au Bénéficiaire de régulariser tout contrat qu'il jugera nécessaire entre lui et tout tiers mandaté, de vérifier que chaque tiers est assuré conformément à l'article ci-dessus si besoin et faire respecter les charges et conditions de la présente à tout tiers mandaté par ses soins.

Vis-à-vis de l'EPF, le Bénéficiaire est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes et aux choses du fait de son occupation ou de celle de tout tiers mandaté par lui, et commis tant par lui que ses agents, visiteurs, préposés ou tout tiers intervenant pour son compte comme énoncé ci-dessus au premier alinéa.

L'EPF n'est en aucune manière responsable d'éventuels dommages de toute nature pouvant survenir pendant la durée de la présente mise à disposition.

ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE DE PLEIN DROIT

En cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions contenues dans le présent Cadre Type ainsi que dans la Convention, la Convention sera résolue de plein droit, après mise en demeure restée infructueuse pendant une durée de 1 mois, notifiée au Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 13 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent Cadre Type ainsi que de la Convention et notamment la réception de toutes correspondances et de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs désignés aux termes de la Convention.

ARTICLE 14 : PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Dans le cadre du présent Cadre Type et de la Convention, chacune des Parties est amenée à traiter des données à caractère personnel et s'engage en conséquence à respecter la réglementation applicable en la matière, et notamment le règlement (EU) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 (RGPD), ainsi que la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée à plusieurs reprises (ci-après « la Réglementation »).

L'EPF a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo@epf-hdf.fr

A ce titre, les parties s'engagent à respecter les obligations qui leur incombent en leur qualité respective de responsable de traitement et reconnaissent accepter les dispositions suivantes :

Collecte des données personnelles :

Dans le cadre de la préparation et de l'exécution du présent Cadre Type et de la Convention, chacune des parties sera amenée à collecter des données personnelles des collaborateurs (dirigeants, salariés, stagiaires, intérimaires et autres) de l'autre partie telles que : nom, prénom, raison, sociale, adresse, code d'identification comptable, téléphone, fax, adresse électronique, numéro SIREN, profession, catégorie économique, activité, éléments nécessaires à la facturation et au règlement.

Conformément à la législation en vigueur, ces données seront conservées pendant la durée Cadre Type et de la Convention, puis archivées à des fins de preuve légale (jusqu'à dix ans pour les documents comptables et, le cas échéant, toute la durée des contentieux et jusqu'à épuisement des voies de recours).

Dans le cadre de l'exécution du présent Cadre Type et de la Convention, les parties agissant chacune en qualité de responsable de traitement, pourront également être amenées à traiter des données personnelles de tiers, notamment pour effectuer les opérations relatives à l'exécution de la Convention. Les parties s'engagent à respecter toutes les obligations qui leur incombent au titre de la législation en vigueur.

Utilisation des données personnelles :

Les données personnelles recueillies par l'EPF Hauts-de-France et le Bénéficiaire ne seront utilisées qu'aux finalités suivantes : base de données des bénéficiaires de mises à disposition.

Transmission des données personnelles

Les données personnelles recueillies auprès du Bénéficiaire par l'EPF Hauts-de-France pourront être communiquées dans la limite de leurs attributions, aux seuls services internes de l'EPF Hauts-de-France ayant besoin d'avoir accès auxdites données personnelles, aux seuls sous-traitants et partenaires de l'EPF Hauts-de-France ayant besoin d'avoir accès auxdites données personnelles.

Ces données ne feront l'objet de communications extérieures éventuelles autres que celles prévues ci-dessus que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires ou à la demande d'une administration ou d'une autorité judiciaire.

Les données personnelles recueillies auprès de l'EPF Hauts-de-France par le Bénéficiaire pourront être communiquées dans la limite de leurs attributions, aux services internes du Bénéficiaire à ses sous-traitants et partenaires.

Ces données ne feront l'objet de communications extérieures éventuelles autres que celles prévues ci-dessus que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires ou à la demande d'une administration ou d'une autorité judiciaire.

Chacune des Parties s'engage à veiller à ce que les personnes autorisées à traiter les données personnelles s'engagent à respecter la confidentialité ou soient soumises à une obligation légale appropriée de confidentialité et reçoivent la formation nécessaire en matière de protection des données personnelles pour exécuter correctement ses obligations de confidentialité.

Exercices des droits

Chacune des parties dispose à tout moment de droits (d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition, etc.) sur les données à caractère personnel qui la concernent auprès de la direction administrative de l'autre partie.

Chaque partie bénéficie du droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).

Sécurité des données personnelles

Chacune des parties assure des mesures optimales de sécurité contre la perte, le mauvais usage et l'altération des informations qui lui sont confiées ou qu'elle collecte auprès de l'autre partie.

Délégué à la protection des données

L'EPF Hauts-de-France a désigné un délégué à la protection des données qui peut être contacté à l'adresse électronique suivante : dpo@epf-hdf.fr ou à l'adresse postale suivante : EPF Hauts-de-France, Délégué à la Protection des Données, 594 Avenue Willy Brandt - CS 20003

59777 LILLE

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire a désigné un délégué à la protection des données, il fournira à l'EPF Hauts-de-France ses coordonnées.

Transfert des données personnelles en dehors de l'EEE ou Union européenne

Si l'une des Parties est amenée à effectuer un traitement qui engage un transfert en dehors de l'EEE ou de l'Union européenne, elle s'engage à le faire conformément au chapitre 5 du RGPD et les recommandations de la CNIL en vigueur et en informer l'autre Partie agissant en qualité

de responsable de traitement et ce y compris pour les transferts destinés aux sous-traitants de ladite Partie.

PROJET