

**COMPOSITION DU DOSSIER**

**D'ENQUÊTE CONJOINTE PRÉALABLE**

**A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE**

*(Art. R112-4 - et Art. R131-14 du Code de l'Expropriation)*

**DÉPARTEMENT DU NORD**

**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT**

**OPÉRATION :**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**



# **DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**DÉPARTEMENT DU NORD  
COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT**

**OPÉRATION :**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

# Sommaire

- Cadre réglementaire et administratif de l'enquête
- Notice explicative
- Plans de situation
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Estimation sommaire et globale DIE
- Estimation sommaire des dépenses
- Etude d'impact
- Loi sur l'eau
- Délibérations



**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT**

**DÉPARTEMENT DU NORD**

**OPERATION**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**



# **CADRE RÉGLEMENTAIRE ET ADMINISTRATIF DE L'ENQUÊTE**

## Les textes qui régissent l'enquête

### Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- L'article L.1, les articles L110-1, l'article L112-1, les articles R111-1 à R 111-8 et R112-1 à R112-24 :  
Déclaration d'utilité publique

### La façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative :

Par délibération de son Conseil Municipal du 06 juillet 2021, la Commune de Fresnes sur Escaut décide de solliciter de Monsieur Le Préfet du Nord l'ouverture concomitante des enquêtes d'utilité publique et parcellaire ; la désignation par le Tribunal Administratif d'un commissaire enquêteur ; l'arrêté déclarant d'utilité publique l'opération projetée au profit de l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-De-Calais devenu depuis l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France à l'issue des enquêtes ainsi que l'arrêté de cessibilité des parcellaires nécessaires à l'intervention de l'ordonnance d'expropriation.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif désigne un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête et précise l'objet, la durée et les conditions dans lesquelles le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre.

L'enquête publique se déroule.

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rédige un rapport qu'il remet à Monsieur Le Préfet.

Monsieur Le Préfet pourra alors déclarer d'utilité Publique l'opération.

S'il s'avérait qu'un arrêté de cessibilité fut nécessaire, l'enquête parcellaire relative à cette procédure sera menée concomitamment.



**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**OPERATION**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**NOTICE EXPLICATIVE**

# Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

*Aménagement de l'îlot Cour de l'Escaut / rue Jean Jaurès  
à Fresnes-sur-Escaut*





# INTRODUCTION

Depuis plusieurs années, la ville de Fresnes-sur-Escaut a pu bénéficier, avec l'appui et l'ingénierie de Valenciennes Métropole, des programmes d'aides de l'ANRU (Agence Nationale pour le renouvellement urbain). Cela s'est notamment traduit par :

- La rénovation de son entrée de Ville, le quartier Soult, dans le cadre du PNRU1 ;
- La rénovation et la requalification de la rue Bancel dans le cadre du PNRQAD.

Toujours dans l'objectif de redynamiser la ville et de contribuer à l'amélioration du cadre de vie de ses habitants, la ville de Fresnes-sur-Escaut continue de réinvestir dans son centre-ville avec une nouvelle opération de rénovation et de requalification PNRQAD, cette fois-ci, sur les rues du Rivage et Cour de l'Escaut avec une partie du périmètre projet donnant sur la rue Jean Jaurès.

Dans le cadre du programme PNRQAD pour les quartiers anciens dégradés, la ville de Fresnes-sur-Escaut et Valenciennes Métropole ont conventionné avec l'Etablissement public foncier du Nord-Pas-de-Calais (EPF), en sa qualité d'opérateur foncier, afin de procéder à l'acquisition des biens privés bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de rénovation du centre-ville de la ville de Fresnes-sur-Escaut.

Engagé dans les négociations avec les propriétaires depuis 2015, le présent dossier a pour objectif d'engager une enquête publique préalable à une DUP justifiant du caractère d'utilité publique de l'opération de requalification de la rue Cour de l'Escaut et de la rue Jean Jaurès, conformément à l'article R11-3 du code de l'expropriation.

# I. NOTICE EXPLICATIVE

## 1) Contexte de l'opération

### 1.1 Un Contexte géographique

#### Le Valenciennois

Le Valenciennois est un territoire urbain étendu, dont l'organisation s'articule autour de quatre pôles : Valenciennes, le Condésis, Denain et Saint-Amand-les-Eaux. L'urbanisation est ancienne, mais c'est le puissant essor industriel du XIXème siècle qui a façonné durablement le paysage du Valenciennois, et qui imprime encore fortement l'organisation territoriale et sociétale actuelle. Le déclin de l'activité sidérurgique et minière amorcé dans les années 60, intensifié dans les années 70 et 80, a généré une crise sociale dramatique : au début des années 90, le taux de chômage atteint 20% dans l'arrondissement. La crise sociale se double d'une crise urbaine, paysagère et démographique : dégradation, voire abandon des quartiers historiques et miniers, dégradation des équipements, apparition de friches, déprise démographique, etc.

Les grands projets entrepris les quinze dernières années ont permis d'insuffler une dynamique de renouveau et d'amorcer la reconversion économique, notamment dans la ville centre et dans les Communes de l'ancien corridor minier. Cependant ce processus est toujours d'actualité notamment sur le corridor minier.

### 1.2 Le Corridor Minier :

#### Valenciennes Métropole

##### ***Son territoire***

La communauté d'agglomération Valenciennes Métropole, créée en décembre 2000, regroupe 35 Communes.

La population s'élève à plus de 192 594 habitants (données INSEE 2017), pour un territoire de d'environ 260 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 727 hab/km<sup>2</sup> (moyenne de 115hab/km<sup>2</sup> en France). L'espace est globalement très urbanisé (32% du territoire de Valenciennes Métropole, contre 16% sur la Région Hauts-de-France) et les terres agricoles sont davantage présentes à l'Est et au Sud-Est du territoire.

##### ***Ses compétences***

Les compétences d'intérêt communautaire concernent de nombreux champs de la vie quotidienne des habitants de Valenciennes Métropole :

- **Développement économique** : création, aménagement et gestion de zones d'activités, actions de développement économique,

- **Aménagement de l'espace communautaire** : schéma directeur et de secteur, création et réalisation de Zones d'aménagement concerté, élaboration du PLUI, organisation des transports urbains,
- **Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire** : Programme Local de l'Habitat (PLH), politique du logement d'intérêt communautaire (y compris du logement social) et action par des opérations en faveur du logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire, accueil des gens du voyage,
- **Politique de la ville** : dispositifs contractuels de développement urbains, de développement local et d'insertion économique et sociale (contrat de ville), plans locaux pluriannuels pour l'insertion et l'emploi, dispositifs locaux de prévention de la délinquance, accueil, insertion sociale et professionnelle des jeunes (Mission locale) et actions de formation en direction des jeunes et des demandeurs d'emploi,
- **Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie** : lutte contre la pollution de l'air et de l'eau, lutte contre les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets ménagers,
- **Voirie et stationnement** : création, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire,
- **Sport, culture** : construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, soutien à des activités culturelles et sportives,
- **Technologies de l'information et de la communication** : depuis 2005, création, acquisition, gestion et exploitation de réseaux et services de télécommunications d'intérêt communautaire,
- Autres : gestion et création d'équipement publics pour personnes âgées, **étude et maîtrise d'ouvrage d'actions d'intérêt communautaire concourant à l'amélioration du cadre de vie**, service d'incendie et de secours, **traitement et réhabilitations de tous sites dégradés d'intérêt communautaire**, étude et mise en œuvre d'un programme commun pour la promotion de l'enseignement supérieur.

### ***Les actions menées pour le Renouveau urbain du territoire et l'amélioration de l'habitat***

Depuis sa création, Valenciennes Métropole a engagé nombre d'actions pour le renouvellement urbain de son territoire.

#### **Les programmes de rénovation urbaine**

- **Les projets du PNRU1** qui concernent 15 sites (1 392 démolitions, 1 858 logements construits, 885 logements réhabilités) et ont mobilisés 474 M€ d'investissements,
- **Les projets PNRQAD** qui concernent 5 communes (15 îlots dégradés) et ont mobilisé 86 M€ d'investissements,

- **Les projets NPNRU** qui prévoient la requalification de 4 quartiers de l'agglomération (Chasse Royale à Valenciennes, La Briquette à Marly, Chanteclerc Le Coq à Condé-sur-l'Escaut et Faubourg de Lille-Bleuse Borne à Valenciennes/Anzin),
- **La réhabilitation des cités minières et ouvrières les plus prioritaires** (Chabaud-Latour/Acacias à Condé-sur-l'Escaut, Hardy Ballanger à Fresnes-sur-Escaut et Mont de la Veine à Anzin, Cuvinot à Onnaing / Vicq etc.),
- **La requalification des centre-bourgs des communes rurales.**

### **Les Opérations programmées d'amélioration de l'Habitat (OPAH RU)**

Depuis 2005, trois OPAH RU, portées par Valenciennes Métropole traitent des quartiers déqualifiés qui concentrent un parc social de fait. Ces actions sont portées par les deux Programmes Locaux de l'Habitat qui mettent au centre des priorités l'action sur le parc indigne. Le bilan des interventions fait apparaître que les besoins de réhabilitations ne sont pas encore épuisés.

### **Le Programme local de l'Habitat (PLH)**

Le PLH a été arrêté pour la période 2016/2021, avec pour objectifs :

- Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie,
- Diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels dans l'agglomération,
- Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé,
- Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous,
- Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectifs.

Pour y parvenir, il prévoit la réalisation de 880 logements neufs par an toutes opérations confondues (privées et opérateurs sociaux).

### **Les Aides à la pierre**

La communauté d'agglomération a officiellement pris la compétence dans le domaine des aides à la pierre à la fin de l'année 2005. Les conventions de délégation des aides à la pierre successives portent sur la réhabilitation et la construction de logements sociaux, ainsi que sur la rénovation du parc privé.

### **Les transports collectifs**

D'autres partenaires participent au renouveau de ce territoire, au premier lieu desquelles le SIMOUV (syndicat intercommunal des transports urbains de la région de Valenciennes) qui a mis en ligne une première ligne de tramway en 2006 et une deuxième ligne entre Valenciennes et Vieux-Condé en 2013 permettant de desservir le nord de l'agglomération.

## La Ville de Fresnes-sur-Escaut

La Commune de Fresnes sur Escaut est située sur le territoire dit du pays de Condé. La superficie de la commune est de 11,77km<sup>2</sup>. La commune a connu un déclin démographique sensible depuis les années 60 (-16% entre 1968 et 1999) et la population tend désormais à se stabiliser ces 15 dernières années (7.607 habitants en 1999, 7.565 habitants en 2017).

Le développement urbain de cette ville s'est fait principalement :

- D'une part le long de l'ancienne Départementale a rue Jean Jaurès
- D'autre part autour de plusieurs puits de mines (aujourd'hui matérialisé par trois cités minières : Hardy Ballanger dans le quartier du Trieu, la cité du Plateau et la cité Soult en entrée de ville).

L'activité commerciale se concentre principalement au centre-ville de la Commune avec notamment la rue Jean Jaurès. Cependant, on observe aujourd'hui une déprise importante avec de nombreuses cellules commerciales vides, aux façades et intérieurs dégradés.

Plusieurs actions de renouvellement urbain ont été engagées sur la Ville de Fresnes :

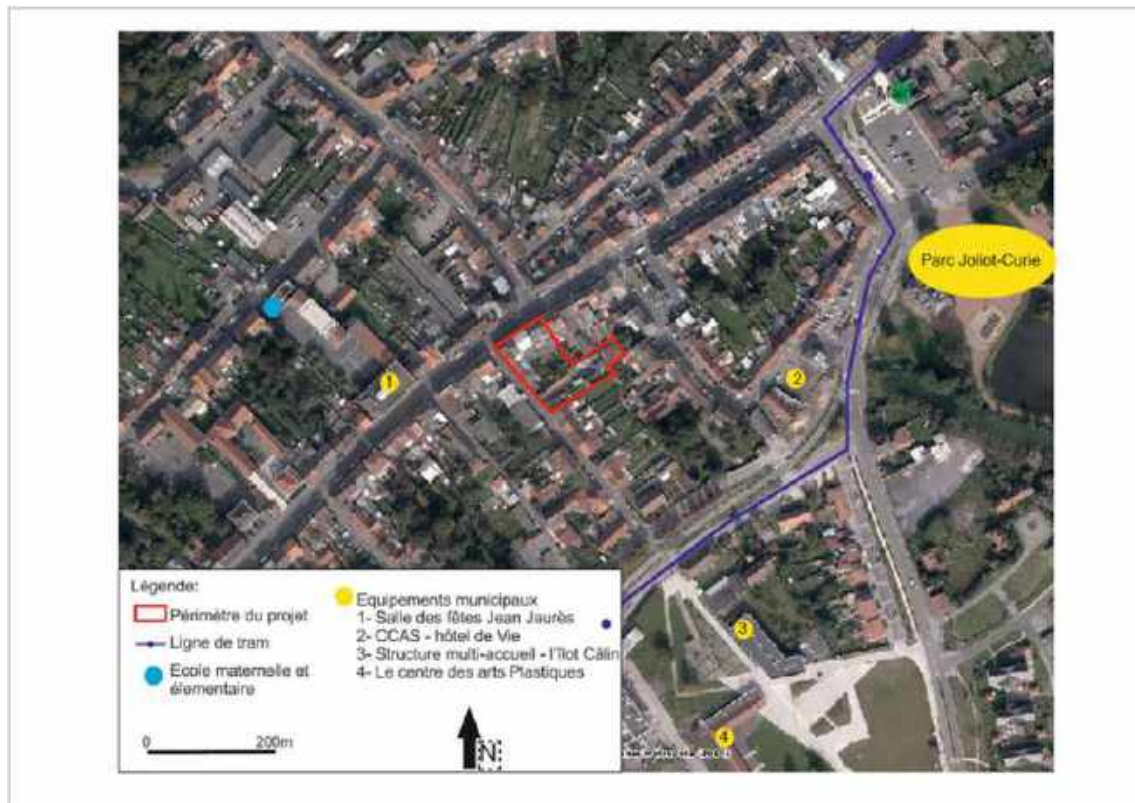
- Programme de rénovation urbaine du quartier Soult en entrée de Ville avec la création de logements collectifs et individuel, la création du centre des arts plastiques dans un ancien atelier de SOGINORPA, la rénovation du dispensaire pour accueillir le CCAS et une antenne du centre socio-culturel, et la création d'équipements (crèche, etc.)
- Programme PNRQAD sur le secteur Escaut/ Rivage (rue de L'Escaut, rue du Rivage, rue de la Marine et cour de l'Escaut) et l'îlot Bancel (SIGH a livré une résidence de 21 logements en collectif et deux logements individuels).
- Intervention sur les cités minières avec la requalification des logements et des espaces publics de la cité Hardy et de la résidence Ballanger et la cité du plateau identifiée dans les 10 cités prioritaires de Valenciennes Métropoles.
- L'OPAH RU qui permet l'amélioration des logements privés anciens, la requalification des logements dégradés, la mobilisation des bailleurs privés, la mise sous contrainte des propriétaires indécis, la valorisation patrimoniale par la mise en place de dispositifs de ravalement de façade
- Le lancement d'une étude multithématique pour la redynamisation du centre-ville de Fresnes-sur-Escaut

Une partie de ces projets ont déjà permis l'intervention sur le logement dégradé et la création d'espaces publics de qualité. Cependant la rue Jean Jaurès située à la limite de ces programmes d'intervention et qui constitue la principale artère commerçante de la Commune, souffre aujourd'hui d'une image dégradée, dû notamment à la vacance de plusieurs biens mais également aux différents éléments urbains (espaces publics, voirie, immeubles dégradés, etc.).

## 2) Objet de l'opération

### 2.1 Descriptif du site

#### Localisation.1



Le site de projet se localise le long de la rue Jean Jaurès, rue principale de la Commune qui mène à la place de la mairie.

D'une surface totale d'environ 2 000m<sup>2</sup> environ, le site est divisé en deux sous-secteurs : la cour de l'Escaut qui fait partie du programme PNRQAD de Valenciennes Métropole, et un ensemble de logements individuels vides et vétustes le long de la rue Jean Jaurès. Pour les besoins du projet et pour améliorer l'environnement, il est nécessaire de retravailler le front bâti rue Jean Jaurès, dont les immeubles ayant des terrains se poursuivant dans la Cour de l'Escaut.

## Description des abords

<b>Habitat</b>	<p>Le site se trouve dans un tissu urbain hétérogène, entouré de 2 typologies différentes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Le tissu urbanisé ancien :</b><ul style="list-style-type: none"><li>o Des maisons de villes (<i>en rouge sur la carte ci-dessus</i>) : orientées perpendiculairement à la rue (pignon en front à rue) avec une implantation en marteau (un bâti parallèle à la rue referme le terrain)</li></ul></li><li>- <b>Le tissu urbanisé en lien avec les programmes de renouvellement urbain (PNRU1 et PNRQAD) (<i>en jaune sur la carte ci-dessus</i>)</b>, maisons individuelles de villes, et petits collectifs</li></ul>
<b>Equipements publics</b>	<p><b>La rue Jean Jaurès</b> (frange Est sur laquelle s'adresse en partie le projet) dessert les principaux équipements publics du quartier (école, mairie, salle des fêtes et église).</p>
<b>Commerces</b>	<p><b>Les commerces ouverts sont plutôt regroupés au bout de la rue Jean Jaurès à proximité immédiate de la place de la mairie.</b></p>
<b>Desserte transports en commun</b>	<p>Une <b>ligne de tramway et plusieurs lignes de bus</b> relient la commune à Valenciennes avec un passage toutes les 12 minutes (en heure de pointe). Les deux arrêts de tramway les plus proches sont la place de la mairie et le futur arrêt Square du 19 Mars 1962.</p>

Le site de l'opération est donc en position stratégique :

- pour la poursuite du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD)
- pour la requalification du centre-ville
- pour la relation entre les équipements publics et le développement d'une nouvelle offre d'habitat
- pour la création d'un front bâti sur la rue Jean Jaurès contribuant à la qualité urbaine de la rue principale de la ville



## Occupation actuelle du site

Le site, d'une surface d'environ 2 000 m<sup>2</sup>, est occupé par :

- 1) **La cour de l'Escaut** : logement vides vétustes ou dégradés, acquis par l'EPF dans le cadre de la convention PNRQAD.

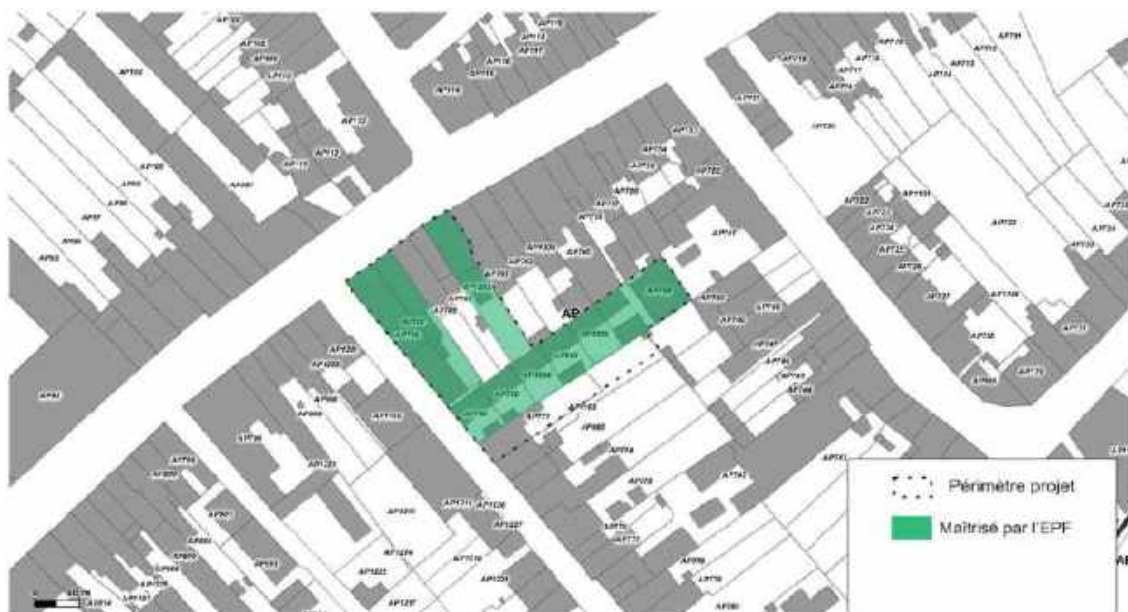


*Cour de l'Escaut*



*façades de la rue Jean Jaurès*

- 2) **Des maisons de ville le long de la rue Jaurès et leurs fonds de jardins** acquis également en partie par l'EPF et jouxtant les logements de la cour de l'Escaut.



*Périmètre de l'opération*



## 2.2 Objectifs de l'opération

Compte-tenu du contexte général et des spécificités du site décrits ci-avant, plusieurs objectifs sont recherchés par la restructuration de la Cour de l'Escaut :

- La **reconquête d'un espace désaffecté** en centre-ville,
- **L'amélioration de la qualité urbaine du front bâti le long de la rue principale de la commune**, avec la transformation de locaux commerciaux et logements vides
- La **diversification de l'offre de logements**

## 2.3 Description de l'opération

### Les principes d'aménagement retenus

Afin de répondre aux objectifs de l'intervention en centre-ville sur les opérations de renouvellement urbain et aux enjeux de ce site, le projet d'aménagement se structure autour de la construction de 15 logements locatifs sociaux, qui pourront s'articuler avec le développement d'une offre en accession abordable au sein de l'îlot rue du Rivage qui relève également du PNRQAD de Fresnes sur Escaut.

Le projet de logement Rue Jean Jaurès/ rue de l'Escaut est porté par la SIGH avec la réalisation de 15 logements locatifs sociaux :

- Un îlot de 6 logements le long de la rue de l'Escaut
- Un îlot de 9 logements entre la rue de l'Escaut et la rue Jean Jaurès (objet de ce dossier de DUP)





Les principes d'aménagement de l'îlot sont les suivants :

- **Diversifier l'offre et la typologie de logements** à l'échelle du centre-ville de la commune ;
- **Créer un nouveau front bâti le long de la rue Jaurès et endiguer la déprise commerciale visible le long de la rue Jean Jaurès**, en permettant de convertir des bâtiments abritant des cellules commerciales vides et des logements dégradés
- **Créer un lien entre le centre-ville de la commune et les premiers programmes de renouvellement urbain en entrée de ville** qui ont permis la création de services et équipements municipaux ainsi que des logements.

### Le déroulement de l'opération Cour de l'Escaut et Rue Jean Jaurès

Le programme prévisionnel de la restructuration du centre consiste en :

- o L'**acquisition** par l'EPF des parcelles concernées par le projet,
- o La **démolition** par l'EPF de l'ensemble des bâtiments,
- o La **cession** du foncier nu à l'opérateur bailleur social,
- o La **construction** par l'opérateur bailleur social (SIGH) de 9 logements locatifs sociaux et l'aménagement d'un stationnement collectif sur le périmètre de l'opération décrit au point 2) 1.1 du présent dossier. Ce périmètre d'opération s'inscrit dans une opération plus large qui s'étend sur l'autre côté de la rue de l'Escaut avec la construction globale de 15 logements.

Ainsi, le macro-lot concerné par la DUP a vocation à accueillir 9 LLS pour une surface de plancher de 653m<sup>2</sup>. Le périmètre de projet est repris sur la carte ci-dessous en violet pointillé.



## 2.4 Le partenariat mis en place pour porter le projet

Afin de mener à bien ce projet de restructuration de la cour de l'Escaut, un partenariat a été mis en place entre plusieurs acteurs du territoire.

**Valenciennes Métropole** porte la convention PNRQAD comprenant une partie du projet d'aménagement de l'îlot Cour de l'Escaut – rue Jean Jaurès. Afin de permettre la construction de logements et de diversifier l'offre de la Commune, Valenciennes Métropole ainsi que la ville de Fresnes-sur-Escaut ont travaillé avec l'opérateur bailleur social SIA Habitat qui aura la charge de la construction de logements sur la Cour de l'Escaut, Rue Jean Jaurès, mais aussi sur d'autres îlots du PNRQAD.

En ce qui concerne l'action foncière à conduire, un partenariat est engagé avec l'opérateur foncier **Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais (EPF)** pour assurer la maîtrise foncière et la requalification préalable, dans le cadre d'une convention tripartite signée le 2 janvier 2017. Ainsi l'EPF est chargé des négociations amiables avec les propriétaires, de l'acquisition du foncier nécessaire au projet, et de la démolition des bâtiments avant rétrocession des emprises foncières à l'opérateur qui sera désigné. A ce titre, l'EPF sera désigné bénéficiaire des éventuels arrêtés de cessibilité à venir.

La part de l'opération inscrite à la convention PNRQAD fait également l'objet de participations financières de l'ANRU et de la Région des Hauts de France.

La **Ville de Fresnes-sur-Escaut** participe quant à elle au suivi technique de l'opération et à son pilotage politique. Elle est également associée à la conduite de la communication autour du projet et à la concertation auprès des habitants.

**Les services de l'Etat et la DDTM** sont consultés à toutes les étapes du projet pour garantir sa qualité (urbaine, architecturale, paysagère).

## 2.5 Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération

### Motivation du parti d'aménagement

Le parti d'aménagement choisi a été motivé par :

- **La volonté politique d'intervenir sur la restructuration de cet îlot dès 2011 avec un périmètre étendu à la rue Jaurès dès 2015,**
- L'optimisation du foncier de l'îlot qui permettra de résorber de l'habitat et des cellules commerciales dégradés et vacants **situés dans le centre-ville**, à proximité immédiate des principaux services et équipements publics
- L'apport **d'une offre de logements diversifiée**, en termes de produit et de typologie, au cœur du centre-ville.
- Pour information le projet global rue du Rivage -Cour de l'Escaut et rue Jean Jaurès prévoit au total 33 logements (25LLS et 8 Accessions) diversifiant l'offre de logement dans le centre-ville et répondant ainsi aux objectifs du PLH. Il y a ainsi 15 logements sur les îlots de la Rue de l'Escaut/ rue Jean Jaurès et 18 logements dans la rue du Rivage.
- La construction de logements neufs permettant d'obtenir une meilleure performance énergétique des logements et un meilleur confort pour les futurs occupants.

- La valorisation du cadre de vie par l'aménagement d'un nouveau front bâtis le long de la rue Jaurès

Le projet sera réalisé en brique rouge et en tuile de couleur foncée, afin de respecter l'architecture présente sur le centre-ville de Fresnes sur Escaut. Les différentes ouvertures (fenêtres et porte) seront marquées grâce à des briques plus claires, afin d'inscrire le projet dans la continuité des maisons de la rue Jean Jaurès. Le projet a été présenté et validé par l'ABF le 18 mars 2021.



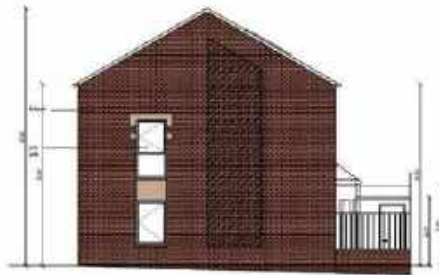
## GROUPE 5



Façades avant sur la rue Jean Jaurès



Façades arrière



PIGNON T4 -25 rue de L'Escaut



Pignon T4-25/T3-24

## Conformité et compatibilité du projet aux documents réglementaires d'urbanisme

### • Conformité au document d'orientation et d'objectifs du SCOT

Chapitre	Orientations		Prise en compte dans le projet
<b>Mettre en valeur les paysages et les éléments patrimoniaux structurants du territoire, facteur d'attractivité du Valenciennois</b>	Valoriser l'identité patrimoniale du territoire	Protection et valorisation de l'identité du patrimoine bâti	Le projet respectera l'identité architecturale du centre-ville et s'appuiera sur l'identité patrimoniale du territoire dans l'usage de ses matériaux grâce aux conseils de l'ABF
<b>Valoriser une qualité urbaine et paysagère du territoire et adapter la ville au changement climatique pour un cadre de vie plus désirable</b>	Valoriser le cadre de vie par des projets urbains de qualité paysagère, urbaine et architecturale	Favoriser la qualité environnementale dans les projets urbains	Le projet respecte cette orientation car il s'articule avec le tissu urbain existant
	Favoriser les économies d'énergie et promouvoir le développement des énergies renouvelables		Le projet respecte cette orientation car les bâtiments construits et réhabilités respecteront la RT 2012 +20%
<b>Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat</b>	Produire des logements pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs		Le projet respecte cette orientation car il propose la création de nouveaux logements diversifiés en termes de typologie (T2 à T4) et de produits (offre de logements locatifs sociaux faible dans le centre-ville de la commune en maison individuelle
	Répondre aux objectifs de mixité sociale		
	Répondre aux objectifs de maîtrise de la	Donner la priorité au foncier disponible dans	Le projet respecte ces orientations car il

	consommation d'espace	l'enveloppe urbaine existante	s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain
		Encadrer les extensions urbaines	
	Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables		Le projet suit cette orientation car il respecte les objectifs de densité, de mixité, de limitation de la place de la voiture (liens piétons et cyclistes) en adoptant une haute qualité environnementale dans la construction.
<b>Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements</b>	Renforcer les liens entre urbanisme et transport en commun	Implanter les nouveaux projets d'aménagement à proximité des transports en commun	Ces orientations sont respectées car le projet se situe en centre-ville à proximité de la ligne 2 du tramway
	Développer l'usage des modes doux pour les déplacements courts		

#### • Conformité aux objectifs du Programme Local de l'Habitat

Le projet de l'îlot du centre est conforme aux orientations du Programme Local de l'Habitat. Les cinq axes structurants sont les suivants (cf. extrait du PLH)

#### **Axe n°1 : Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie**

*La première ambition de ce nouveau PLH est d'agir sur **l'amélioration du parc existant** dans son ensemble. L'objectif est de rendre ce parc plus attractif en confortant et en améliorant les dispositifs existants tout en mobilisant de nouveaux dispositifs. L'objectif sera de poursuivre et amplifier le travail sur **la requalification du parc privé et public** et d'en assurer le bon fonctionnement (Opérations Programmées qui intègrent la lutte contre l'habitat indigne avec des actions incitatives et coercitives, PNRQAD jusqu'en 2019, programme de requalification sur les cités minières et ouvrières principalement de statut HLM, stratégie de reconquête des centre-bourgs en cours de définition, auxquels s'ajoutent les enjeux de réhabilitations thermiques du parc HLM existant et l'engagement du NPNRU).*



## **Axe n°2 : Diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels dans l'agglomération**

Ce PLH a également pour ambition de se doter des moyens pour une **diversification de l'offre**, notamment en logements libres pour permettre l'accueil de ménages au profil intermédiaire tout en maintenant la capacité du territoire à **répondre aux ménages aux revenus modestes**.

## **Axe n°3 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé**

Si ce PLH veut mettre l'accent sur **l'amélioration du parc**, il s'inscrit également dans une logique de développement ambitieux et maîtrisé afin de tendre vers les orientations du SCoT du Valenciennois tout en s'appuyant sur la réalité du marché. Il s'agira également de conforter la vision communautaire du développement et de prioriser les projets en fonction de la stratégie partagée par l'ensemble des communes pour apporter les bonnes réponses en matière d'habitat.

## **Axe n°4 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous**

Certaines populations, par leur âge, leur degré de mobilité ou leur mode de vie, connaissent des besoins en logement spécifique. Ce PLH retient comme axe d'intervention l'amélioration de la réponse en logement pour ces différentes catégories de population : personnes âgées en baisse d'autonomie et personnes handicapées, jeunes et actifs en mobilité, ménages précarisés, gens du voyage. **Les projets de logements devront donc favoriser le développement de produits spécifiques en lien avec les besoins relevés.**

## **Axe n°5 : Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectifs**

Un nombre important d'acteurs participe à la mise en œuvre de la politique du logement. Si ces acteurs ont été associés dans le cadre de l'élaboration de ce PLH, il convient de poursuivre le partenariat et de l'orienter dans une dynamique plus opérationnelle.



### **• Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain**

La Commune de Fresnes-sur-Escout est couverte par le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'Agglomération Valenciennoise. Le PDU définit à dix ans une politique globale de cohérence des déplacements. Son périmètre correspond aux 81 communes du Périmètre des Transports Urbains du Syndicat intercommunal de mobilité et d'organisation urbaine du Valenciennois (SIMOUV), maître

d'ouvrage de ce plan. Depuis, sa première approbation en 2001 le PDU a été révisé deux fois, en 2005 et en 2014.

Le renouvellement urbain en centre-ville permet de densifier des secteurs desservis par les transports collectifs. Cela contribuera à accroître l'utilisation des transports collectifs et à minimiser la place de la voiture individuelle.

#### • **Conformité aux orientations du Plan Local d'Urbanisme**

##### Conformité au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi de Valenciennes Métropole

Les principes fondateurs d'un PADD doivent permettre d'assurer :

- L'équilibre entre le développement urbain et le développement rural
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- Le respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

Les objectifs que s'est assignée Valenciennes Métropole s'articulent autour de 3 axes :

- Renforcer l'excellence économique et l'attractivité de l'agglomération et poursuivre le développement de l'emploi,
- Renouer durablement avec une nouvelle dynamique démographique et urbaine,
- Promouvoir une agglomération écoresponsable

Les principes retenus par la Commune de Fresnes-sur-Escout pour son développement durable à moyen et long terme conduisent à **privilégier un développement maîtrisé de l'urbanisation en privilégiant la densification (comblement des dents creuses, construction de logements groupés) et en limitant l'urbanisation diffuse le long des voies.**

#### • **Conformité aux objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

La commune de Fresnes-sur-Escout dispose d'un PLUi approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 11 mars 2021 et opposable depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021.

Règlementairement, le projet se situe dans la zone UA du PLUi.

Cette zone correspond au centre historique de la commune. Il s'agit d'une zone mixte centrale comprenant essentiellement de l'habitat, des commerces et des services. Les **constructions sont implantées généralement à l'alignement le long des voies.**

Sont admises les constructions à usage d'habitations, de commerces, d'artisanat, de services et d'équipements collectifs. **Les constructions nouvelles devront respecter, renforcer l'ordonnancement général de la rue** quant aux volumes de constructions, à leur profil et à la nature des matériaux.

### **Conformité avec les Servitudes d'Utilité Publique**

Il n'existe pas de Servitude d'Utilité Publique sur le site de projet susceptible de remettre en cause ou sa mise en œuvre.

Le site de projet est concerné par une servitude de protection des monuments historiques.

**Par conséquent, le présent projet est en cohérence avec l'ensemble des documents d'urbanisme grâce à ses principaux axes suivants :**

- Localisation à proximité des transports collectifs,
- Recyclage d'un tissu urbain déstructuré en centre-bourg,
- Diversification des typologies,
- Respect de la densité prévue dans le SCoT,
- Création de logements adaptés aux habitudes et aux normes d'aujourd'hui (notamment normes thermiques),
- Exigence sur la qualité architecturale/paysagère et sur la cohérence avec le bâti avoisinant,

## 3) Concertation, négociations

### 3.1 Communication et concertation avec les habitants

Conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du Code général des Collectivités Territoriales, une consultation a été mise en place avec notamment l'organisation d'une réunion publique le 18 octobre 2012 à 18h00 dans la salle des mariages de la ville de Fresnes sur Escaut pour présenter le projet de restructuration de la rue du Rivage.

En effet, à l'époque, l'emprise du projet se concentrait uniquement sur la rue du rivage, mais des problématiques similaires (habitat fortement dégradés) identifiées sur la rue Cour de l'Escaut a permis de reconsidérer le périmètre, et à l'élargir le projet de rénovation à la rue Cour de l'Escaut.

Les propriétaires privés des différentes parcelles concernées par le projet ont été rencontrés dès 2015 par l'EPF.

Ces échanges ont permis à la collectivité d'adapter le périmètre opérationnel envisagé pour limiter dans la mesure du possible les préjudices subis.

#### **Organisation d'une concertation publique**

Concernant le périmètre élargi, une concertation du public a été menée du 15 décembre 2020 au 30 décembre 2020 inclus avec :

- o Insertion dans la presse d'un avis annonçant les dates d'ouverture et de clôture de la consultation du public

- o Mise à disposition du public le temps de la consultation d'un dossier de présentation du projet,

- o Tenue d'un registre destiné à recueillir les observations du public.

- \* Possibilité de compléter le registre en se rendant à l'accueil de l'hôtel de ville,

- \* Possibilité de compléter le registre en envoyant un e-mail à l'adresse [concertation@fresnes-sur-escaut.fr](mailto:concertation@fresnes-sur-escaut.fr)

### 3.2 Négociation avec les propriétaires de l'îlot cour de l'Escaut – rue Jean Jaurès

L'EPF est chargé des négociations avec les propriétaires de cet îlot en vue de privilégier la conclusion des acquisitions foncières à l'amiable. Dans ce cadre plusieurs acquisitions ont déjà eu lieu.

## 4) Inconvénients et mesures compensatoires

### 4.1 Inconvénients

L'opération de restructuration de l'îlot cour de l'Escaut – Rue Jean Jaurès telle que décrite ci-dessus présente les inconvénients suivants :

- Privation de jouissance de leurs biens pour les propriétaires des parcelles situées dans le périmètre de l'opération,
- Nuisances possibles lors des phases de travaux (démolitions et construction du nouveau programme)

### 4.2 Mesures compensatoires

Pour pallier ces inconvénients, des mesures compensatoires sont mises en place :

- Versement d'indemnités aux propriétaires privés de leur bien,

### 4.3 Bilan coûts –avantages

Afin de mener à bien la restructuration de cet îlot, l'investissement est estimé **2 298 167 €**. Pour autant cet investissement des pouvoirs publics permettra de :

- Diversifier l'offre de logement en construisant des logements locatifs sociaux ;
- Recycler du foncier à proximité du centre-ville pour limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols ;
- Endiguer la déprise commerciale ;

# Zoom du plan projet sur Cour de l'Escaut et Rue Jean Jaurès



Source : Cabinet d'architecture INSITU

### **3 GLOSSAIRE**

<b>DUP</b>	Déclaration d'Utilité Publique
<b>EPF</b>	Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais
<b>PDU</b>	Plan de Déplacement Urbain
<b>PLH</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLUi</b>	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
<b>SIMOUV</b>	Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois
<b>SP</b>	Surface de Plancher



**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT**

**DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

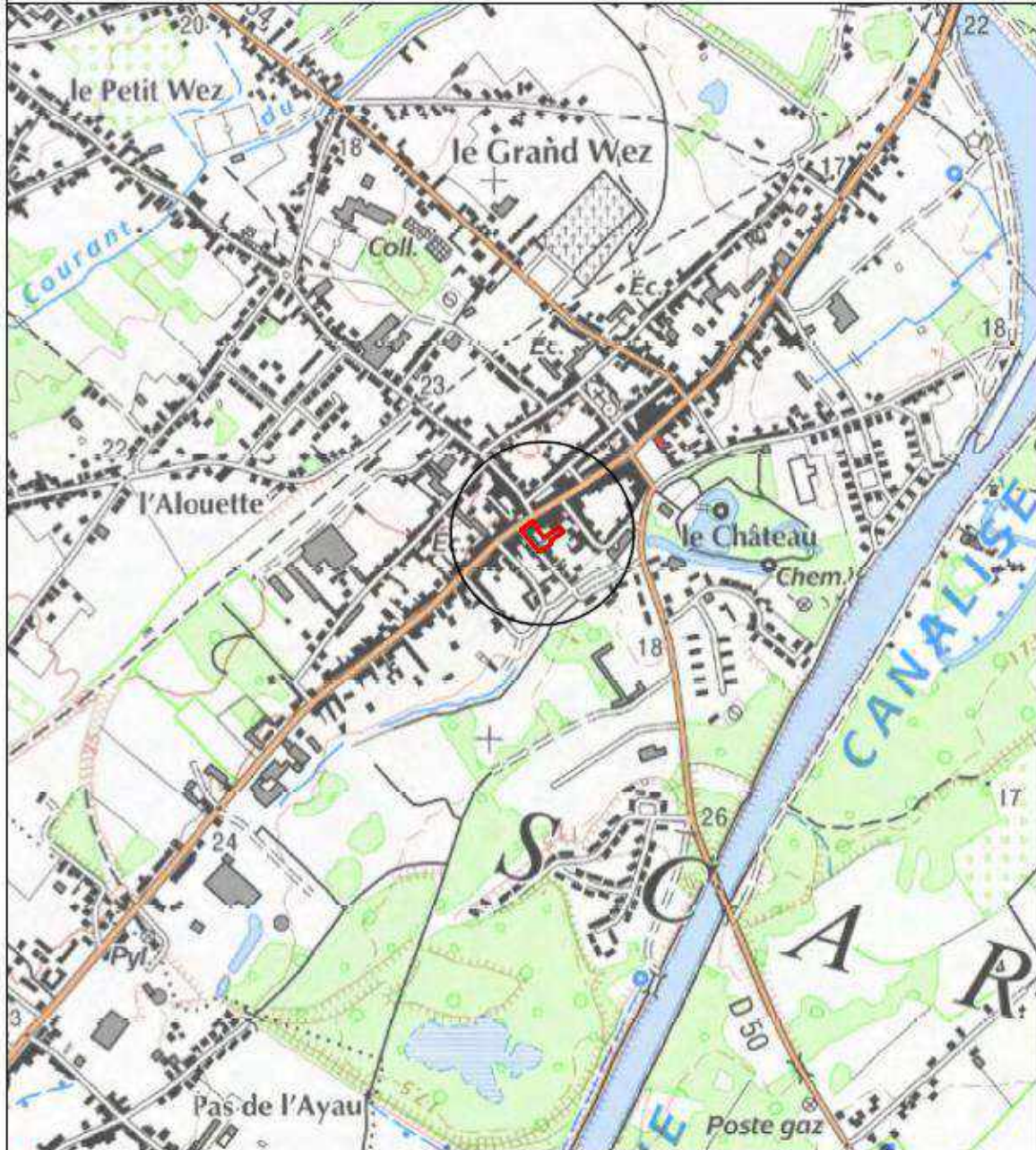
**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**PLANS DE SITUATION**



OP1541

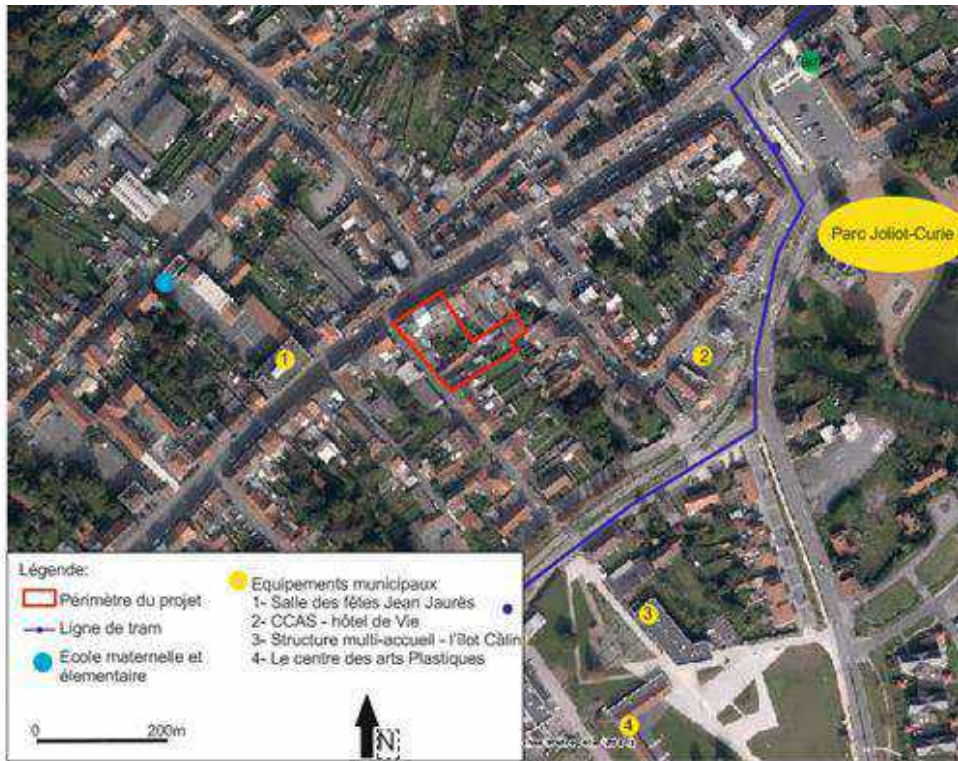
Fresnes-sur-Escaut  
Projet d'aménagement de la DUP  
Ilots, rue du Rivage - Rue de l'Escaut  
Plan de situation



©IGN-Scan 25° 2017, "copie et reproduction interdites".

0 100 200 300 mètres

 Périmètre de la DUP









**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**PLAN PÉRIMÉTRAL**

Fresnes-sur-Escout  
Projet d'aménagement de la DUP  
Ilot Cour de l'Escaut / Rue Jean Jaurès  
Plan périmétral de la D.U.P.



Périmètre de la DUP



**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX**



Plan projet général PNROAD Rue Rivage- Cour de l'Escaut (et Rue Jean Jaurès)



○ Zone de la DUP - Projet Cour de l'Escaut et Rue Jean Jaurès





**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES  
OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS**



## Les logements du périmètre Cour de l'Escaut- rue Jean Jaurès

	<b>Logements individuels</b>
<b>Nombre</b>	<b>9</b>
<b>Typologie</b>	T2/T3/T4
<b>Forme urbaine</b>	R+comble et R+1
<b>Espaces extérieurs</b>	Parcelles d'environ 150 m <sup>2</sup>
<b>Stationnement</b>	parking collectif

Les préconisations avec une localisation en centre-ville historique soumise à des réglementations ABF :

- Le bâtiment se doit de respecter les réglementations thermiques en cours et mettra en œuvre des matériaux renouvelables,
- Les bâtiments construits devront s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant (gabarits, volumes, matériaux) tout en proposant une architecture contemporaine,
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des façades des bâtiments implantés en front à rue, le long de la rue Jean Jaurès
- Les espaces de stationnement seront gérés en cœur d'îlot ou à la parcelle
- Le projet sera réalisé en briques rouges et en tuiles de couleur foncée. Les différentes ouvertures (fenêtres et portes) seront marquées grâce à des briques plus claires, afin d'inscrire le projet dans la continuité des maisons de la rue Jean Jaurès. Le projet a été présenté et validé par l'ABF le 18 mars 2021.



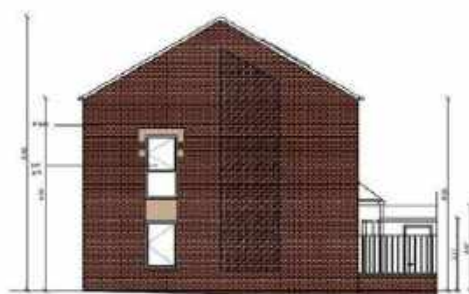
## GROUPE 5



Façades avant sur la rue Jean Jaurès



Façades arrière



PIGNON T4 -25 rue de L'Escaut



Pignon T4-25/T3-24



**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE D'IE**



Division de l'évaluation domaniale  
Téléphone : 03 20 62 42 42  
Mél. : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Benoît HERMANT  
Téléphone : 03 20 62 80 80  
Mél : benoit.hermant@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. DS : 4495275  
Réf. OSE : 2021-59253-44434

VILLE DE FRESNES SUR ESCAUT  
HOTEL DE VILLE  
PLACE PAUL VAILLANT COUTURIER  
59970 FRESNES SUR ESCAUT

Lille, le 18 juin 2021

**AVIS DU DOMAINE  
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Désignation du bien : divers immeubles, bâtis ou non-bâtis

Adresse du bien : rues Jean Jaurès et de l'Escaut à FRESNES SUR ESCAUT

Dépense prévisionnelle : environ 645.000 € - voir ci-dessous

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur.

1 – Service consultant : commune de FRESNES SUR ESCAUT  
Affaire suivie par : M. Fabien PELABON  
Références : courriel du 9 juin 2021  
2 – Date de consultation : 09 juin 2021  
Date de réception : 09 juin 2021  
Date de visite : 10 juin 2021 – extérieur uniquement  
Date de constitution du dossier "en état" : 10 juin 2021

**3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé**

Acquisitions d'immeubles par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : Code général des collectivités territoriales, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5. Estimation sommaire et globale dans le cadre d'un projet de déclaration d'utilité publique.

**4 – Description du bien**

Références cadastrales : section AP n° 758, 765 à 771, 858, 1168p, 1203, 1204, 1206 et 1236 pour des contenances respectives de 110, 134, 166, 165, 220, 76, 81, 167, 95, 85 ( sous réserve d'arpentage ), 205, 78, 84 et 107 m<sup>2</sup>, soit ensemble 1.773 m<sup>2</sup>.

Description du bien : voir tableau ci-dessous.

Adresse	S°	N°	Terrain	Nature	Propriétaire	PLU
73 Rue Jean Jaurès	AP	1203	205	Mixte	EPF	UA
77 Rue Jean Jaurès	AP	765	134	Mixte	Cts MORELLE	UA
79 Rue Jean Jaurès	AP	766	166	Mémoire	Cts MORELLE	UA
81 Rue Jean Jaurès	AP	767	165	Maison	EPF	UA
83 Rue Jean Jaurès	AP	768	220	Mixte	EPF	UA
43 Rue de l'Escaut	AP	769	76	Maison	EPF	UA
45 Rue de l'Escaut	AP	770	81	Maison	EPF	UA
Rue de l'Escaut	AP	1204	78	Garage	EPF	UA
47 Rue de l'Escaut	AP	858	95	Maison	EPF	UA
Rue de l'Escaut	AP	1206	84	Garage	EPF	UA
Rue de l'Escaut	AP	1236	107	Garage	EPF	UA
49 Rue de l'Escaut	AP	758	110	Maison	EPF	UA
51-53 rue de l'Escaut	AP	771	167	Garage	Ville de FRESNES	UA
55 Rue de l'Escaut	AP	1168p	85	Jardin/Abri	M. et Mme CUZZUCOLI	UA

#### 5 – Situation juridique

- nom du propriétaire : cf tableau
- situation d'occupation : immeubles considérés libres.

#### 6 – Urbanisme et réseaux

Tous les immeubles sont classés au plan local d'urbanisme intercommunal en zone UA, zone mixte centrale à vocation dominante d'habitat. Elle correspond au centre-ville des communes urbaines du Pays de Condé et de l'est de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes.

Cette zone est dédiée aux habitations, commerces et activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

#### 7 - Détermination de la méthode

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à la valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

#### 8 – Estimation de la dépense prévisionnelle

Les indemnités principales correspondant à la valeur vénale des biens sont arbitrées à : 510.000 €.

Les indemnités accessoires et aléas divers calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

- indemnités de remploi, dues en cas de DUP, arbitrées à : 32.050 €

→ dégressives de 25 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers ( personnes physiques ou morales ),

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public,  
- marge de négociation et aléas divers, arbitrés à 20 % des indemnités principales soit : 102.000 €.

Soit une dépense totale estimée à 644.050 €, montant pouvant être arrondi à 645.000 €.

#### 9 – Durée de validité

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi ( 18 mois ) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

#### 10 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites, de plomb ou de pollution des sols.

En ce qui concerne l'échange projeté entre la Commune de FRESNES SUR ESCAUT et M. et Mme CUZZUCOLI, la valeur unitaire de l'emprise à extraire du terrain communal actuellement cadastré section AP n° 980 est estimée à 12 €/m<sup>2</sup>.

Pour le directeur régional des Finances Publiques  
des Hauts-de-France et du département du Nord  
et par délégation, l'inspecteur

  
Benoît HERMANT

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la direction générale des Finances Publiques.*





**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**ESTIMATION SOMMAIRE DES DÉPENSES**

**Estimation des dépenses construction des logements :**

Poste de dépense	Coût HT
Maîtrise foncière	645 000 €
Travaux (démolition)	200 000 €
Etudes + maîtrise d'œuvre	156 386 €
Travaux (Bâtiments / VRD)	1 206 309 €
<i>Aléas (5%)</i>	60 315 €
<i>Révisions (2.5%)</i>	30 157 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 298 167 €</b>



**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**ÉTUDE D'IMPACT**

# Etude d'impact

Suite au décret n° 2011-2019 du 29/12/2011 relatif à la réforme des études d'impact, et au regard du programme des constructions et de la surface de plancher développée à l'occasion des projets immobiliers en neuf et en réhabilitation, le projet d'aménagement de l'îlot Cour de l'Escaut / rue Jean Jaurès sur la commune de Fresnes-sur Escaut n'est pas soumis à étude d'impact.



**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**LOI SUR L'EAU**

Lille, le **23 JUL. 2021**

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'instruction de votre dossier de déclaration au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement, enregistré sous le n° 59-2021-00103 et concernant « **la déconnexion des eaux pluviales du quartier îlot du rivage sur une superficie de 3,06 ha sur la commune de Fresnes-sur-Escaut** », pour lequel un récépissé vous a été délivré en date du 09 juin 2021, j'ai l'honneur de vous informer que je ne compte pas faire opposition à votre déclaration. **Dès lors, vous pouvez entreprendre cette opération à compter de la réception de ce courrier.**

Cet accord est basé sur le dossier reçu le 25 mai 2021.

L'Unité police de l'eau devra être avertie **préalablement** de la date de début des travaux ainsi que de la date d'achèvement des ouvrages. Vous voudrez donc bien nous communiquer ces dates sur la base du modèle joint.

Copies du récépissé et de ce courrier seront adressés à la mairie de Fresnes-sur-Escaut pour affichage pendant une durée minimale d'un mois. Ces deux documents seront mis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture du Nord durant une période d'au moins six mois.

Conformément à l'article L.514-6 du code de l'environnement, la présente décision est soumise à un contentieux de pleine juridiction. Elle peut être déférée à la juridiction administrative compétente, le tribunal administratif de Lille dans les délais prévus à l'article R.514-3-1 du même code :

1° Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication ou de l'affichage de ces décisions ;

2° Par le demandeur, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision lui a été notifiée.

.../...

Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole

2, place de l'Hôpital Général  
CS 80227

59300 VALENCIENNES

Réf. : **587-2021**

Adresse : 62 Boulevard de Belfort, CS 90007 - 59042 LILLE Cedex

Tél. : 03 28 03 83 00

Horaires d'ouverture et modalités d'accueil sur : [www.nord.gouv.fr](http://www.nord.gouv.fr)

Suivez-nous sur : [facebook.com/prefetnord](https://facebook.com/prefetnord) - [twitter.com/prefet59](https://twitter.com/prefet59) - [linkedin.com/company/prefethdf/](https://linkedin.com/company/prefethdf/)



La présente décision ne vaut qu'au titre I du livre deuxième du code de l'environnement et ne dispense pas le pétitionnaire d'obtenir les autorisations relatives aux autres réglementations (urbanisme, ...). Elle ne vous autorise pas non plus à intervenir sur le patrimoine des personnes publiques ou privées sans leur autorisation.

Sophie LEROY, en charge de l'instruction de ce dossier, se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire (tél. 03 28 03 84 09 – mail : [sophie.leroy@nord.gouv.fr](mailto:sophie.leroy@nord.gouv.fr)).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Directeur Départemental

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Eric FISSE', written over a faint horizontal line.

Eric FISSE

Copie au Service Territorial Hainaut de la DDTM

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique destiné à l'instruction de votre dossier par les agents chargés de la police de l'eau en application du code de l'environnement. Conformément à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification des informations qui vous concernent. Si vous désirez exercer ce droit et obtenir une communication des informations vous concernant, veuillez adresser un courrier au guichet unique de police de l'eau où vous avez déposé votre dossier, à défaut auprès de la direction de l'eau et de la biodiversité du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.



**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**DÉLIBÉRATIONS**

- Décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 modifié par les décrets n°2006-1131 du 08 Septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2014-1736 du 29 décembre 2014, et du décret n°2021-1061 du 6 août 2021 et portant création de l'établissement Public Foncier Haut-de-France dénommé EPF Haut-de-France, Etablissement public de l'Etat
- Arrêté du 28 février 2022 portant nomination de Madame Catherine BARDY en tant que Directrice générale de l'E.P.F. de Hauts-de-France à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022
- Convention cadre signée le 23 mars 2015 entre l'E.P.F. et la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM) et délibérations y afférentes
- Délibération du Conseil municipal de Fresnes-sur-Escaut en date du 26 octobre 2016 autorisant Madame le Maire à signer la convention opérationnelle
- Délibération du CA de l'EPF n°2016/119 en date du 28 octobre 2016 autorisant la signature de la convention opérationnelle
- Délibération de la CAVM en date du 18 novembre 2016 autorisant le renouvellement de la convention tripartite pour une durée de 5 ans
- Convention opérationnelle signée le 2 janvier 2017 entre l'E.P.F. et la CAVM et la commune de Fresnes-sur-Escaut et délibérations y afférentes
- Délibération du Conseil municipal de Fresnes-sur-Escaut en date du 06 juillet 2021 portant sur la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique
- Délibération du Bureau de l'E.P.F. en date du 25 février 2022 approuvant le projet d'avenant à la convention opérationnelle signée le 02 janvier 2017
- Délibération de la CAVM en date du 21 mars 2022 autorisant Monsieur le Président à signer tout avenant à la convention opérationnelle du 2 janvier 2017
- Délibération du Conseil municipal de Fresnes-sur-Escaut en date du 13 avril 2022 autorisant Madame le Maire à signer tout avenant à la convention opérationnelle du 2 janvier 2017
- Avenant du 14 avril 2022 à la Convention opérationnelle signée le 02/01/2017 entre l'E.P.F., la CAVM et la commune de Fresnes-sur-Escaut portant sur prolongation de la durée de portage, la modification du périmètre d'intervention, les modalités de cession et sur le budget prévisionnel de l'opération

**Décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de  
l'Etablissement public foncier de Hauts-de-France**

Dernière mise à jour des données de ce texte : 09 août 2021

Version en vigueur au 23 août 2021

NOR : EQUX9000182D

**Le Président de la République,**

Sur le rapport du Premier ministre, du ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 321-1 et suivants et R 321-1 et suivants ;  
Vu le décret n° 55-733 du 26 mai 1955 modifié relatif au contrôle économique et financier de l'Etat ;  
Vu le décret n° 62-1587 du 29 décembre 1962 portant règlement général sur la comptabilité publique ;  
Vu le décret n° 67-568 du 12 juillet 1967 relatif à la réalisation d'acquisitions foncières pour le compte des collectivités publiques dans certains départements ;  
Vu le décret n° 75-653 du 22 juillet 1975 relatif à la durée des fonctions des administrateurs des établissements publics de l'Etat à caractère industriel et commercial, des entreprises nationalisées et sociétés nationales et de certaines sociétés d'économie mixte ;  
Vu le décret n° 82-389 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs des commissaires de la République et à l'action des services et organismes publics de l'Etat dans les départements ;  
Vu le décret n° 82-390 du 10 mai 1982 modifié relatif aux pouvoirs des commissaires de la République de région, à l'action des services et organismes publics de l'Etat dans la région et aux décisions de l'Etat en matière d'investissement public ;  
Vu l'avis émis par le conseil général du Nord le 19 novembre 1990 ;  
Vu l'avis émis par le conseil général du Pas-de-Calais le 19 novembre 1990 ;  
Vu, en outre, l'avis du conseil régional du Nord - Pas-de-Calais en date du 16 novembre 1990 ;  
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

**ARTICLE 1**

Modifié par Décret n°2021-1061 du 6 août 2021 - art. 1

L'établissement public foncier de l'Etat dénommé Etablissement public foncier de Hauts-de-France est compétent sur l'ensemble du territoire de la région Hauts-de-France à l'exception des départements de l'Aisne et de l'Oise.

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues par l'article 2 du décret n° 2021-1061 du 6 août 2021.

**ARTICLE 2**

Modifié par Décret n°2021-1061 du 6 août 2021 - art. 1

Conformément aux dispositions de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, l'établissement est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier soit pour son compte ou celui de l'Etat et de ses établissements publics, soit pour celui des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux. Pour les opérations passées pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics, ces conventions prévoient obligatoirement le rachat des biens dans un délai déterminé et, le cas échéant, la garantie de l'emprunt souscrit.

Lorsqu'il intervient au titre de la préservation des espaces naturels et agricoles, l'Etablissement public foncier de Hauts-de-France coopère avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Hauts-de-France et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, dans le cadre de conventions.

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues par l'article 2 du décret n° 2021-1061 du 6 août 2021.

### **ARTICLE 3**

Modifié par DÉCRET n°2014-1736 du 29 décembre 2014 - art. 1

Les activités de l'établissement s'exercent dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention prévu aux articles L. 321-5 et suivants du code de l'urbanisme, élaboré, approuvé et mis en œuvre conformément aux dispositions des articles R 321-13, R 321-15 et R 321-16 du même code.

### **ARTICLE 4**

Modifié par DÉCRET n°2014-1736 du 29 décembre 2014 - art. 1

Pour la réalisation des missions définies à l'article 2, l'établissement peut recourir aux procédures mentionnées à l'article L. 321-4 du code de l'urbanisme, qu'il s'agisse du recours à l'expropriation ou de l'exercice des droits de préemption et de priorité. Il dispose également du droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime.

### **ARTICLE 5**

Modifié par Décret n°2021-1061 du 6 août 2021 - art. 1

L'établissement est habilité à créer des filiales et à acquérir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions, conformément aux dispositions des articles L. 321-3, R 321-18 et du III de l'article R 321-19 du code de l'urbanisme. En application de l'article 3 du décret n° 55-733 du 26 mai 1955 relatif au contrôle économique et financier de l'Etat, les entreprises et organismes dans lesquels l'établissement détient, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital sont soumis au contrôle économique et financier. Les dispositions de cet article s'appliquent également aux entreprises et organismes dans lesquels des collectivités publiques et l'Etablissement public foncier de Hauts-de-France détiennent conjointement, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital.

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues par l'article 2 du décret n° 2021-1061 du 6 août 2021.

### **ARTICLE 6**

Modifié par Décret n°2021-1061 du 6 août 2021 - art. 1

L'établissement est administré par un conseil d'administration de vingt-huit membres dotés chacun d'un suppléant conformément aux dispositions de l'article R 321-4 du code de l'urbanisme.

Il est composé de :

1° Vingt-quatre représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements :

- a) Six représentants de la région Hauts-de-France désignés par son organe délibérant ;
- b) Six représentants des départements désignés par chaque organe délibérant, à raison de :
  - deux pour le département du Nord ;
  - deux pour le département du Pas-de-Calais ;
  - deux pour le département de la Somme ;
- c) Quatre représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre suivants, désignés par chaque organe délibérant, à raison de :
  - un représentant de la métropole européenne de Lille ;
  - un représentant de la communauté urbaine d'Arras ;

- un représentant de la communauté urbaine de Dunkerque ;
- un représentant de la communauté d'agglomération Amiens métropole ;

d) Huit représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, visés au 1° du présent article, désignés par l'assemblée prévue à l'article L. 321-9 du code de l'urbanisme. Cette désignation devra permettre une répartition des sièges à raison de deux représentants pour le département du Nord, trois représentants pour le département du Pas-de-Calais, et trois représentants pour le département de la Somme ;

2° Quatre représentants de l'Etat :

- a) Un représentant désigné par le ministre chargé des collectivités territoriales ;
- b) Un représentant désigné par le ministre chargé de l'urbanisme ;
- c) Un représentant désigné par le ministre chargé du logement ;
- d) Un représentant désigné par le ministre chargé du budget ;

Cinq personnalités, désignées en son sein par l'organe délibérant de l'institution dont elles relèvent, assistent au conseil d'administration avec voix consultative :

- 1° Un représentant de la chambre régionale de commerce et d'industrie ;
- 2° Un représentant de la chambre régionale d'agriculture ;
- 3° Un représentant de la chambre régionale de métiers et de l'artisanat ;
- 4° Un représentant du conseil économique, social et environnemental régional ;
- 5° Un représentant du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Le directeur de la société d'aménagement foncier et d'établissement rural Hauts-de-France assiste au conseil d'administration avec voix consultative.

Le préfet de la région Hauts-de-France, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le contrôleur budgétaire et l'agent comptable de l'établissement assistent également de droit aux réunions du conseil d'administration et y sont entendus chaque fois qu'ils le demandent.

Le préfet de la région Hauts-de-France publie par arrêté la liste nominative des membres du conseil d'administration et procède à son installation.

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues par l'article 2 du décret n° 2021-1061 du 6 août 2021.

#### **ARTICLE 7**

Modifié par Décret n°2021-1061 du 6 août 2021 - art. 1

L'assemblée prévue à l'article L. 321-9 du code de l'urbanisme est réunie par le préfet de la région Hauts-de-France qui en fixe le règlement.

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues par l'article 2 du décret n° 2021-1061 du 6 août 2021.

#### **ARTICLE 8**

Modifié par Décret n°2021-1061 du 6 août 2021 - art. 1

Les membres du conseil d'administration qui siègent en qualité de représentant des collectivités territoriales ou de leurs groupements sont désignés pour la durée du mandat électif dont ils sont investis sans préjudice de l'application des articles L 2121-33, L 3121-23 et L 4132-22 du code général des collectivités territoriales. Leur mandat de membre du conseil d'administration cesse avec ce mandat électif et est renouvelable.

Les autres membres du conseil d'administration sont désignés pour une durée de six ans. Leur mandat est renouvelable.

En cas de vacance d'un siège pour quelque cause que ce soit, il est procédé dans les deux mois au remplacement du membre qui a cessé de faire partie du conseil par un nouveau membre désigné, pour la durée du mandat restant à courir s'il s'agit d'un membre mentionné au premier alinéa ou pour une durée de six ans dans les autres cas, selon les mêmes modalités que celles ayant présidé à la désignation de celui qu'il remplace.

Ils sont tenus au respect des prescriptions de l'article R 321-5 du code de l'urbanisme.

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues par l'article 2 du décret n° 2021-1061 du 6 août 2021.

#### **ARTICLE 9**

Modifié par Décret n°2021-1061 du 6 août 2021 - art. 1

Le conseil d'administration élit parmi ses membres, pour une durée de six ans, un président issu du collège des représentants de la région et trois vice-présidents : un vice-président issu du collège des représentants de la région, un vice-président issu du collège des représentants des départements et un vice-président issu du collège des représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres de ces établissements.

Les vice-présidents suppléent, dans l'ordre de leur élection, le président en cas d'absence ou d'empêchement.

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues par l'article 2 du décret n° 2021-1061 du 6 août 2021.

#### **ARTICLE 10**

Modifié par Décret n°2021-1061 du 6 août 2021 - art. 1

Le conseil d'administration est réuni et délibère dans les conditions fixées à l'article R 321-3 du code de l'urbanisme.

Ses procès-verbaux et délibérations sont adressés au préfet de la région Hauts-de-France. Ils le sont également au contrôleur budgétaire et à l'agent comptable de l'établissement.

Le président du conseil d'administration peut inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile.

L'ordre du jour des séances doit être porté à la connaissance des membres du conseil, au moins dix jours francs à l'avance.

Le conseil d'administration délibère valablement lorsque la moitié des membres au moins participent à la séance ou sont représentés. Quand, après une première convocation régulièrement faite, le conseil d'administration ne s'est pas réuni en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après seconde convocation à cinq jours au moins d'intervalle.

Les représentants de l'Etat ne prennent pas part au vote lors de l'examen de la délibération fixant le montant de la ressource fiscale prévue à l'article 1607 ter du code général des impôts.

En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

Les membres du conseil d'administration peuvent participer à une séance du conseil d'administration par des moyens de visioconférence permettant leur identification et leur participation effective à une délibération collégiale, dans des conditions précisées par le règlement intérieur.

Le recours à une procédure de consultation écrite du conseil d'administration peut être décidé à titre exceptionnel par le président, lorsque l'urgence nécessite une décision du conseil dans des délais trop brefs pour que cette décision puisse intervenir en séance ordinaire. Cette consultation peut porter sur toute compétence du conseil d'administration à l'exception de celles prévues aux 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° de l'article 11.



Dans ce cas, les membres du conseil d'administration sont consultés individuellement par voie écrite, le cas échéant par courrier électronique, à l'initiative du président. Leur avis et leur vote doivent également être exprimés par écrit dans les mêmes conditions, dans un délai fixé par le président et qui ne peut être inférieur à trois jours ouvrés. Les conditions de quorum normalement en vigueur sont applicables à cette procédure et leur respect s'apprécie au moment du décompte des votes, lequel intervient au terme de ce délai.

La question qui fait l'objet de la consultation accélérée est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de la plus prochaine réunion du conseil, pour compte rendu du président, indication des avis recueillis et du résultat du vote.

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues par l'article 2 du décret n° 2021-1061 du 6 août 2021.

#### **ARTICLE 11**

Modifié par DÉCRET n°2014-1736 du 29 décembre 2014 - art. 1

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement.

A cet effet, notamment :

- 1° Il définit l'orientation de la politique de l'établissement et approuve le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles ;
- 2° Il fixe le montant de la taxe spéciale d'équipement ;
- 3° Il approuve le budget ;
- 4° Il autorise les emprunts ;
- 5° Il arrête le compte financier et se prononce sur l'affectation des résultats ;
- 6° Il approuve les conventions mentionnées à l'article 2 ;
- 7° Il décide des créations de filiales et des acquisitions de participation ;
- 8° Il détermine les conditions de recrutement du personnel, lequel est placé sous l'autorité du directeur général ;
- 9° Il approuve les transactions ;
- 10° Il adopte le règlement intérieur, qui définit notamment les conditions de fonctionnement du bureau ;
- 11° Il fixe la domiciliation du siège ;

Dans les conditions qu'il détermine, il peut déléguer au bureau ses pouvoirs sous réserve des dispositions de l'article R 321-6 du code de l'urbanisme et à l'exception de ceux du 7° ci-dessus.

Il peut déléguer au directeur général, dans les conditions qu'il détermine, ses pouvoirs de décision, à l'exception de ceux prévus aux 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 7°, 10° et 11° ci-dessus.

En cas d'absence ou d'empêchement du directeur général, le conseil d'administration peut déléguer les mêmes pouvoirs au directeur général adjoint ainsi que l'exercice des droits de préemption et de priorité visés à l'article 4.

#### **ARTICLE 12**

Modifié par Décret n°2021-1061 du 6 août 2021 - art. 1

Le conseil d'administration élit parmi ses membres un bureau composé de neuf membres, dont le président et les vice-présidents dudit conseil. Le bureau comporte également deux représentants du collège des départements, à raison d'un par département autre que le département d'origine du vice-président issu de ce collège, deux représentants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, à raison d'un par département autre que celui d'origine du vice-président issu de ce collège, et un représentant de l'Etat désigné par les membres de ce collège en leur sein.

Le bureau règle les affaires qui lui sont renvoyées par le conseil d'administration, dans la limite des délégations qui lui sont accordées.

Les dispositions de l'article 10 relatives aux modalités de consultation écrite, le cas échéant par courrier électronique, des membres du conseil d'administration ou à leur participation aux séances par des moyens de visioconférence sont applicables aux réunions du bureau.

Les procès-verbaux et délibérations de ses réunions sont adressés au préfet de région Hauts-de-France, au contrôleur budgétaire et à l'agent comptable de l'établissement.

Le préfet de région Hauts-de-France peut soumettre au bureau toute question dont l'examen lui paraît utile. Le président est tenu de l'inscrire à l'ordre du jour de la réunion du bureau la plus proche.

Le préfet de région Hauts-de-France, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, le contrôleur budgétaire et l'agent comptable de l'établissement assistent de droit aux réunions du bureau et y sont entendus chaque fois qu'ils le demandent.

Le président du bureau peut inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile.

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues par l'article 2 du décret n° 2021-1061 du 6 août 2021.

#### **ARTICLE 13**

Modifié par Décret n°2021-1061 du 6 août 2021 - art. 1

Le directeur général de l'établissement public est nommé dans les conditions prévues par l'article R 321-8 du code de l'urbanisme.

Ses compétences et les modalités de leur exercice sont celles précisées aux articles R 321-9 et R 321-10 du même code.

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues par l'article 2 du décret n° 2021-1061 du 6 août 2021.

#### **ARTICLE 14** (abrogé)

Abrogé par DÉCRET n°2014-1736 du 29 décembre 2014 - art. 1

Modifié par Décret n°2012-1247 du 7 novembre 2012 - art. 49

Les procès-verbaux des délibérations du conseil d'administration et du bureau sont adressés au préfet de la région Nord-Pas-de-Calais, préfet du Nord, ainsi qu'au préfet du Pas-de-Calais, au directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (1), au directeur régional de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt, au directeur régional de l'environnement, au contrôleur budgétaire de l'Etat et à l'agent comptable.

#### **ARTICLE 15** (abrogé)

Abrogé par DÉCRET n°2014-1736 du 29 décembre 2014 - art. 1

Modifié par Décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 - art. 3

Le directeur général de l'établissement est nommé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme sur proposition du préfet de région et après avis du conseil d'administration. Les fonctions de directeur général sont incompatibles avec celles de membre du conseil d'administration.

Le directeur général est chargé de l'instruction des affaires qui sont de la compétence de l'établissement. Il prépare et exécute les décisions du conseil d'administration. En particulier, il prépare et présente le programme pluriannuel et les tranches annuelles d'interventions. Il prépare et présente

le budget. Il est ordonnateur des dépenses et des recettes de l'établissement. Il gère l'établissement, le représente en justice, passe les contrats, les marchés, les actes d'aliénation, d'acquisition ou de location. Il recrute le personnel de l'établissement et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

Le directeur général, ou son adjoint, dans les limites des compétences qui lui ont été déléguées peut, par délégation du conseil d'administration, être chargé d'exercer au nom de l'établissement les droits de préemption dont l'établissement est titulaire ou délégataire et le droit de priorité dont l'établissement est délégataire. Il rend compte de cet exercice au conseil d'administration, à chacune de ses réunions.

#### **ARTICLE 16** (abrogé)

Abrogé par DÉCRET n°2014-1736 du 29 décembre 2014 - art. 1

Modifié par Décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009 - art. 3

Le règlement intérieur du conseil d'administration de l'établissement et celui du bureau sont établis par le directeur général et adoptés par le conseil d'administration.

#### **ARTICLE 17**

Modifié par Décret n°2012-1247 du 7 novembre 2012 - art. 127

L'établissement est soumis aux dispositions de l'article R 321-21 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 18** (abrogé)

Abrogé par Décret n°2012-1247 du 7 novembre 2012 - art. 127

Le contrôle économique et financier de l'Etat est exercé dans les conditions prévues par le décret du 26 mai 1955 modifié susvisé.

#### **ARTICLE 19**

Modifié par DÉCRET n°2014-1736 du 29 décembre 2014 - art. 1

Les ressources de l'établissement comprennent :

- 1° Toute ressource fiscale spécifique, autorisée par la loi ;
- 2° Les dotations, subventions, avances, fonds de concours ou participations apportés par l'Union européenne, l'Etat, les collectivités territoriales, leurs établissements publics, les sociétés nationales ainsi que toute personne publique ou privée intéressée ;
- 3° Le produit des emprunts ;
- 4° Les subventions obtenues au lieu et place des collectivités territoriales, établissements publics et sociétés intéressés en exécution des conventions passées avec ceux-ci ;
- 5° Le produit de la vente des biens meubles et immeubles ;
- 6° Les revenus de ses biens meubles et immeubles ;
- 7° Les dons et legs ;
- 8° Les rémunérations de prestations de service et les remboursements d'avances et de préfinancements divers consentis par l'établissement ;
- 9° Toutes les ressources autorisées par les lois et règlements.

#### **ARTICLE 20**

Modifié par Décret n°2021-1061 du 6 août 2021 - art. 1

Le contrôle de l'Etablissement public foncier de Hauts-de-France est exercé par le préfet de la région Hauts-de-France. Les dispositions des I et III de l'article R 321-18 et I à III de l'article R321-19 du code de l'urbanisme s'appliquent à l'Etablissement public foncier de Hauts-de-France.

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues par l'article 2 du décret n° 2021-1061 du 6 août 2021.

#### **ARTICLE 21** (abrogé)

Abrogé par DÉCRET n°2014-1736 du 29 décembre 2014 - art. 1

L'établissement ne peut emprunter qu'en bénéficiant de la garantie d'une ou plusieurs collectivités territoriales ou de leurs groupements.

#### **ARTICLE 22**

Le Premier ministre, le ministre d'Etat, ministre de l'économie, des finances et du budget, le ministre de l'intérieur, le ministre de l'industrie et de l'aménagement du territoire, le ministre de l'équipement, du logement, des transports et de la mer, le ministre délégué au budget, le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur et le ministre délégué à l'aménagement du territoire et aux reconversions sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

FRANÇOIS MITTERRAND

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,

MICHEL ROCARD

Le ministre de l'équipement, du logement,  
des transports et de la mer,

MICHEL DELEBARRE

Le ministre d'Etat, ministre de l'économie,  
des finances et du budget,

PIERRE BÉRÉGOVOY

Le ministre de l'intérieur,

PIERRE JOXE

Le ministre de l'industrie  
et de l'aménagement du territoire,

ROGER FAUROUX

Le ministre délégué au budget,

MICHEL CHARASSE

Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,

PHILIPPE MARCHAND

Le ministre délégué à l'aménagement du territoire  
et aux reconversions,

JACQUES CHÉRÈQUE

# Décrets, arrêtés, circulaires

## MESURES NOMINATIVES

### MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### LOGEMENT

**Arrêté du 18 février 2022 portant nomination de la directrice générale  
de l'établissement public foncier de Hauts-de-France**

NOR : *LOGL2204466A*

Par arrêté de la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, en date du 18 février 2022, Mme Catherine BARDY est nommée directrice générale de l'établissement public foncier de Hauts-de-France à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022.

**PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015 - 2019**

**CONVENTION-CADRE DE PARTENARIAT  
ENTRE  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD – PAS DE CALAIS  
ET  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VALENCIENNES METROPOLE**

**ENTRE**

La Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole, représentée par Madame Valérie LETARD, sa présidente, agissant en vertu d'une délibération du bureau communautaire du 6 février 2015, ci-après dénommée la communauté d'agglomération ou Valenciennes Métropole ;

**ET**

L'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais, représenté par Monsieur Marc KASZYNSKI, son directeur général, spécialement autorisé à l'effet des présentes par la délibération n°2015/06 du conseil d'administration du 10 février 2015, ci-après dénommé l'EPF ;

**Il est convenu ce qui suit :**

**ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION-CADRE DE PARTENARIAT**

L'objet de la convention est la mise en œuvre du partenariat entre l'EPF et la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2015-2019. Cette convention s'inscrit dans la continuité de celle mise en œuvre au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2014 dont le bilan figure ci-après.

La convention décrit le programme d'intervention de l'EPF sur le territoire de la communauté d'agglomération et les modalités du partenariat.

## **ARTICLE 2 – BILAN DE L'INTERVENTION DE L'EPF SUR LE TERRITOIRE AU TITRE DU PPI 2007-2014**

Depuis les années 90, l'EPF intervient sur le territoire du Valenciennois. 20 ans plus tard, la communauté d'agglomération a acquis de l'expérience dans ses domaines privilégiés de compétence au service du territoire et de ses habitants, notamment en termes d'urbanisme, de planification et d'habitat. Avec l'aide des moyens mis en œuvre par l'EPF à travers ses trois précédents programmes pluriannuels d'intervention, la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole et l'EPF ont contribué conformément aux objectifs qu'ils se sont fixés à l'engagement d'une démarche de renouvellement urbain sur le territoire, à l'accroissement et à la diversification de l'offre de logements et à la prise en compte des risques naturels.

Le budget de 12 M€ initialement inscrit à la convention-cadre 2007-2014 a été abondé en 2012 pour atteindre 27 M€. 24,62 M€ (chiffre arrêté au 30/09/14) ont été consommés soit 91% de l'enveloppe allouée au territoire.

Au travers d'une cinquantaine de conventions opérationnelles, l'EPF a notamment contribué à la production de logements en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat 2009/2014 de l'agglomération. L'EPF a par ailleurs participé au renouvellement urbain des communes de l'arc minier et de l'est du territoire en accompagnant la mise en œuvre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Le bilan détaillé de l'intervention de l'EPF sur le territoire sur la période 2007-2014 figure en annexe 1.



### ARTICLE 3 – PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019 DE L'EPF

Tirant parti du bilan d'exécution du PPI 2007-2014 et pour répondre aux attentes exprimées par l'Etat et les collectivités en matière de développement territorial durable, les accompagner dans les stratégies foncières de ses différentes problématiques, l'EPF retient sept principes comme fondement du PPI 2015-2019 et décline son contenu selon trois axes thématiques et deux fonds d'intervention spécifiques.

#### Les sept principes de l'intervention de l'EPF

- L'EPF est acteur de l'amélioration du cadre de vie et de travail des habitants et des entreprises du Nord - Pas de Calais.
- L'EPF est partenaire des collectivités par la contractualisation et la mutualisation de ses moyens sur l'ensemble du territoire régional.
- L'EPF ne contribue pas à l'extension de l'urbanisation et soutient l'utilisation optimale du foncier.
- L'EPF constitue le gisement foncier du renouvellement urbain pour alimenter ses trois axes d'intervention et lever les obstacles liés à la pollution des sols.
- L'EPF inscrit son intervention dans les composantes sociale, économique, environnementale, du développement durable.
- L'EPF renforce son ingénierie de management des risques juridiques et financiers générés par l'anticipation foncière, l'intervention opérationnelle et un engagement financier accru.
- L'EPF mobilise pour l'exécution du PPI les compétences de son équipe autour des valeurs partagées du projet d'entreprise de l'Etablissement.

Les trois axes thématiques d'intervention correspondent aux trois volets du développement durable.

- **Axe 1 – Le foncier de l'habitat et du logement social**  
L'EPF intervient pour la production de logements, notamment de logements sociaux, en renouvellement urbain tant dans les agglomérations que dans les territoires ruraux et conformément aux orientations des programmes locaux et départementaux de l'habitat. Le dispositif d'aides en faveur du logement social mis en place en 2009 est maintenu et adapté en élargissant la notion de logement social à l'ensemble du logement aidé et en augmentant les densités requises pour des cessions à prix minoré afin d'optimiser l'utilisation du foncier porté par l'EPF.
- **Axe 2 – Le foncier et l'immobilier industriel et de services, les grands projets régionaux**  
L'EPF contribue à soutenir l'action économique en accompagnant la mutation des activités dans les territoires de reconquête urbaine. Il s'agit de reconstituer une offre foncière et immobilière pour l'activité économique (industrielle et tertiaire, y compris commerce et artisanat). Pour faciliter la sortie des opérations sur ces territoires, l'EPF peut pratiquer à la cession, comme pour le foncier du logement social, une minoration foncière sur la base des prix de marché et selon une géographie prioritaire définie à l'échelle de chaque intercommunalité.  
Pourront également être engagées des interventions au titre de grands projets d'intérêt régional quelle que soit la thématique dès lors qu'ils s'inscrivent dans une stratégie de recyclage foncier et qu'ils ont une déclinaison économique (infrastructures, environnement et santé, agriculture périurbaine, culture et loisirs, ...).
- **Axe 3 – Le foncier de la biodiversité et des risques**  
L'EPF intervient au titre de la préservation et de la restauration de la biodiversité, de la constitution des trames vertes et bleues territoriales (cœurs de nature et corridors écologiques) et de la gestion des fonciers à risques. La problématique environnementale ne sera pas exclusivement abritée au sein de cet axe, l'EPF incitant les collectivités à en faire une

composante de leurs projets notamment en renouvellement urbain et l'intégrant lui-même dans ses pratiques de gestion transitoire des sites après travaux de déconstruction.

**Les deux fonds d'intervention** visent à :

- **constituer le gisement du renouvellement urbain.** Il s'agit d'inscrire les collectivités dans des stratégies d'anticipation et d'offre foncière pour des projets à moyen et long terme qui une fois définis pourront être réaffectés aux axes thématiques d'intervention. Pour ce faire, l'EPF met en place un fonds d'intervention spécifique destiné à financer à la fois les études d'identification du gisement à l'échelle de chaque EPCI et les acquisitions foncières. Cette démarche permet à l'EPF de jouer pleinement son rôle d'opérateur contra cyclique ;
- **répondre à la demande d'intervention pour des entreprises en restructuration.** Ce fonds d'interventions exceptionnelles sur l'immobilier d'entreprise est mobilisé après validation du commissaire au redressement productif du Nord-Pas de Calais et approbation du conseil d'administration de l'Etablissement. Ces interventions feront également référence à la feuille de route de résistance à la crise présentée dans le cadre du SRDE en 2012.

**Les modalités opérationnelles** du PPI 2007-2014 sont reconduites et pour certaines adaptées (dispositif en faveur du logement social). Des dispositions nouvelles sont prises pour faciliter encore un peu plus la réalisation des projets des collectivités. Elles visent une meilleure fluidité de l'intervention de l'EPF et une sécurisation juridique et financière renforcée.

De façon complémentaire à celles évoquées ci-dessus (minoration foncière pour les sites à vocation économique, réalisation des recensements des gisements fonciers du renouvellement urbain, ...) ces nouvelles dispositions concernent principalement :

- **le développement du conseil expertise auprès des collectivités** en amont de l'intervention opérationnelle pour la définition et le montage des projets (choix des montages et des opérateurs) en assurant la maîtrise d'ouvrage et le cofinancement des études ; en aval pour garantir la reprise du foncier dans le délai du portage et ainsi la bonne fin de l'intervention de l'EPF ;
- **la gestion des sites** : pour accélérer leur mise en sécurité et ainsi réduire les coûts de gestion (clôture, vidéosurveillance, ...), les travaux de déconstruction et de suppression des sources de pollution concentrées sont engagés dès l'acquisition et financés à 100% par l'EPF. L'optimisation fiscale est un autre effet de cette disposition et réduit le coût relatif du portage foncier.

**Les partenariats**

Pour accompagner et favoriser la réalisation des projets des collectivités, **l'EPF reconduit et multiplie ses partenariats** (renouvellement de la contractualisation avec la SAFER Flandre Artois, contractualisation avec le conservatoire des espaces naturels, avec le conservatoire du Littoral, avec la mission bassin minier, avec Batixia et Finorpa...).

L'EPF met en place des **comités de projet territoriaux** mettant en synergie les acteurs régionaux de l'aménagement. Ces comités partenariaux associant autour de l'EPF, les représentants de l'Etat, de la Région et des Départements, veillent en amont, à la conformité des opérations aux objectifs des schémas de planification et de programmation régionaux et territoriaux, et en aval, coordonnent les moyens financiers mobilisables pour en permettre leur réalisation.



## **ARTICLE 4 - LE PROJET DE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ET SA DECLINAISON FONCIERE**

Depuis le 17 février 2014, le territoire de la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole s'est doté d'un SCOT « Grenelle », l'un des dix premiers approuvés au niveau national. Ce document qui couvre l'ensemble de l'arrondissement du Valenciennois remplace le Schéma Directeur de 1974, dont la dernière révision avait été approuvée en 2002.

Ce document définit les orientations et les objectifs à donner au développement et à l'aménagement du territoire sous toutes ses composantes. A partir de ces orientations, la communauté d'agglomération a décliné son projet de territoire selon trois thématiques.

### **I. Développer les politiques de l'habitat et de renouvellement urbain au service d'une stratégie de rééquilibrage territorial**

#### ***Le renouvellement urbain***

Les élus communautaires ont décidé, en juin 2013, de poursuivre la politique de rénovation urbaine au-delà des champs d'intervention actuels (PNRU 1 et PNROAD). Cette politique s'appuiera sur trois fondamentaux et quatre axes de travail.

- **Les trois fondamentaux :**
  - prendre en compte tous les territoires quelle que soit leur typologie (urbaine, rurale...)
  - maintenir un effort financier constant de Valenciennes Métropole sur les six prochaines années
  - poursuivre la mise en œuvre d'une logique partenariale forte de co-construction avec les villes, l'Etat, la Région, le Département et les bailleurs sociaux
- **Les quatre axes prioritaires :**
  - 1/ la restructuration des cités minières et ouvrières du territoire :**
    - **Dans un 1<sup>er</sup> temps, les deux cités pilotes UNESCO :** engagement, dès 2013, des projets de restructuration des cités Thiers à Bruay-sur-l'Escaut et Taffin à Vieux-Condé (aménagement des espaces publics, réhabilitation et résidentialisation des logements, construction de nouveaux équipements publics). Valenciennes Métropole est maître d'ouvrage de l'aménagement des espaces publics de la cité Thiers et cofinance les travaux d'aménagement de la cité Taffin sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Vieux-Condé.
    - **Dans un second temps, l'ensemble des cités minières et ouvrières du territoire :** une étude de cadrage à l'échelle des 70 cités minières et ouvrières du territoire (4 500 logements, soit 20% du parc social), lancée en novembre 2013, a pour objectif de définir les priorités d'intervention futures de l'agglomération (analyse croisée urbain/habitat/peuplement). Une dizaine de cités prioritaires seront ainsi identifiées d'ici la fin 2014 afin d'y engager une démarche de projet sur la période 2015-2020.
  - 2/ la densification de sites à enjeux autour des principaux axes de transport en commun :** engagement en novembre 2014 d'une étude urbaine sur les 50 DIVAT du territoire de Valenciennes Métropole afin d'identifier les sites prioritaires de renouvellement urbain (identification des mutabilités et gisements fonciers, définition des projets et de la

programmation : habitat, développement économique...). L'objectif est de définir ces sites mi-2015 pour une mise en œuvre opérationnelle sur la période 2016-2020.

**3/ la poursuite de la restructuration de quartiers d'habitat social peu ou pas concernés par le PNRU 1** : dans le cadre du NPNRU, l'objectif est de poursuivre la mise en œuvre de projets lourds de restructuration urbaine de quartier tels que la Briquette à Marly ou Chasse Royale à Valenciennes.

**4/ la mise en œuvre d'opération de restructuration urbaine dans les centres-bourgs des communes rurales (moins de 5 000 habitants)** : la volonté de Valenciennes Métropole est d'amplifier sa politique de rénovation urbaine en investissant les territoires ruraux et plus spécifiquement en identifiant les ilots dégradés ou les friches situées en cœur de bourg de communes de moins de 5 000 habitants. L'objectif est d'identifier, au terme d'une étude qui sera conduite courant 2015, les sites prioritaires de rénovation urbaine pour y conduire des projets de restructuration permettant de développer, selon les sites, une offre de logements neufs et diversifiés, des commerces ou encore des équipements publics de proximité.

#### **L'habitat**

En parallèle, la communauté d'agglomération a engagé les études de révision de son programme local de l'habitat pour la période 2015-2020. Elle développe à cette occasion une réflexion concertée avec les communes sur les nouvelles orientations à donner à la programmation des logements sur le territoire, répondant aux enjeux de mixité, d'attractivité et de développement urbain durable.

Les orientations stratégiques et le programme d'actions du nouveau PLH seront développés au cours du premier trimestre 2015, avec la collaboration de l'EPF qui est appelé à participer notamment aux comités techniques, en vue d'une approbation au plus tard en juin 2015 après consultation des conseils municipaux et des personnes publiques associées.

Valenciennes Métropole souhaite aujourd'hui faire évoluer sa stratégie pour prendre en compte :

- le SCOT du Valenciennois, adopté le 17 février 2014, qui vise notamment une réduction globale de moitié du rythme de la consommation d'espace par l'urbanisation future. A cette fin, il fixe différents objectifs concourant à l'économie du foncier, à la densification de la construction et à la maîtrise des équilibres territoriaux en matière de logement social, en priorité dans les secteurs les mieux desservis par les lignes structurantes de TCSP ;
- le nouveau PDALPD et le PDH ;
- les nouvelles législations telles que la loi ALUR et la loi de programmation pour la Ville et la cohésion urbaine.

... et poursuivre plusieurs objectifs :

- développer une politique du logement qui vise l'amélioration de l'accès au logement pour toutes les catégories de ménages (jeunes en début de parcours résidentiel, personnes âgées et handicapées, gens du voyage, familles, ménages aux ressources précaires et intermédiaires, etc.) ;
- lier les enjeux d'équilibre de peuplement et de développement de l'offre résidentielle en permettant une mixité de fonctions (habitat, déplacements, économie, emploi), sans que le développement urbain ne compromette la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- développer une stratégie relative à la ressource foncière, sa maîtrise, sa gestion, sa protection, etc., notamment en vue de limiter la périurbanisation, de prévenir l'ouverture à l'urbanisation de secteurs stratégiques et de soutenir les efforts des communes déficitaires.

**L'EPF est partenaire de la communauté d'agglomération dans la réalisation de ces différentes études. Les résultats de celles-ci seront conjointement analysés et permettront l'identification du gisement du renouvellement urbain sur lequel l'EPF pourra être mobilisé en vue de faciliter la mise en œuvre du projet communautaire.**



## **II. Conforter la stratégie de développement économique du territoire**

La pérennité de la vocation industrielle, technologique et logistique du territoire, reposant sur ses pôles d'excellence reconnus (transports terrestres et logistiques, création numérique et design...) et sur ses atouts géographiques (Escaut, réseau routier et ferré...) est une priorité forte de Valenciennes Métropole.

A cet égard, les perspectives de développement et de confortement du positionnement économique du territoire à l'échelle métropolitaine et à celle du Hainaut, tout comme le rééquilibrage interne des zones d'emploi (Pays de Condé), sont aujourd'hui contraints par une insuffisance d'offre foncière.

De nouveaux espaces permettant l'extension du Technopôle, le développement du port fluvial, des parcs équipementiers automobile et ferroviaire, du parc de Fresnes... doivent être maîtrisés. Les besoins fonciers correspondants ne pourront toutefois pas être entièrement satisfaits via la réutilisation de friches, la requalification de ces dernières étant par ailleurs une priorité de Valenciennes Métropole depuis sa création.

La stratégie de développement économique de Valenciennes Métropole tend aussi à un renforcement des appuis aux projets de R&D dans les filières industrielles, automobiles et ferroviaires, à la poursuite du développement de connections logistiques multiples et au développement de projets d'aménagement de plus petite taille (moins de grands parcs d'activités) dans le cadre de sa stratégie de filières mais aussi en vue de promouvoir les nouveaux secteurs d'activités (green techs, design, internet des objets et intelligence des données).

Enfin, il est nécessaire de faire des efforts d'accueil des activités tertiaires et de service en investissant dans des réponses aux besoins immobiliers tertiaires (location, modularité, besoins nouveaux pour les coworking, centres de services, etc.).

La mise en œuvre de cette stratégie nécessite de :

1. Poursuivre le développement industriel aux abords de l'autoroute A2 par :
  - la maîtrise des zones d'activités en projet (extension du Parc d'Activité de la Vallée de l'Escaut, Marly les 10 muids, etc) ;
  - la densification des zones d'activités économiques existantes (Parc d'activités de la Vallée de l'Escaut, Parc d'activités de l'aérodrome ouest et sud, etc.) ;
  - l'anticipation du développement de nouvelles zones d'activités sur le territoire.
2. Favoriser un rééquilibrage territorial pour :
  - permettre le développement d'une offre nouvelle dans le pays de Condé (zones de substitution au projet de parc d'activité du pays de Condé à Fresnes sur Escaut) ;
  - disposer d'une offre foncière adaptée aux besoins des activités en essor ou voulant conforter leur implantation locale (microsites).
3. Maîtriser le développement de nouvelles zones commerciales par l'anticipation de l'aménagement des futures ZACOM.
4. Reconstituer un stock de réserves foncières susceptible de constituer les emprises des projets à venir.

**L'EPF en tant qu'opérateur foncier sera directement impliqué dans la stratégie de l'agglomération en matière de développement économique, notamment pour permettre la densification des zones économiques et artisanales existantes mais également pour faciliter le maintien des activités commerciales en centre-ville ou en centre-bourg.**

**La définition d'une géographie prioritaire en matière d'intervention économique constituera en 2015 une des priorités du partenariat mis en place entre l'EPF et la communauté d'agglomération.**

### **III. Développer une approche transversale et intégrée de la protection et de la gestion des ressources**

Il est nécessaire d'assurer la compatibilité de la préservation de la biodiversité et des ressources naturelles avec celle du développement économique et urbain. A cette fin, Valenciennes Métropole a pour objectif de préciser la déclinaison spatiale de son schéma de trame verte, tout particulièrement dans la vallée de l'Escaut, où se superposent de nombreuses sensibilités et contraintes écologiques.

Le schéma de trame verte et bleue est à l'étude depuis septembre 2013 et sera approuvé en 2015.

L'objectif est d'aboutir à un programme de mise en œuvre opérationnelle se déclinant en trois volets :

- Faisabilité et programmation opérationnelle des corridors biologiques (notamment programme opérationnel d'actions sur deux corridors majeurs)
- Définition et promotion des circuits pédestres et cyclables en lien avec la trame verte et bleue (notamment programme de réalisation de 4 circuits définis comme prioritaires)
- Définition d'un plan directeur de la trame verte et bleue (identification des espaces végétalisés à développer en milieu urbain en lien avec les corridors biologiques)

Enfin, parmi les autres enjeux de cet axe figure la mise en place de la compétence GEMAPI « gestion des Milieux Aquatiques et de Prévention des Inondations » (loi du 27 janvier 2014), la labellisation et la mise en œuvre du Plan d'Actions et de Préventions des Inondations (PAPI), l'élaboration d'un schéma d'aménagement et de gestion des Eaux de l'Escaut (SAGE) dans le cadre du syndicat mixte, et la poursuite du programme de lutte contre les ruissellements agricoles.

Dans le cadre de son programme de lutte contre les inondations, Valenciennes Métropole a engagé une 1<sup>re</sup> phase de travaux sur les bassins versants d'Estreux, Maing et Saint-Saulve, avec le partenariat de la SAFER sur le volet foncier. L'étude d'une 2<sup>nd</sup>e phase et les procédures de Déclaration d'Intérêt Général (DIG) sont en voie d'achèvement sur 12 autres communes soumises à des inondations récurrentes par ruissellement : les territoires de ces communes appartiennent à des bassins versants non encore traités : Sebourg, Quiévrechain, Curgies, Estreux, Saultain, Marly, Artres, Aulnoy lez Valenciennes, Monchaux sur Ecaillon, Préseau, Verchin Maugré, Aubry du Hainaut.

Les ouvrages hydrauliques et aménagements doux définis sur chacune de ces communes seront déployés sur la période 2015 – 2017.

**La déclinaison foncière du schéma de trame verte et bleue de l'agglomération s'intégrera dans la géographie prioritaire du territoire. Celle-ci sera co-établie durant l'année 2015 avec l'EPF et pourra donner lieu à un certain nombre d'interventions opérationnelles.**

**La lutte contre les inondations constitue le second volet prioritaire de l'intervention de l'EPF sur le territoire communautaire, afin de constituer les assiettes foncières nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques limitant les risques.**



## ARTICLE 5 – PROGRAMME D'INTERVENTION DE L'EPF SUR LE TERRITOIRE

### Conseil et expertise

- **Identification du gisement pour le renouvellement urbain**

L'EPF accompagne la communauté d'agglomération dans le déroulement des différentes études engagées ou à engager en vue de l'identification de ce gisement et notamment :

- l'étude de cadrage sur les 70 cités minières et ouvrières du territoire ;
- l'identification des sites à enjeux dans les périmètres des DIVAT ;
- l'identification des centres-bourgs ruraux prioritaires pour des opérations de rénovation urbaine ;
- la révision du Programme Local de l'Habitat communautaire.

L'EPF accompagnera Valenciennes Métropole dans l'exploitation des résultats, l'identification des fonciers stratégiques et des sites à enjeux, ainsi que dans la définition d'une stratégie foncière pouvant le cas échéant aboutir à la réalisation d'études programmatiques spécifiques et la mise en place de conventions opérationnelles.

- **Définition des géographies prioritaires**

L'EPF et la CAVM définissent ensemble, dans l'année qui suit la signature de la convention-cadre de partenariat, les géographies prioritaires en matière de biodiversité et de développement économique :

- **Pour la biodiversité** : à partir du SRCE-TVb, des orientations du SCOT concernant l'armature verte et bleue du territoire (et notamment préserver et valoriser les ressources naturelles et agricoles du Valenciennois de manière durable), du schéma de trame verte et bleue de l'agglomération approuvé en 2015, ainsi que dans le cadre de la gestion des milieux aquatiques et la prévention des risques d'inondation ;
- **Pour le développement économique** : à partir de la géographie de la politique de la ville, des géographies prioritaires affichées dans le SCOT au titre du développement économique, de celle portée par le conseil régional dans le SRDE et des secteurs à enjeux identifiés par la communauté d'agglomération (densification des zones d'activités existantes de la vallée de l'Escaut, de l'aérodrome ouest et sud...etc., ZACOM...).

- **Etudes préalables**

Afin de faciliter l'émergence et la mise en œuvre de projets dans les périmètres d'intervention opérationnelle identifiés, l'EPF engage des études dont le contenu est adapté en fonction du périmètre de réflexion, des caractéristiques du site et des enjeux identifiés ou de la problématique soulevée par la communauté d'agglomération et/ou la commune.

L'EPF est maître d'ouvrage de ces études. La communauté d'agglomération et la commune sont associées à la rédaction du cahier des charges, au choix du bureau d'études et au pilotage des études.

Sur le territoire de Valenciennes Métropole, l'EPF engagera ce type d'études sur les opérations déjà contractualisées suivantes :

- Anzin - Cour Laurent
- Marly - La Rhônelle - Centre-ville (étude de capacité notamment pour déterminer la programmation sur le foncier en vis-à-vis du nouveau quartier de la Rhônelle)
- Onnaing - Centre-ville
- Onnaing - Quartier de la gare
- Quiévrechain - Crante Voye
- Quiévrechain - Îlot Equipart
- Quiévrechain - Quartier Saint-Martin



L'EPF engagera également ce type d'étude sur le site de la Cour de Bourgogne à Quiévrechain (étude de capacité), sur les sites de la rue Scouflaire et de l'ancienne brasserie rue Jean Jaurès à Onnaing ainsi que sur le site de l'emprise commerciale rue Victor Hugo à Vieux-Condé.

Le programme d'intervention opérationnelle de l'EPF décrit ci-après sera complété des opérations découlant de ces différentes démarches par voie d'avenant à la présente convention.

#### **Programme d'intervention opérationnelle**

Le programme d'intervention opérationnelle de l'EPF sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole se décline en conventions opérationnelles que l'EPF signe avec la communauté d'agglomération et/ou les communes.

Les conventions opérationnelles signées au titre du PPI 2007-2014 encore actives sont réintégrées dans la présente convention-cadre de partenariat.

- **Axe « Foncier de l'habitat et du logement social »**

L'EPF poursuit son intervention sur les opérations suivantes :

- *Anzin – Cour Daubresse, suite*
- *Anzin – Cour Laurent*
- *Anzin – Cours Duterne et de la Fosse, suite*
- *Anzin – Opération Cœur de ville*
- *Anzin – Site Virly*
- *Anzin, Fresnes-sur-Escaut – Accompagnement de l'OPAH-RU communautaire*
- *Beuvrages – Ilot centre-ville*
- *Condé-sur-l'Escaut – La Clairon*
- *Condé-sur-l'Escaut – Maternité place Rombault*
- *Condé-sur-l'Escaut – Quai du Petit Rempart*
- *Fresnes-sur-Escaut – PNRQAD, îlots du Rivage, de l'Escaut et Bancel*
- *Quarouble – Centre bourg*
- *Quiévrechain – Crote Voye*
- *Quiévrechain – Ilot Equipart*
- *Valenciennes – Impasse Badin / impasse des Sarrazins*
- *Valenciennes – Rue du Quesnoy / rue de Beaumont*
- *Vieux-Condé – Forges et Estampage, suite*
- *Vieux-Condé – PNRQAD, îlots Gambetta Dervaux et entrée Beluriez*

L'EPF inscrit l'opération suivante :

- *Onnaing – Rue Scouflaire*

L'EPF et la communauté d'agglomération finalisent les conditions de mise en œuvre d'une intervention sur les sites suivants :

- *Odomez – Site Sainord*
- *Onnaing – Rue Voltaire*

- **Axe « Foncier et immobilier industriel et de services »**

L'EPF poursuit son intervention sur les opérations suivantes :

- *Hergnies – Cœur de ville*
- *Marly – La Rhônelle – centre-ville*
- *Prouvy – Papeterie Lagoda*
- *Quiévrechain – Quartier Saint-Martin*

L'EPF inscrit l'opération suivante :

- **Onnaing – Ancienne brasserie rue Jean Jaurès**

L'EPF et la communauté d'agglomération finalisent les conditions de mise en œuvre d'une intervention sur le site suivant :

- **Valenciennes – Rue de Lille**

- **Axe « Foncier de la biodiversité et des risques »**

L'EPF poursuit son intervention sur les opérations suivantes :

- **Fresnes-sur-Escaut – La Malanoye**
- **Saint-Saulve – PPRMT, carrière Pouille**

- **Fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain**

L'EPF poursuit son intervention sur les opérations suivantes :

- **Onnaing – Centre-ville**
- **Onnaing – Quartier de la gare**

L'EPF inscrit les opérations suivantes :

- **Quiévrechain – Cour Bourgogne élargie**
- **Vieux-Condé – Emprise commerciale rue Victor Hugo**

L'EPF et la communauté d'agglomération finalisent les conditions de mise en œuvre d'une intervention sur le site suivant :

- **Fresnes-sur-Escaut – Le château des Douaniers**

### **Financement du programme d'intervention**

- **Etudes**

L'EPF assure le financement des études dont il est maître d'ouvrage :

- à 100% pour les études d'identification du gisement du renouvellement urbain,
- à 80% pour les études de capacité, le reste étant à la charge de la communauté d'agglomération et/ou des communes,
- à 50% pour les études préopérationnelles, le reste étant à la charge de la communauté d'agglomération et/ou des communes.

- **Acquisitions**

L'EPF réserve à la mise en œuvre du programme d'intervention opérationnelle un **budget d'acquisition de 12 M€**.

- **Travaux**

L'EPF finance **100% du coût des travaux de déconstruction** et de traitement des sources de pollution concentrées réalisés sur les opérations contractualisées et **50 à 80% du coût des travaux de finalisation**, le reste étant à la charge du signataire de la convention opérationnelle ou du tiers repreneur désigné par la collectivité.

## ARTICLE 6 – SUIVI - EVALUATION

Le suivi-évaluation de la présente convention-cadre de partenariat fait l'objet de **rencontres annuelles** avec la communauté d'agglomération sur la base du tableau de bord mis en place au moment de la contractualisation et de la cartographie de l'intervention. Les différents partenaires régionaux sont associés en tant que de besoin.

La convention est amendée par voie d'avenant pour faire état du résultat des démarches engagées et compléter le programme d'intervention opérationnelle des nouvelles demandes d'intervention.

### **Un bilan d'étape à mi-parcours sera réalisé en 2017.**

Le tableau de bord qui figure à l'annexe 3 constitue le premier élément du dispositif de suivi-évaluation de la convention-cadre de partenariat qui sera complété courant 2015.

Ce **dispositif de suivi-évaluation** doit permettre de :

- rendre compte du volume d'activité de l'EPF par axe d'intervention et par opération (montants mandatés en acquisition, gestion, travaux, surfaces acquises et requalifiées, montants des cessions réalisées et surfaces correspondantes),
- mesurer la consommation du budget affecté par l'EPF à la mise en œuvre de la convention-cadre,
- mettre en corrélation ces données quantitatives avec les projets développés sur le foncier cédé et sur lequel l'EPF intervient,
- réaliser le bilan des études menées et évaluer les suites qui y sont données,
- dresser le bilan des aides accordées par l'EPF sur le territoire,
- mesurer, in fine, la contribution de l'EPF à la réalisation des objectifs inscrits dans les documents de planification et de programmation de la communauté d'agglomération. Les indicateurs mis en place pour le suivi du SCOT ou du PLH en termes de préservation de la biodiversité, de densité, de production de logements sociaux, ... pourront être adaptés à l'échelle de la convention-cadre. De la même manière, l'articulation de ce dispositif aux travaux d'observation menés à l'échelle régionale sera examinée.

Pour mettre en œuvre ce dispositif, l'EPF et la communauté d'agglomération s'appuient sur les bases de données cartographiques, les observatoires dont ils disposent et les enrichissent mutuellement.

Ce dispositif de suivi-évaluation vient alimenter celui du PPI 2015-2019 de l'EPF et ceux de la communauté d'agglomération.

La convention-cadre de partenariat s'inscrit dans Le PPI 2015-2019. Toutefois, afin d'en permettre le renouvellement dans le cadre du PPI suivant, il est convenu que la durée de la convention excède celle du PPI auquel elle est rattachée de six mois.

## ARTICLE 7 – ENGAGEMENTS DE L'EPF ET DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

L'EPF s'engage à mobiliser pour la mise en œuvre de la présente convention-cadre de partenariat l'ensemble de ses compétences.

La communauté d'agglomération s'engage à garantir la cohérence de l'intervention de l'EPF sur son territoire au regard des orientations inscrites dans les documents de planification et de programmation (SCOT, PLUi, PLH, schéma de tramé verte et bleue,...) et des schémas régionaux (SRADDT, SRCE, SRCAE...).

La communauté d'agglomération s'engage à transmettre à l'EPF l'ensemble des documents de référence, de préférence dans un format numérique et les données cartographiques attachées dans un format interopérable. En retour, l'EPF remet à la communauté d'agglomération les données et documents produits, notamment dans le cadre des études dont il assure la maîtrise d'ouvrage.

La communauté d'agglomération et l'EPF s'engagent à maintenir en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

La communauté d'agglomération s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF et de sa participation financière lors de toute communication relative aux projets développés sur son territoire.

Pour tout contentieux relatif à l'interprétation de la présente convention, le tribunal compétent est saisi.

Fait en deux exemplaires originaux

A Valenciennes, le 20 MARS 2015


Pour la Communauté d'agglomération  
de Valenciennes Métropole



  
Valérie LETARD  
Présidente

A Lille, le 23 MARS 2015

Pour l'Établissement Public Foncier  
Nord - Pas de Calais



Marc KASZYNSKI  
Directeur

## ANNEXES

Annexe 1 : bilan 2007-2014

Annexe 2 : fiches récapitulatives des modalités opérationnelles

Annexe 3 : tableau de suivi de la convention-cadre de partenariat

Annexe 4 : carte 1/25000<sup>ème</sup>



## ANNEXE 1 – BILAN DETAILLE DE L'INTERVENTION DE L'EPF SUR LA PERIODE 2007-2014

La convention-cadre 2007-2014 a été signée le 10 mai 2007 entre l'EPF et la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole.

Cette convention est arrivée à échéance le 31 décembre 2014.

### 1. Contractualisation

Sur un budget de 27 M€ inscrit à la convention cadre, 24,62 M€ ont été consommés soit 91% de l'enveloppe allouée au territoire.

Axe	Nombre d'OP inscrites à la CC	Nombre d'OP contractualisées	Nombre d'opérations intégrées
LS	27	21	14
RU	34	30	21
GPE	0	0	0
FRN	4	2	2
Total	65	53	37

**53 opérations ont été contractualisées** dont 35 communales, 8 communautaires et 10 tripartites (EPF + commune(s) + communauté).

Les opérations contractualisées dans le cadre du PPI 2007-2014 visent essentiellement à **l'application du PLH communautaire, à l'accompagnement de l'OPAH-RU et à la mise en œuvre du PNRQAD sur le Valenciennois**. Trois secteurs d'intervention peuvent être distingués :

- Le cœur de l'agglomération, avec des opérations de renouvellement urbain visant la production de logements en partie sociaux sur Valenciennes, Anzin, Beuvrages ;
- Les communes de l'arc minier (Condé-sur-l'Escaut, Fresnes-sur-Escaut, Vieux-Condé). Les opérations contractualisées et les projets d'aménagement prennent notamment en compte l'arrivée de la ligne 2 du tramway.
- L'est de l'agglomération avec les communes de Crespin et de Quiévrechain.

Plus récemment, l'EPF a été sollicité sur la mise en place de la trame verte et bleue du Valenciennois. Une première intervention (« Fresnes-sur-Escaut – La Malanoye ») a été contractualisée en 2014.

### 2. Acquisitions

Les acquisitions ont généré un volume de mandatements (acquisitions et/ou frais de gestion) de 22,37M€.

### 3. Travaux

**14 opérations de requalification ont été menées ou sont en cours**. L'intervention technique de l'EPF est essentiellement sollicitée dans le cadre de l'accompagnement de l'OPAH-RU et de la mise en œuvre du PNRQAD sur les communes d'Anzin, Condé-sur-l'Escaut, Fresnes, Quiévrechain, Vieux-Condé et Valenciennes.

### 4. Cessions

20 conventions opérationnelles ont fait l'objet de cessions sur la période 2007-2014 :

- Valenciennes - Quartier Saint-Vaast
- Valenciennes - Faubourg de Cambrai
- Fresnes-sur-Escaut - Cité Sault

- **Anzin – Site Vallourec** : cession à la CAVM pour la réalisation d'une ZAC éco-quartier de 99 000 m<sup>2</sup> de SHON. Vient d'être livrée la construction de 17000 m<sup>2</sup> (serres numériques) comprenant des locaux d'entreprises avec un incubateur, une pépinière, un hôtel d'entreprises, un campus, un centre de réalité virtuelle et un centre de recherche appliquée et de transfert en création numérique ainsi que l'Institut européen du serious game, lieu de référence pour cette filière émergente.

Vient de démarrer la construction du futur Centre d'Expositions et de Congrès de Valenciennes Métropole (CECEVM) pour une mise en service programmée début 2017 (surface utile d'environ 10 300 m<sup>2</sup>).

En 2015 sont programmés la réalisation une résidence étudiante de 130 chambres et la construction d'un data center de 2 500 m<sup>2</sup> de SHON.

- **Beuvrages La Couture**. Aménagement d'espaces publics et espaces verts, construction de 15 LLS, aménagement de 23 lots libres pour de l'accession sociale et programme de 16 logements en accession sociale à venir.

- **Vieux-Condé – Quartier du Jard**

- **Vieux-Condé – Zone des Amoureux**

- **Condé-sur-l'Escaut – Quartier du Gras Bœuf**. Opération PNRU : éco quartier aménagé, 19 lots libérés en cours de commercialisation pour de l'accession privée. 28 logements PLUS CD, 3 PLS et 8 logements individuels PSLA réalisés.

- **Crespin, Quiévrechain – Quartier du Blanc Misseron**

- **Fresnes-sur-Escaut – Anciennes forges et engrais Bataille**

- **Préseau – Centre-bourg** : cession à la ville d'une ancienne brasserie et de logements et cession à la SA du Hainaut de foncier réhabilité pour la réalisation d'un programme de 15 logements locatifs sociaux (11 PLUS, 2 PLAI et 2 PLS).

- **Bruay-sur-l'Escaut – Quartier Thiers, périmètre d'intérêt communautaire**. Construction de 2 immeubles R+2 de 40 logements LLS et aménagement de la place Henri Durre.

- **Quiévrechain – Quartier du Blanc Misseron, friche de la verrerie**. Aménagement d'une zone commerciale développée autour d'une grande surface de distribution de l'enseigne Match.

- **Fresnes-sur-Escaut – Terrains Bary**

- **Aulnoy-les-Valenciennes – Les Hauts de la Rhônelle**

- **Quarouble – Centre-bourg**

- **Rouvignies – Centre ville**

- **Crespin – Quartier du Blanc Misseron, suite** : cession à la ville de foncier requalifié pour la réalisation de 25 logements locatifs sociaux (20 PLUS, 5 PLS) et une crèche.

- **Prouvy – Papeterie Lagoda** : cession à la commune de foncier pour la création d'un étang.



PPI 2007-2014

Intervention de l'EPF Nord-Pas de Calais sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole au 31/12/2013



## ANNEXE 2 – FICHES RECAPITULATIVES DES MODALITES OPERATIONNELLES

CONSEIL ET EXPERTISE				
TOUTES AXES COMMONS	<p>L'EPF participe aux différents comités de suivi : COPIU, COTECH...</p> <p>L'EPF accompagne dans l'analyse et l'exploitation des données relatives aux marchés fonciers et aux changements d'usage du sol.</p> <p>L'EPF organise les comités territoriaux de projet.</p>			
	Intitulé	Maîtrise d'ouvrage	Financement EPF à	Objectif
	Identification du gisement du renouvellement urbain	EPF	100%	Identifier les fonciers à recycler et/ou à renaturer, les qualifier et définir avec la collectivité une stratégie d'intervention foncière
	Etude de capacité	EPF	80%	Accompagner la collectivité dans la définition de son projet (diagnostic, besoins, marché, enjeu, scénarios, pré-chiffrage)
	Etude préopérationnelle	EPF	50%	Accompagner la collectivité dans la mise en œuvre de son projet (diagnostic, besoins, marché, enjeu, scénarios, programmation, chiffrage, cahier des charges)
	Etude technique sanitaire des bâtiments	EPF	100%	Appréhender la faisabilité technique d'une réhabilitation de bâtiments (diagnostic architectural et sanitaire, préconisations techniques, chiffrage)
	Inventaire naturaliste	EPF	100%	Appréhender la valeur patrimoniale d'un site et identifier la présence d'espèces protégées ou patrimoniales.

TRAVAUX	
<b>FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>Financement des travaux de déconstruction : 100%</b></li> <li>. <b>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</b>  +10% potentiel financier  si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</li> <li>+20% LLS si: sur foncier maîtrisé par EPP : <ul style="list-style-type: none"> <li>. 50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat</li> <li>. et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, ACM, AS)</li> <li>. et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune</li> </ul> </li> </ul> possibilité d'examiner les critères sur du foncier mixte selon conditions.
<b>FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>Financement des travaux de déconstruction : 100%</b></li> <li>. <b>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</b>  +10% potentiel financier  si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</li> </ul>
<b>FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>Financement des travaux de déconstruction : 100%</b></li> <li>. <b>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</b>  +10% potentiel financier  si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</li> <li>+20% biodiversité  si en géographie prioritaire</li> </ul>
<b>FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>Financement des travaux de déconstruction : 100%</b></li> <li>. <b>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</b>  +10% potentiel financier  si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</li> </ul>
<b>FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>Financement des travaux de déconstruction : 100%</b></li> <li>. <b>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</b>  +10% potentiel financier  si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</li> </ul>

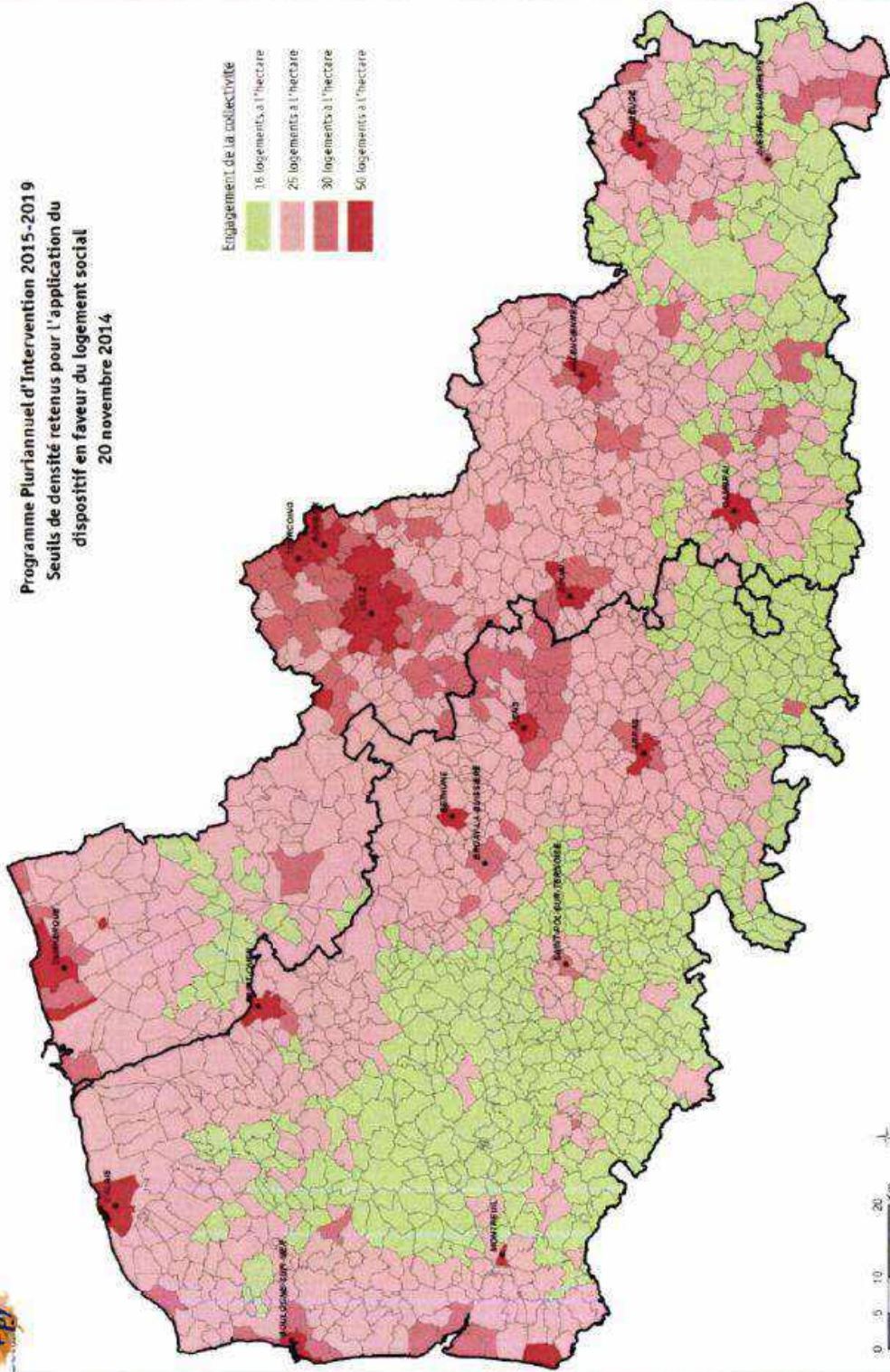


**CESSION**

<p><b>FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p> <p><b>Minoration possible dans le cadre du dispositif LLS</b> si, sur le foncier maîtrisé par l'EPCI :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat,</li> <li>- et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, ACM, AS)</li> <li>- et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune</li> </ul> <p>(possibilité d'examiner les critères sur du foncier mixte selon conditions)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ cession possible au prix d'équilibre pour le foncier du logement social (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, ACM, AS) après analyse des bilans promoteurs et échanges sur le montage de l'opération</li> <li>⇒ cession possible à la valeur de France Domaine pour les autres composantes du projet si inférieure au prix de revient</li> </ul> <p>Cession des emprises destinées à la biodiversité et aux espaces publics à la moitié de cette valeur sous condition de classement au PLU</p>
<p><b>FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p> <p><b>Cession à la valeur de France Domaine</b></p> <p>si foncier en géographie prioritaire telle que définie dans la convention-cadre avec l'EPCI et si la valeur de France Domaine est inférieure au prix de revient</p> <p>Cession des emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU à la valeur de France Domaine, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée</p>
<p><b>FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient ou à la valeur de France Domaine</b> pour les emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée</p> <p>Portage foncier de 10 ans</p>
<p><b>FONDS POUR LA COMSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p>
<p><b>FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p>



**Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019**  
**Seuils de densité retenus pour l'application du**  
**dispositif en faveur du logement social**  
**20 novembre 2014**



Source : PPI 04 - SS 010 - 3e p. 01/09/2013 - "Table de seuils de densité retenus pour l'application du dispositif en faveur du logement social (2015-2019)" - Données géographiques et techniques de l'urbanisme (DTPA) (2009) - Réseau français des villes de l'ERONA 2012 - DGP

ANNEXE 3 – TABLEAU DE SUIVI DE LA CONVENTION-CADRE DE PARTENARIAT

PPI 2015-2019

Intervention de l'EPF Nord-Pas de Calais sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole

N° d'OP	Opérations		Caractéristiques			Affectation			Budget			Coût		
	Commune	Spécificité	Ann. Thème	Catégorie d'opérations	Date de vote de l'op. (jj/mm/aaaa)	Engage. Etat	Restants à mobiliser* (M€)	M. Actes	Surfact. Actes (M€)	Montants (M€)	Restants à mobiliser* (M€)	Surfact. Opération (M€)	Montants (M€)	Surfact. Opération (M€)
<b>PPI 2006-2008</b>														
09568	VAL BELLE	Centrales	015	Construction	06/02/2007									
						Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PPI 2007-2014</b>														
091497	AIZIN	Eau Chaudes sales	015	Construction + autres	11/04/2010									
091644	AIZIN	Eau Chaudes	015	Construction	08/01/2009									
091493	AIZIN	Eclair. Sables et sable de forage, sable	015	Construction	11/02/2008									
091451	AVOIN	Stationnement Carrefour ville	015	Construction	01/03/2010									
091461	AVOIN	Site Viti	015	Construction	09/04/2012									
20538	AVOIN, FRESNES-SUR-ESCAUT, BUIE	Accompagnement de l'EPFAC-EI communales	015	Construction + autres	01/12/2009									
09096	AVOIN/AVOIN	Des carterie ville	015	Construction	06/09/2009									
091700	CHATELAIN-SUR-ESCAUT	La Courbe	015	Construction	17/11/2007									
091491	CHATELAIN-SUR-ESCAUT	Place d'attractivité football	015	Construction + autres	10/01/2007									
091491	CHATELAIN-SUR-ESCAUT	Stade de football	015	Construction + autres	06/09/2007									
091764	FRESNES-SUR-ESCAUT	EPURE, Bât. de Chauffage, et l'Escalier et Ascens	015	Construction + autres	29/01/2012									
091712	FRIGNY	Projet de Logement	015	Construction	29/01/2008									
091490	FRIGNY/FRIGNY	Accessibilité	015	Construction	09/02/2007									
091771	FRIGNY/FRIGNY	Escalier	015	Construction	02/04/2008									
091414	VALENCENNES	Epave de Bât. / Installation des Sables	015	Construction + autres	06/02/2008									
091414	VALENCENNES	Rue de l'Esplanade / Accès Bâtiment	015	Construction + autres	09/10/2007									
091709	VALENCENNES	Triples et Colonnades, suite	015	Construction	02/11/2012									
091560	VALENCENNES	EPURE, Bât. Sanitaires Douches et autres Bâtiments	015	Construction + autres	02/11/2008									
091614	VALENCENNES	Voie de circulation	015	Construction	09/03/2008									
091294	VALENCENNES	La Minérale - Centre ville	015	Construction	08/11/2008									
091611	VALENCENNES	Quartier Sables-Minérales	015	Construction	03/01/2008									
091474	VALENCENNES	La Minérale	015	Construction	08/01/2008									
091721	VALENCENNES	EPURE, Centre Ville	015	Construction	08/01/2008									
091718	VALENCENNES	Centre Ville	015	Construction	08/02/2008									
091715	VALENCENNES	Centre Ville	015	Construction	08/02/2008									
						Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>PPI 2015-2019</b>														
	VALENCENNES	Centre Ville	015											
	VALENCENNES	Accessibilité	015	Construction										
	VALENCENNES	Rue Sables-Minérales	015	Construction										
	VALENCENNES	Rue Sables-Minérales	015	Construction										
	VALENCENNES	Centre Ville	015	Construction										
	VALENCENNES	Centre Ville	015	Construction										
	VALENCENNES	Centre Ville	015	Construction										
						Total	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total des opérations PPI 2015-2019 (M€)</b>							0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Budget affecté (M€)</b>							0							
<b>Comptes affectés (M€)</b>							0							

\* Montants à mobiliser : Total des engagements - Ave. P. - Reste de l'année précédente de l'exécution, grands projets réservés / Ave. P. - Reste de l'exécution et des réserves.  
 \*\* Total des engagements - Ave. P. - Reste de l'année précédente de l'exécution, grands projets réservés / Ave. P. - Reste de l'exécution et des réserves.  
 \*\*\* Montants à mobiliser : Total des engagements - Ave. P. - Reste de l'année précédente de l'exécution, grands projets réservés / Ave. P. - Reste de l'exécution et des réserves.



Envoyé en préfecture le 28/10/2016  
Reçu en préfecture le 28/10/2016  
Affiché le 28/10/2016  
ID : 059-215302637\_20161026-128\_2016-DE

DEPARTEMENT DU NORD  
ARRONDISSEMENT DE  
VALENCIENNES

CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE  
FRESNES SUR ESCAUT

Date de la convocation : 20-10-2016  
L'an deux mille seize,  
Le vingt-six octobre

Date d'affichage : 20-10-2016  
Effectif du Conseil Municipal : 29  
Les membres du Conseil Municipal se sont réunis au lieu ordinaire de séance sur convocation qui leur a été adressée par Madame le Maire, conformément à l'article L. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales

Présents : 21  
Excusés : 5  
Absents : 3

Exprimés : 26  
Votes pour : 26  
Votes contre : 0  
Abstentions : 0

secrétaire de séance :  
Marie-Thérèse MANIEZ

Présents : Valérie FORNIES - José HENRARD - Marie-Claude THIEME - Marie-Thérèse MANIEZ - Jean-Michel MARIN - Colette FAUVEAUX - Anne-Marie DELCROIX - Raymond DEMORY - Marie-Dominique SKRZYPNIAK - Christophe HECHT - Eladio ROJAS - Bernard SKRZYPCZAK - Corinne NOUVEAU - Jacques PETIT - Thérèse LOUVION - Dominique COUVELAERE - Fabrice ZAREMBA - Christian CHOLET - Delphine DELANNOY - Michèle BONENFANT - Enrico BOTTICCHIO

Excusés : Jean-Yves SYBILLE pouvoir à Colette FAUVEAUX - Rudy BARDI pouvoir à Christophe HECHT - Alain DERUCHE pouvoir à Bernard SKRZYPCZAK - Nathalie LYSIAK pouvoir à Marie-Thérèse MANIEZ - Isabelle BECUE pouvoir à Marie-Dominique SKRZYPNIAK

Absents : Marie-Claire SLOMIANY - Isabelle NOWICKI - Sylvain PAPIN

**1- Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais - Programme pluriannuel d'intervention 2015-2019 - "Fresnes-sur-Escout - PNRQAD îlots rues du Rivage, de l'Escaut et Bancel"**

Vu la commission finances administration générale du 17 octobre 2016

L'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais met en oeuvre son Programme Pluriannuel d'intervention 2015-2019.

A ce titre, une convention-cadre est établie entre l'Etablissement Public Foncier et la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole. Elle définit la mise en oeuvre de l'intervention foncière et technique de l'EPF en référence aux documents d'orientations stratégiques de la communauté d'agglomération.

Les opérations mentionnées dans la convention-cadre s'inscrivent obligatoirement dans l'un des trois axes thématiques ou l'un des deux fonds spécifiques inscrits au Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019 de l'EPF à savoir :

Axe 1 - Le foncier de l'habitat et du logement social.

Axe 2 - Le foncier et l'immobilier industriel et de services, les grands projets régionaux

Axe 3 - Le foncier de la biodiversité et des risques

Le fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain

Le fonds d'intervention exceptionnelles sur l'immobilier d'entreprise.

Parmi les opérations proposées par la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole figure l'opération "Fresnes-sur-Escaut - PNRQAD, îlots rues du Rivage, de l'Escaut et Bancel".

Dans le cadre du Programme National des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et en continuité du partenariat engagé au titre de l'OPAH-RU, l'EPF accompagne depuis 2010 la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole et la commune de Fresnes-sur-Escaut dans la recomposition urbaine de plusieurs îlots dégradés rue Bancel, rue du Rivage, rue de l'Escaut et courée de l'Escaut.

Rue Bancel, l'EPF est propriétaire avec la commune et un bailleur social de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation d'un programme de 23 logements locatifs sociaux. L'EPF engagera en 2017 la démolition de l'ensemble.

Rue du Rivage/rue de l'Escaut, l'EPF va procéder d'ici la fin de l'année 2016 à la cession d'une partie du foncier requalifié à un bailleur social pour la réalisation de quatre logements locatifs individuels. L'EPF poursuit par ailleurs son intervention sur cet îlot, pour l'acquisition du foncier restant dans le cadre d'une DUP d'une part, et pour la démolition des biens d'ores et déjà maîtrisés d'autre part (opération prévue en 2017). Il est prévu sur cet îlot la réalisation de 16 logements en accession sociale à la propriété.

Enfin, la courée de l'Escaut, les acquisitions sont en cours. La programmation, définie par la communauté d'agglomération en fonction des besoins de la commune, s'oriente vers la réalisation d'une quinzaine de logements sociaux.

L'aboutissement de ces démarches nécessite aujourd'hui de renouveler la convention opérationnelle.

Dans la continuité de sa mise en oeuvre, la convention opérationnelle "Fresnes-sur-Escaut - PNRQAD, îlots rues du Rivage, de l'Escaut et Bancel" doit être renouvelée entre l'EPF, la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole et la commune de Fresnes-sur-Escaut arrêtant les conditions de réalisation de l'opération : portage foncier des biens acquis par l'EPF, gestion de biens par l'EPF et/ou la communauté d'agglomération et/ou la commune, réalisation des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées par l'EPF pendant la durée du portage foncier, réalisation des travaux de finalisation par l'EPF, participation financière de la communauté d'agglomération et de la commune aux travaux de finalisation, cession des biens acquis par l'EPF à la communauté d'agglomération ou à la commune ou à un tiers désigné par la communauté d'agglomération ou par la commune.

Ainsi, le Conseil Municipal décide à l'unanimité des voix :

- de solliciter l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais 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 à la commune.
- d'autoriser Madame le Maire à signer cette convention opérationnelle adhoc ainsi que les avenants qui pourraient y être attachés.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme

Mme le Maire  
Valérie FORNIES





Séance du 28 octobre 2016  
Intervention opérationnelle  
Délibération n° 2016/119

Vu le code de l'urbanisme ;  
Vu le code rural et de la pêche maritime ;  
Vu l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne ;  
Vu le décret n°2011-1900 du 20 décembre 2011 relatif aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne ;  
Vu le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais, modifié par les décrets n°2006-1131 du 8 septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et n°2014-1736 du 29 décembre 2014 ;  
Vu le décret n°2015-979 du 31 juillet 2015 relatif aux établissements publics fonciers de l'Etat, aux établissements publics d'aménagement et à l'agence foncière et technique de la région parisienne ;  
Vu l'arrêté du 09 décembre 2015 portant nomination de la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais ;  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais approuvé par délibération n° 2016/03 du conseil d'administration du 09 mars 2016 ;  
Vu la délibération 2014/58 du conseil d'administration du 20 novembre 2014 portant approbation du programme pluriannuel d'intervention pour la période 2015-2019 ;  
Vu la délibération n°2015/171 du conseil d'administration du 13 octobre 2015 relative à la délégation par le conseil d'administration du droit de préemption et du droit de priorité ;  
Vu la convention-cadre de partenariat passée avec la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE ;  
Vu la demande de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE et de la COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT sollicitant le renouvellement de la convention opérationnelle pour l'opération dite « PNRQAD, îlots rues du Rivage, de l'Escaut et Bancel » sur la commune de Fresnes-sur-Escaut ;

**Le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais,  
sur proposition de la présidente,**

- **Approuve** la convention opérationnelle avec la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE et la COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT ;
- **Autorise** la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais :
  - à signer la convention opérationnelle ainsi que les avenants à intervenir,
  - à procéder, au nom de l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais, et après consultation du service des domaines imposée par l'article R1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, aux acquisitions des biens situés à l'intérieur du périmètre de l'opération objet de la présente délibération,
  - à procéder aux cessions desdits biens acquis par l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais,
  - à engager les démarches nécessaires à la définition et à la réalisation des travaux au sein du périmètre de l'opération.

La directrice générale

Loranne BAILLY



15 NOV. 2016

Pour le Président  
L'adjoint  
Pour les affaires régionales



La présidente  
du conseil d'administration

Valérie LETARD





COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE

Siège social :  
Hôtel du Hainaut - Valenciennes

-----  
**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU DU 18 NOVEMBRE 2016**

Date de convocation :  
Le 10 Novembre 2016

NOMBRE :  
- de conseillers : 21  
  
- de présents : 15  
- de votants : 15

N° d'inscription de l'acte soumis  
à l'obligation de transmission  
au Représentant de l'Etat :  
BC3-2016343-1084

Secrétaire de Séance :  
Mme Renée STIEVENART

Nos Réf. DAGMCMC

OBJET :

- Renouveau Urbain
- Programme National de  
Rénovation des Quartiers  
Anciens Dégradés
- Îlots rues du Rivage, de  
l'Escaut, et Bancel -  
Convention opérationnelle  
entre l'Etablissement  
Public Foncier Régional  
Nord-Pas de Calais,  
Valenciennes Métropole et  
la commune de Fresnes-  
sur-Escaut -  
Renouveau

Ainsi fait et délibéré en séance les  
jours, mois et en susdits  
Le Président,

Pour le Président,  
La Vice-présidente déléguée  
aux Ressources Humaines  
et à l'Administration Générale

Renée STIEVENART

Reçue en Sous-Préfecture  
par voie dématérialisée

Le Président  
certifie sous sa responsabilité  
de l'authenticité de ce document  
le 21 NOV 2016

l'objet d'un recours  
Administratif dans un délai de 2 mois  
de sa date de réception en



L'an deux mille seize, le dix-huit novembre, à onze heures le Bureau  
communautaire s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Mr Laurent  
DEGALLAIX, suite à la convocation qui lui a été faite sept jours à l'avance

Etaient présents (15) :

Mme STIEVENART, Mme. DUHAMEL, Mme. GONDY, Mme. GREAUME, M. DEGALLAIX,  
M. BUSTIN, M. DEBACKER, M. DEBURGE, M. DEPAGNE, M. DONNET, M. GRANDAME,  
M. HENNEBERT, M. LELONG, M. SOIGNEUX, M. THIEME,

Etaient excusés (3) :

M. BROUILLARD, Mme. FORNIES, M. BISIAUX

Maire non membre du Bureau présent (1) : M. GRINER

\*\*\*\*\*

*VU la délibération du Conseil communautaire en date du 07 Octobre 2016, reçue en Sous-  
préfecture de Valenciennes le 11 Octobre 2016, portant délégation des attributions du  
Conseil communautaire au Bureau communautaire, conformément à l'article L 5211-10  
alinéas 5 et 6 du code général des collectivités territoriales*

\*\*\*\*\*

Dans le cadre des projets de restructuration des îlots d'habitat dégradé inscrits au  
Programme National de Restructuration des Quartiers Anciens Dégradés,  
l'intervention de l'Etablissement Public Foncier NPDC a été sollicité pour  
l'acquisition et le portage des immeubles inclus dans les différents périmètres  
opérationnels.

Par délibération 05 mai 2010, le Bureau communautaire a décidé d'intégrer à la  
convention cadre signée avec l'EPF l'îlot « Îlot Rue du Rivage, de l'Escaut et  
Bancel » à Fresnes-sur-Escaut

Il s'agit d'une emprise foncière d'une superficie d'environ 11,7 hectares, constituée  
de plusieurs îlots dégradés composés d'habitations, de hangars et de garages. Le  
site est classé en zone U au POS.

Une fois les travaux de démolition achevés, il est prévu la réalisation d'un  
programme de 23 logements locatifs sociaux sur l'îlot Bancel, 4 logements locatifs  
individuels et 16 logements en accession sociale sur l'îlot rue du Rivage / rue de  
l'Escaut.

Par délibération en date du 04 novembre 2011, le Bureau communautaire autorisait  
la signature de la convention opérationnelle tri-partite, effective le 24 janvier 2012.

La maîtrise foncière du site n'étant pas tout à fait achevée et dans l'attente de la  
définition et de la commercialisation des programmes de logement, il est nécessaire  
de renouveler, pour une durée de 5 ans, la convention opérationnelle qui arrive à  
échéance le 24 janvier 2017.

Les biens acquis au titre de la précédente convention « Îlot Rue du Rivage, de  
l'Escaut et Bancel » seront transférés dans la nouvelle convention et leur portage  
foncier de ce fait prolongé.

Sur ces bases, et après avis favorable de la commission n°2, le Bureau  
communautaire décide à l'unanimité :

- D'approuver le renouvellement de la convention tripartite « Îlot Rue du  
Rivage, de l'Escaut et Bancel », pour une durée de 5 ans
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite  
convention,

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019

CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD – PAS DE CALAIS,  
LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE  
ET LA COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
RELATIVE A L'OPERATION

**FRESNES-SUR-ESCAUT – PNRQAD, ILOTS RUES DU RIVAGE,  
DE L'ESCAUT ET BANCEL**

**Entre**

**la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole**, représentée par Monsieur Laurent DEGALLAIX, son président, agissant en vertu d'une délibération du bureau communautaire du 18 novembre 2016, ci-après dénommée la communauté d'agglomération ou Valenciennes Métropole

**la commune de Fresnes-sur-Escaut**, représentée par son maire, Madame Valérie FORNIES, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 26 octobre 2016, désignée ci-après par le terme « la commune »

**d'une part,**

**et**

**l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais**, représenté par sa directrice générale, Madame Loranne BAILLY, agissant en cette qualité en vertu de la délibération n°2016/119 du conseil d'administration de l'Etablissement du 28 octobre 2016, désigné ci-après par le terme « l'EPF »

**d'autre part**

## SOMMAIRE

<b>LE DEROULEMENT DE LA CONVENTION .....</b>	<b>P 3</b>
- Article 1 – Objet .....	p 3
- Article 2 – Déroulement de la convention opérationnelle .....	p 3
- Article 3 – Suivi et évaluation de l'exécution de la convention opérationnelle .....	p 3
<b>LE PROJET.....</b>	<b>P 5</b>
- Article 4 – Le site objet de l'intervention de l'EPF.....	p 5
- Article 5 – Le projet de la communauté d'agglomération et de la commune et l'intervention de l'EPF.....	p 5
<b>LES ACQUISITIONS .....</b>	<b>P 7</b>
- Article 6 – Les acquisitions .....	p 7
- Extrait cadastral .....	p 8
<b>LA GESTION DES BIENS .....</b>	<b>P 9</b>
- Article 7 – La gestion des biens .....	p 9
- Article 8 – La mise à disposition .....	p 9
- Article 9 – L'optimisation fiscale .....	p 10
<b>LES TRAVAUX .....</b>	<b>P 11</b>
- Article 10 – Les travaux.....	p 11
<b>LA CESSION .....</b>	<b>P 13</b>
- Article 11 – Engagement de la communauté d'agglomération, fin du portage foncier par l'EPF.....	p 13
- Article 12 – Formation du prix de cession .....	p 13
- Article 13 – Paiement du prix de cession .....	p 14
<b>LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS .....</b>	<b>P 15</b>
<b>LES ANNEXES .....</b>	<b>P 17</b>



## LE DEROULEMENT DE LA CONVENTION

### Article 1 – Objet

La présente convention opérationnelle a pour objet de définir les engagements que prennent la communauté d'agglomération, la commune et l'EPF en vue de la réalisation du projet exposé dans l'article 5. Elle précise les modalités d'intervention de l'EPF et les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF seront cédés à la communauté d'agglomération.

### Article 2 – Déroulement de la convention opérationnelle

La convention opérationnelle est inscrite sur l'axe « Foncier de l'habitat et du logement social », à la convention-cadre de partenariat signée entre la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et l'EPF le 23 mars 2015, au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019.

**La convention prévoit une durée d'intervention opérationnelle** (négociation, acquisition, gestion, travaux, cession) **de 5 ans à partir de la date de sa signature.**

Cette durée peut, sur délibération du conseil d'administration de l'EPF, être prolongée d'un ou deux ans par voie d'avenant pour permettre le bon aboutissement des démarches engagées par l'EPF (maîtrise foncière, travaux) et par la communauté d'agglomération et par la commune (définition et montage du projet).

La validité juridique de la convention est fixée à 10 ans à compter de la date de sa signature afin de permettre le contrôle des engagements pris par la communauté d'agglomération et par la commune et de la réalisation conforme du projet.

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

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

L'EPF transmet à la communauté d'agglomération et à la commune la liste et la cartographie des acquisitions réalisées sur son territoire ainsi qu'un état financier a minima pour les biens dont la cession est programmée l'année suivante.

La communauté d'agglomération adresse à l'EPF un rapport annuel précisant la situation des biens mis à sa disposition.

Quatre ans après la signature de la convention opérationnelle, l'EPF réalise un bilan d'exécution de l'opération. Il porte d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (acquisitions et travaux) et d'autre part sur l'avancement du projet de la communauté d'agglomération et de la commune.



Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20161028-OP1541\_1-CC  
Reçu le 08/02/2017

Ce bilan peut justifier la nécessité de prolonger d'un ou deux ans la durée d'intervention opérationnelle de l'EPF, prolongation actée par avenant à la convention opérationnelle après délibération du conseil d'administration de l'EPF.

L'EPF devant pouvoir rendre compte des projets qu'il contribue à initier, la communauté d'agglomération s'engage à lui transmettre les informations (description du programme, conditions de réalisation, montage et coûts, esquisse, photos) relatives au projet et ce tout au long de sa mise en œuvre.

Dans le cas où l'EPF a consenti des bonifications ou des allègements de prix, il procède, dans les 10 ans de la convention opérationnelle ou dans les 5 ans suivant la cession, au contrôle du respect des engagements pris par la communauté d'agglomération et de la commune.



## LE PROJET

### Article 4 – Le site objet de l'intervention de l'EPF

#### *Présentation de la commune*

##### **Commune de Fresnes-sur-Escaut**

**Intercommunalité :** Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole

**Superficie :** 1 177 ha

**Population :** 7 639 habitants

**Densité :** 653 habitants par km<sup>2</sup>

**Nombre de logements :** 3 040

**Taux de logements locatifs sociaux :** 22,2 %

**Nombre d'entreprises :** 183

**SCOT** du Valenciennois approuvé

**PLH** 2016-2021 adopté

**PNRQAD** Valenciennes Métropole

La commune de Fresnes-sur-Escaut se situe au nord de la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et fait partie de l'arc minier. Sa proximité avec l'autoroute A2 en fait une commune facilement accessible, aujourd'hui desservie par le tramway.

#### *Présentation du site*

Il s'agit d'une emprise foncière d'une superficie d'environ 11,7 hectares, constituée de plusieurs îlots dégradés composés d'habitations, de hangars et de garages. Situé rue Bancel, rue du Rivage/rue de l'Escaut et Courée de l'Escaut, le site est classé en zone U au POS.

### Article 5 – Le projet de la communauté d'agglomération et de la commune et l'intervention de l'EPF

Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et en continuité du partenariat engagé au titre de l'OPAH-RU, l'EPF accompagne depuis 2010 la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et la commune de Fresnes-sur-Escaut dans la recomposition urbaine de ces îlots.

Rue Bancel, l'EPF est propriétaire avec la commune et un bailleur social de l'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation d'un programme de 23 logements locatifs sociaux. L'EPF engagera en 2017 la démolition de l'ensemble.

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20161028-OP1541\_1-CC  
Reçu le 08/02/2017

Rue du Rivage/rue de l'Escaut, l'EPF va procéder d'ici la fin de l'année 2016 à la cession d'une partie du foncier requalifié auprès d'un bailleur social pour la réalisation de quatre logements locatifs individuels. L'EPF poursuit par ailleurs son intervention sur cet îlot, pour l'acquisition du foncier restant dans le cadre d'une DUP d'une part et pour la démolition des biens d'ores et déjà maîtrisés d'autre part (opération prévue en 2017). Il est prévu sur cet îlot la réalisation de 16 logements en accession sociale à la propriété.

Enfin, Courée de l'Escaut, les acquisitions sont en cours. La programmation, définie par la CAVM en fonction des besoins de la commune, s'oriente vers la réalisation d'une quinzaine de logements sociaux.

L'aboutissement de ces démarches nécessite aujourd'hui de renouveler la convention opérationnelle mise en place en 2012 arrivant à échéance le 24 janvier 2017. Les biens acquis au titre de la précédente convention « Fresnes-sur-Escaut – PNRQAD, îlots rues du Rivage, de l'Escaut et Bancel » sont transférés dans la présente et leur portage foncier est de ce fait prolongé.



## LES ACQUISITIONS

### Article 6 – Les acquisitions

L'EPF négocie et acquiert les biens nécessaires à l'opération dite « Fresnes-sur-Escaut – PNRQAD, îlots rues du Rivage, de l'Escaut et Bancel », sis sur le territoire communal de Fresnes-sur-Escaut, inclus dans le périmètre d'acquisition figurant sur l'extrait cadastral ci-après (périmètre rouge).

Toute autre acquisition de biens inclus dans le périmètre de projet (périmètre noir) fait l'objet d'une demande écrite de la communauté d'agglomération à l'EPF. L'acquisition se déroule selon les conditions évoquées dans la présente convention.

L'EPF peut acquérir après consultation de l'administration des Domaines :

- **par voie amiable** (négociation), c'est le mode d'acquisition privilégié ;
- **par préemption**, en référence aux délibérations relatives à l'instauration et à l'exercice du droit de préemption urbain.

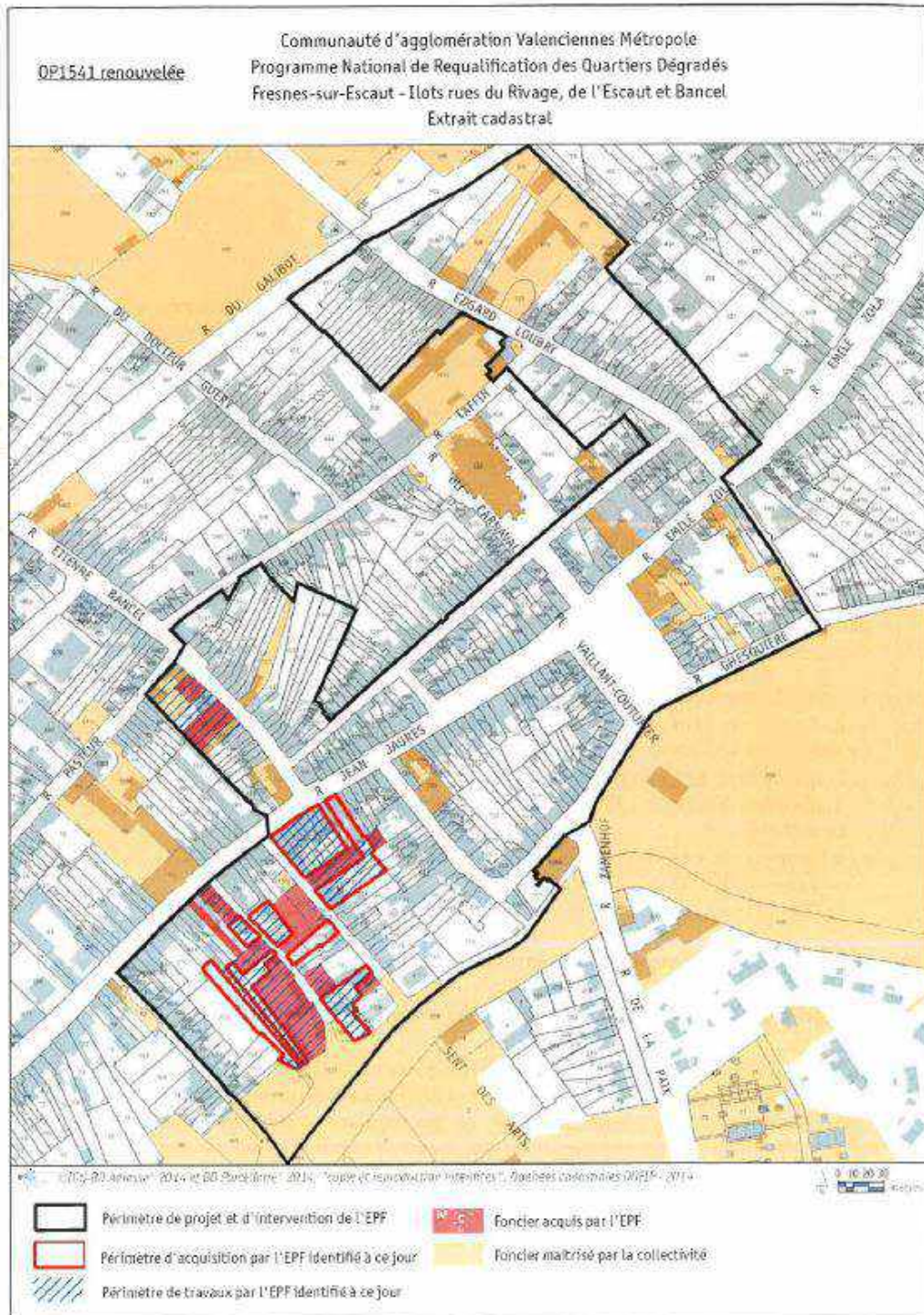
**La communauté d'agglomération s'engage :**

- . à fournir à l'EPF les délibérations et décisions susvisées revêtues de la mention « exécutoire » du service de contrôle de légalité de la préfecture,
  - . à transmettre, **dès réception** 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,
  - . à saisir France Domaine dès réception de la DIA afin d'optimiser les délais et de parvenir à une préemption dans les délais impartis,
  - . à communiquer à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.
- **par suite à un délaissement** (mise en demeure, demande d'acquérir...) ;
  - **par voie d'adjudication**, dans la limite de l'estimation de France Domaine ;
  - **par voie d'expropriation**. Sur la base des éléments de définition du projet fournis par la communauté d'agglomération et par la commune (notice explicative, plan général des travaux, caractéristiques des ouvrages...), l'EPF, la communauté d'agglomération et la commune constituent conjointement le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, et sous réserve d'avoir été identifié dans la procédure administrative de DUP, l'EPF est le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.

Sur le plan des formalités administratives, l'EPF privilégiera la signature électronique des actes et leur dématérialisation dès lors que les moyens législatifs et techniques le permettront.



Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20161028-OP1541\_1-CC  
Reçu le 08/02/2017



## LA GESTION DES BIENS

L'EPF assure la gestion des biens acquis et assume ses obligations de propriétaire (entretien, assurances, sécurité...).

### Article 7 – La gestion des biens

L'EPF procède à un état des lieux des biens avant leur acquisition ou leur libération. De cet état des lieux découle l'application de tout ou partie des mesures suivantes.

- Si les biens acquis par l'EPF sont occupés, la communauté d'agglomération prend en charge le relogement des occupants et la relocalisation des preneurs de baux professionnels, commerciaux ou ruraux.  
La communauté d'agglomération met en place un dispositif de relogement spécifique auquel elle associe l'EPF.
- L'EPF assure la surveillance, le gardiennage, la sécurisation et l'entretien des biens.  
Par mesure de sécurité, l'EPF peut prendre en charge, à sa libre appréciation, l'évacuation des déchets, des postes de transformation et le dégazage des cuves.
- L'EPF procède au murage ou à l'occultation des ouvertures ainsi qu'à la fermeture du site par la pose de clôtures afin de limiter les intrusions.
- L'EPF s'assure du maintien en état du clos couvert existant des biens à conserver.
- L'EPF met en place une gestion environnementale des fonciers en attente de projet d'aménagement. Celle-ci a pour objectif, selon les cas :
  - de maintenir des espèces à enjeux présentes sur le site (éviter la dégradation du milieu ou de l'habitat) par des fauches exportatrices ou d'autres actions de génie écologique (réalisation de gîtes à chiroptères...);
  - de déplacer les espèces à enjeux (pose de nichoirs, création de mares ou d'habitats de substitution...) afin de limiter les contraintes au moment des travaux;
  - d'empêcher, par des pratiques particulières et douces (fauchage, installation d'un couvre-sol...), l'installation d'espèces protégées ou de boisements qui contraindraient la réalisation du futur projet.

L'EPF communique à la communauté d'agglomération les coordonnées des collaborateurs en charge de la gestion des biens afin de les contacter à tout moment, en cas d'urgence, lors de la survenance d'un évènement majeur.



### **Article 8 – La mise à disposition**

Sur demande écrite et motivée, l'EPF se réserve la possibilité de mettre tout ou partie des biens acquis à la disposition de la communauté d'agglomération ou de la commune dans le cadre d'un contrat spécifique.

La communauté d'agglomération ou la commune s'engage alors à produire et à adresser à l'EPF un rapport annuel précisant la situation des biens concernés et les actions entreprises au cours de l'année. Un document type est établi par l'EPF et communiqué à la communauté d'agglomération lors de la signature du contrat de mise à disposition.

Une visite des biens mis à disposition est organisée à l'initiative de l'EPF avant remise des clés et en tant que de besoin.

### **Article 9 – L'optimisation fiscale**

Dans un souci d'optimisation fiscale, l'EPF demande systématiquement la mise à jour des informations cadastrales et la révision de la valeur locative pour les taxes foncières ainsi qu'un dégrèvement pour les taxes sur les logements vacants.

Le cas échéant, l'EPF informe l'administration fiscale de la mise en location des biens afin de ne pas être redevable de la taxe d'habitation.

## LES TRAVAUX

### Article 10 – Les travaux

**L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux préparant le changement d'usage sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité.**

Ces travaux constituent le préalable des actions nécessaires à la mise en œuvre du futur projet d'aménagement mais ne s'y substituent pas. **L'aménageur ou le promoteur garde la responsabilité du changement d'usage et de la compatibilité des terrains avec son projet.**

En tout état de cause, les interventions de l'EPF excluent les travaux d'aménagement de quelque nature qu'ils soient, l'EPF n'en ayant pas la compétence.

Dans la continuité des démarches et études préalables éventuellement menées en amont avec la communauté d'agglomération et la commune, l'EPF réalise :

- des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées,
- si nécessaire, des travaux de finalisation.

#### **Les travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées**

Afin de limiter autant que possible les risques et de réduire le coût du portage foncier (taxes foncières, frais de surveillance et de gardiennage), l'EPF procède à la déconstruction totale ou partielle des bâtiments et des ouvrages. L'EPF procède au traitement des sources de pollution concentrées.

**L'EPF est maître d'ouvrage de ces travaux et en assume le financement à 100%** (y compris études techniques préalables et maîtrise d'œuvre).

L'EPF détermine le périmètre et le calendrier des travaux au vu des études préalables liées aux travaux qu'il a réalisées (diagnostic amiante avant démolition, diagnostic déchets avant démolition, relevés topographiques, éléments relatifs à la biodiversité...), de l'avancement de la maîtrise foncière et de la dangerosité du site.

Le cas échéant, afin d'en assurer la cohérence opérationnelle, l'intervention est étendue aux abords des propriétés de l'EPF lorsqu'ils sont repris dans le périmètre de projet de la convention opérationnelle et maîtrisés par la communauté d'agglomération ou par la commune ou par un tiers partie prenante du projet et désigné par elle. La communauté d'agglomération ou la commune (ou le tiers désigné) s'engage à mettre lesdits abords à disposition de l'EPF par contrat. Cette notion d'abords est appréciée par l'EPF au cas par cas.

Les parcelles ainsi mises à disposition sont incluses dans l'assiette du projet de la communauté d'agglomération et de la commune. Cette mise à disposition se fait au plus près du démarrage des travaux.

**Les travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées comprennent :**

- le dévoïement et/ou la suppression des réseaux impactés par la démolition,

- le désamiantage et la démolition des ouvrages (superstructures et infrastructures) : la démolition des infrastructures (fondations) est réalisée jusqu'à - 1 mètre par rapport au niveau topographique du terrain existant. Les radiers des ouvrages situés en-dessous du niveau - 1 mètre sont déstructurés afin de ne pas créer de points durs. Les caves, les fosses ou les cavités résultant des travaux sont remblayées avec des bétons de démolition concassés et mis en œuvre selon les règles de l'art mais sans engagement de portance pour ces terrains reconstitués,
- la gestion des déchets du chantier,
- sur la base d'une analyse « coûts/avantages », le traitement des sources de pollution concentrées (flottants sur les eaux souterraines, terres imprégnées de produits, produits purs...) généralement circonscrites à des zones limitées ou, à défaut, la maîtrise des impacts de cette pollution sur la population et sur l'environnement,
- le traitement des mitoyennetés impactées par le chantier (réalisation de confortements, d'enduits hydrofuges si nécessaire, étanchéification des soubassements, reprise des écoulements d'eaux pluviales...),
- le « pré-verdissement » éventuel du site (semis de trèfles, de lotiers, de prairies fleuries, plantation de haies, arbres ou arbustes isolés),
- la mise en place de dispositifs interdisant l'accès aux sites (clôtures, enrochements, fossés, merlons...).

L'EPF ne prend pas en charge, à ce stade, le traitement des pollutions chroniques (notamment de la nappe ou des remblais) ou diffuses, ni leurs conséquences sur l'aménagement futur.

L'EPF informe la communauté d'agglomération et la commune de l'engagement des travaux.

La communauté d'agglomération ou la commune assume la gestion et les frais de gestion des bâtiments préservés à sa demande. Le cas échéant, leur démolition intervient dans le cadre des travaux de finalisation qui sont co-financés par la communauté d'agglomération ou la commune.

A l'issue des travaux, un dossier de récolement de l'intervention de l'EPF est réalisé et communiqué à la communauté d'agglomération et à la commune.

#### **Les travaux de finalisation**

Si nécessaire, l'EPF procède à une seconde intervention dite de finalisation au vu du projet d'aménagement adopté par la communauté d'agglomération et par la commune. **L'EPF est associé à l'élaboration dudit projet dès la rédaction du cahier des charges et la consultation des aménageurs ou des promoteurs.**

**L'EPF est maître d'ouvrage de ces travaux de finalisation. Sa participation à leur financement (y compris études techniques préalables et maîtrise d'œuvre) est au minimum de 50%, le reste étant à la charge de la communauté d'agglomération ou de la commune selon l'intérêt du projet (communautaire ou communal).**



## LA CESSION

### Article 11 – Engagement de la communauté d'agglomération, fin du portage foncier par l'EPF

La communauté d'agglomération s'engage à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature de la présente convention, soit le 2 janvier 2022.

La cession peut faire l'objet d'un compromis de vente préalable.

La cession des biens se fait par défaut au profit de la communauté d'agglomération signataire de la convention opérationnelle.

La cession, à la demande de la communauté d'agglomération, à toute autre personne physique ou morale autre que la commune signataire de la convention opérationnelle fait l'objet d'une délibération de la communauté d'agglomération. Cette dernière intervient à l'acte si la vente se réalise dans le cadre de l'un des dispositifs d'aide mis en place par l'EPF (cf. annexe).

Dans le cas d'une cession au profit d'un aménageur, opérateur du projet d'aménagement de la communauté d'agglomération et de la commune, la communauté d'agglomération aura au préalable satisfait aux obligations de mise en concurrence si nécessaire.

La cession peut intervenir, pour tout ou partie, avant le terme des 5 ans si la communauté d'agglomération en fait la demande.

Dans tous les cas, la cession doit être finalisée avant la mise en service et/ou l'ouverture au public des bâtiments et des espaces aménagés ou restaurés.

A titre exceptionnel, l'EPF peut consentir des cessions aux riverains de l'opération, après consultation des Domaines, pour les biens ou parties de biens qui ne seront pas nécessaires à la réalisation du projet. Cette cession fait l'objet au préalable d'une délibération de la communauté d'agglomération.

### Article 12 – Formation du prix de cession

Par défaut, la cession se fait au prix de revient du portage foncier auquel s'ajoute, le cas échéant, la contribution de la communauté d'agglomération ou de la commune au financement des travaux de finalisation réalisés par l'EPF.

#### Le prix de revient du portage foncier par l'EPF est égal à la somme HT :

- . des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droit, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,
- . des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage...),
- . des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF, dont sont déduits les produits perçus par l'EPF.

Lorsque l'EPF réalise des travaux de finalisation, un complément de prix égal à la contribution HT de la communauté d'agglomération ou de la commune au financement de ces travaux est dû par la

Accusé de réception en préfecture  
059-38330115-20161028-OP1541\_1-CC  
Reçu le 08/02/2017

communauté d'agglomération ou par la commune, sinon par le tiers acquéreur du foncier si la communauté d'agglomération le décide.

**Le prix de revient et son complément sont grevés de TVA au taux en vigueur au moment de la cession.** S'agissant d'une livraison de bien, la TVA est exigible en totalité à la livraison, soit en principe au jour de l'acte.

*En cas de cession à un tiers sans prise en charge de la contribution de la communauté d'agglomération au financement des travaux de finalisation par ce même tiers, cette contribution versée à l'EPF s'assimile nécessairement à une subvention et n'entre pas dans l'assiette de calcul du prix de cession. Cette subvention n'entre donc pas dans le champ d'application de la TVA (en l'absence de contrepartie et de lien direct) et ne s'assimile pas non plus en un complément du prix de cession, lorsqu'elle ne permet pas au tiers acquéreur de payer un prix inférieur au prix du marché, matérialisé par l'estimation des domaines au cas d'espèce (cf § 7 et 8 du BOI 3 A-7-06 du 16 juin 2006).*

*Si la subvention permet au tiers acquéreur de payer un prix inférieur au prix de marché (matérialisé par l'estimation des domaines s'il y a lieu), cette subvention s'analyse en une subvention complément de prix qui s'entend alors d'un montant HT majoré de la TVA au taux en vigueur.*

#### **Minoration du prix de cession**

Si l'opération est éligible au dispositif en faveur de la production de logements sociaux, l'EPF peut consentir une minoration du prix de cession selon les conditions figurant à l'annexe 2.

#### **Article 13 - Paiement du prix de cession**

**Le paiement du prix se fait au moment de la cession, soit au plus tard le 2<sup>e</sup> janvier 2022.**

La communauté d'agglomération et la commune si elle est concernée, s'engagent à payer au profit de l'EPF l'ensemble de ses contributions dans un délai maximum de 60 jours à compter de la signature de l'acte ou, le cas échéant, de la réception dans ses services des appels de fonds.

Des frais complémentaires postérieurs à la cession pourront le cas échéant être réclamés après fixation du prix et cession (prorata d'impôts fonciers, frais de publication d'acte...).

En cas de non-respect de ce délai, la communauté d'agglomération ou la commune sera tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date de laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

Les conditions de paiement sont mentionnées dans l'acte de cession (modalités et calendrier de paiement).

Un étalement du paiement du prix peut être consenti sur demande écrite et motivée de la communauté d'agglomération ou de la commune. L'EPF examine la possibilité d'accorder cet étalement au regard de la situation financière de la communauté d'agglomération ou de la commune et du projet qu'elle porte (complexité, envergure, phasage). Pour les actes de cession supérieurs à 5 M€ HT, la décision est soumise à délibération du conseil d'administration de l'EPF. La revente par la communauté d'agglomération ou la commune du foncier concerné met fin à l'étalement de paiement consenti.

Si la communauté d'agglomération désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci, à l'exception des collectivités locales, sont redevables, au moment de la cession, de 100% du prix de cession tel que défini précédemment.

Aucun étalement de paiement du prix n'est consenti dans le cas d'une cession qui se réalise dans le cadre du dispositif d'aide en faveur de la production de logements sociaux.



## LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS

1. Dès signature et acceptation de la présente, les contractants s'obligent à une mutuelle et réciproque information. Ils s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.
2. La communauté d'agglomération et la commune s'engagent à :
  - transmettre à l'EPF dans les meilleurs délais les délibérations rendues exécutoires par la préfecture et nécessaires à la mise en œuvre de la convention opérationnelle,
  - transmettre à l'EPF les éléments de négociation antérieurs à la mise en place de la présente convention,
  - ne pas transmettre aux propriétaires les avis de France Domaine,
  - ne pas saisir France Domaine sauf dans le cadre de l'instruction des DIA,
  - mener les démarches permettant d'aboutir à la définition d'un projet et à la désignation d'un opérateur susceptible de reprendre le foncier porté par l'EPF pour son compte, que l'EPF ait réalisé une étude préalable ou pas,
  - associer l'EPF à l'élaboration du projet et lui transmettre les informations relatives à sa mise en œuvre (modifications apportées, calendrier...) jusqu'à la réalisation finale,
  - faire état de l'intervention de l'EPF et de sa participation financière lors de toute communication relative au projet développé sur le site et à transférer cette obligation aux repreneurs ou aménageurs et promoteurs intervenant sur le site.
3. La communauté d'agglomération et la commune s'engagent à transmettre à l'EPF, sous format numérique, l'ensemble des documents (PLU(i), schémas de secteur, schémas d'aménagement, AVAP, plan des réseaux, études réalisées...) utiles au bon déroulement de la convention. Dans le cas où ces fichiers existent sous une forme exploitable par un système d'information géographique, ils sont transmis à l'EPF dans un format interopérable et si possible selon les prescriptions nationales du CNIG (Conseil national de l'information géographique). L'EPF s'engage à maintenir en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.
4. En cas d'abandon par la communauté d'agglomération ou la commune (selon l'intérêt du projet : communautaire ou communal) de l'opération de travaux de finalisation, la communauté d'agglomération ou la commune est tenue de rembourser l'intégralité des dépenses et frais HT acquittés par l'EPF pour l'engagement de cette opération (études, indemnisation éventuelle des entreprises...).
5. 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 compétent.

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20161028-OP1541\_1-CC  
Reçu le 08/02/2017

Fait en trois exemplaires originaux

A Valenciennes, le 27.12.2016

A Fresnes-sur-Escaut, le .....

Pour la Communauté d'agglomération  
Valenciennes Métropole  
**Pour le Président,**  
**La Vice-Présidente déléguée**  
**aux Ressources Humaines et à**  
**l'Administration Générale,**

Pour la commune de  
Fresnes-sur-Escaut



**Laurent DEGALLAIX**  
**Régis STIEVENART**

**Valérie FORNIES**  
Maire

Handwritten signature of Valérie Fornies in blue ink.

A Lille, le ..... - 2 JAN. 2017

Pour l'Etablissement Public Foncier  
Nord - Pas de Calais

**Loranne BAILLY**  
Directrice générale

Handwritten signature of Loranne Bailly in blue ink.

## LES ANNEXES

### ANNEXE 1 – FICHES RECAPITULATIVES DES MODALITES OPERATIONNELLES

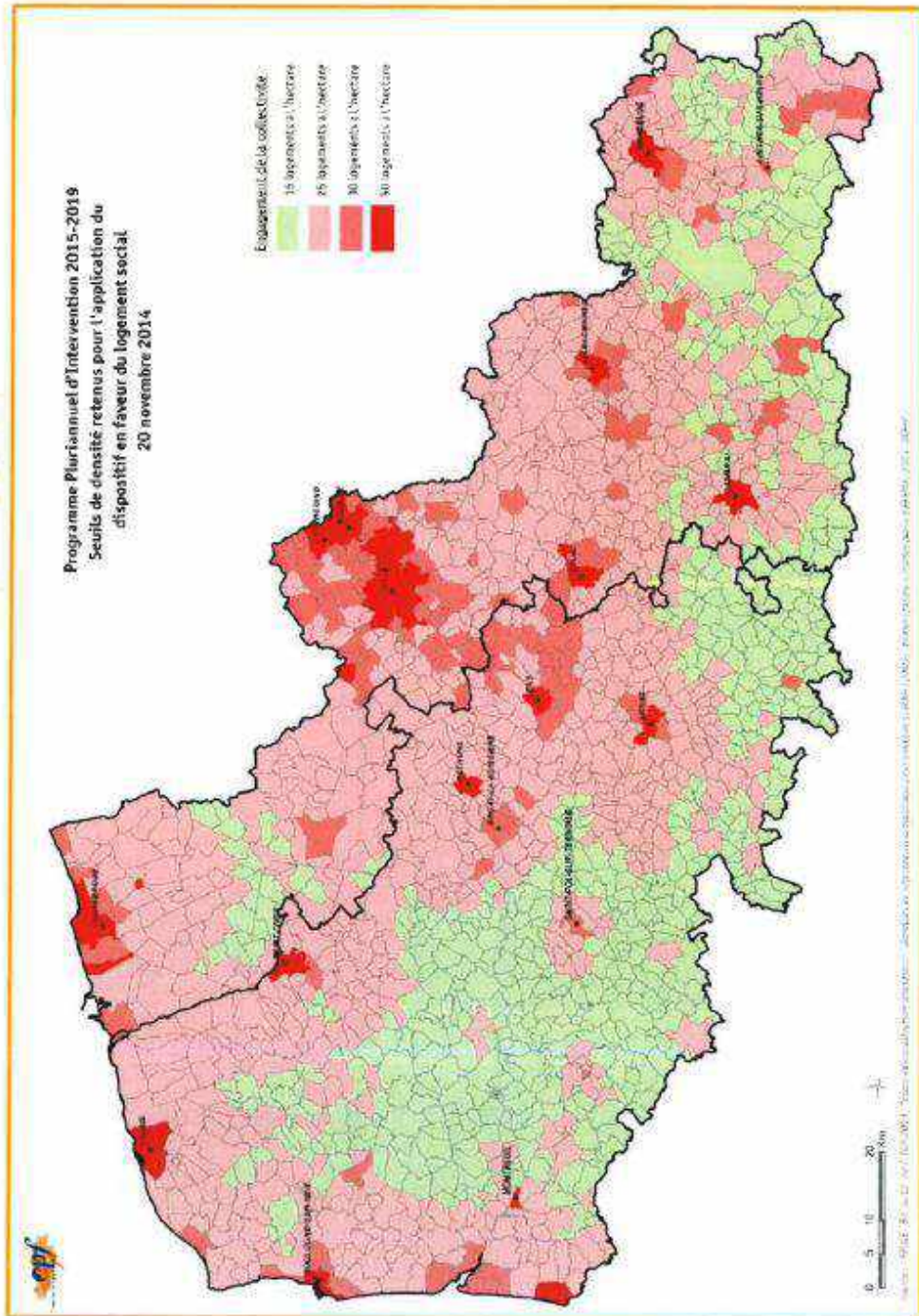
CONSEIL ET EXPERTISE					
	Intitulé	Participation d'ouvrage	Financement EPF %	Objectif	
Tous axes concernés				<p>L'EPF participe aux différents comités de suivi : COPIL, COMISEM...</p> <p>L'EPF accompagne dans l'analyse et l'exploitation des données relatives aux marchés fonciers et aux changements d'usage du sol.</p> <p>L'EPF organise les comités territoriaux de projet.</p>	
		Identification du gisement de renouvellement urbain	EPF	100%	Identifier les fonciers à recycler et/ou à requalifier, la qualité et définir avec la collectivité une stratégie d'intervention foncière.
		Etude de capacité	EPF	80%	Accompagner la collectivité dans la définition de son projet (diagnostic, besoins, marché, enjeux, scénarios, pré-chiffrage)
		Etude prospective	EPF	50%	Accompagner la collectivité dans la mise en œuvre de son projet (diagnostic, besoins, marché, enjeux, scénarios, programmation, chiffrage, cahier des charges)
		Etude technique sanitaire des bâtiments	EPF	100%	<b>Appréhender la faisabilité technique d'une réhabilitation de bâtiments</b> (diagnostic architectural et sanitaire, préconisations techniques, chiffrage)
		Inventaire naturaliste	EPF	100%	Appréhender la valeur patrimoniale d'un site et identifier la présence d'espèces protégées ou patrimoniales.

TRAVAUX	
<p>FONDS DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL</p>	<p>. Financement des travaux de déconstruction : 100%                      . Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun                      +10% potentiel financier                      si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier.                      +20% LLS si, sur foncier maîtrisé par l'ÉPF:                      50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat                      et 30% de LLS (PLAL, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAL, PLUS, PLS, ACSA, ACM, AS)                      et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune                      possibilité d'examiner les critères sur du foncier mixte selon conditions</p>
<p>FONDS D'IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX</p>	<p>. Financement des travaux de déconstruction : 100%                      . Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun                      +10% potentiel financier                      si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p>
<p>FONDS DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES</p>	<p>. Financement des travaux de déconstruction : 100%                      . Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun                      +10% potentiel financier                      si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier.                      +20% biodiversité                      si en géographie prioritaire</p>
<p>FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN</p>	<p>. Financement des travaux de déconstruction : 100%                      . Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun                      +10% potentiel financier                      si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p>
<p>FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</p>	<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%                      Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun                      +10% potentiel financier                      si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier.</p>



CESSION	
<b>FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL</b>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p> <p><b>Minoration possible dans le cadre du dispositif LLS</b> si, sur le foncier maîtrisé par l'EPF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat,</li> <li>- et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, ACM, AS)</li> <li>- et 16, 25, 30 ou 50 logements/ha selon la typologie de la commune (possibilité d'examiner les critères sur du foncier mixte selon conditions)</li> <li>- cession possible au prix d'équilibre pour le foncier du logement social (PLUS, PLAI, PLS, PSLA, ACM, AS) après analyse des bilans promoteurs et échanges sur le montage de l'opération</li> <li>- cession possible à la valeur de France Domaine pour les autres composantes du projet si inférieure au prix de revient</li> </ul> <p>Cession des emprises destinées à la biodiversité et aux espaces publics à la moitié de cette valeur sous condition de classement au PLU</p>
<b>FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX</b>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p> <p><b>Cession à la valeur de France Domaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si foncier en géographie prioritaire telle que définie dans la convention-cadre avec l'EPCI et si la valeur de France Domaine est inférieure au prix de revient</li> </ul> <p>Cession des emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU à la valeur de France Domaine, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée</p>
<b>FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RESERVES</b>	<p><b>Cession au prix de revient ou à la valeur de France Domaine</b> pour les emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée</p> <p>Portage foncier de 10 ans</p>
<b>FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN</b>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p>
<b>FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p>





## ANNEXE 2 - PRESENTATION DU DISPOSITIF D'AIDE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

L'EPF reconduit le dispositif en faveur du logement social et de la mixité mis en place en 2009 et en adapte les modalités de mise en œuvre pour faciliter également la réalisation d'opérations mixtes comportant une part d'accession sociale.

Sous réserve de respecter les critères de programmation et de densité décrits ci-après, ces opérations peuvent bénéficier d'une prise en charge financière des travaux de finalisation plus importante et d'un allègement du prix de cession du foncier.

### Critères d'éligibilité

Pour être éligible au dispositif, l'opération doit respecter, de manière cumulative, les trois critères suivants :

1. avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site,
2. comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux,
3. respecter un seuil de densité minimale de 16 à 50 logements à l'hectare en fonction de la typologie de la commune.

Les critères s'apprécient, par défaut, sur le foncier maîtrisé par l'EPF exprimé en m<sup>2</sup> ou en hectares au sol, au vu du projet immobilier (plan masse du promoteur, programmation).

1. La part du projet habitat est exprimée en pourcentage de m<sup>2</sup> au sol.

Par projet habitat, on entend toute opération ayant pour objectif la construction de logements. Y sont inclus les espaces publics, les places de stationnement, les équipements et les commerces ou services liés à la réalisation de ces logements.

2. La proportion de logements s'exprime en pourcentage du nombre de logements construits, quelle que soit leur taille.

Par logements locatifs sociaux, on entend les logements dont la construction bénéficie de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI), de Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

Par logements sociaux, on entend les logements locatifs sociaux définis ci-dessus et les logements en accession sociale. L'accession sociale comprend l'accession financée par un Prêt Social Location Accession (PSLA), et l'accession sociale (accession à coûts maîtrisés, accession abordable...) telle que définie dans le PLH de l'EPCI ou par délibération spécifique de celui-ci.

3. La densité est calculée en comptabilisant le nombre de logements construits sur le foncier à vocation « habitat » du projet.

La densité minimale à respecter est de :

- 16 logements à l'hectare pour les communes en tissu rural,
- 25 logements à l'hectare pour les communes périurbaines,
- 30 logements à l'hectare pour les pôles urbains,
- 50 logements à l'hectare pour les centres-villes.

La classification des communes résulte de la typologie ORHA, analysée, à l'exception des centres-villes, au regard de la densité constatée dans le tissu bâti en 2011.

Si les documents de planification imposent un seuil de densité plus élevé, c'est ce seuil qui est exigé dans la mesure où les modalités d'application retenues par le territoire peuvent être reprises par l'EPF.

### Application

Dans la mesure où l'EPF est associé à l'élaboration du projet et que la collectivité s'engage à ce que le projet respecte les critères précédemment décrits, deux mesures incitatives peuvent être appliquées :

- la bonification de 20% de la participation de l'EPF au financement des travaux de finalisation, les travaux préalables de déconstruction étant financés à 100%,
- l'allègement du prix de cession du foncier.



L'EPF sollicite l'estimation de France Domaine à l'issue des travaux de déconstruction.

**La cession des emprises foncières destinées au logement social se fait à la valeur estimée par France Domaine** si elle est inférieure au prix de revient du portage foncier.

Dans la mesure où la collectivité fournit à l'EPF les bilans du promoteur et après analyse par l'EPF de ces derniers ainsi que du montage proposé, **l'EPF peut consentir une minoration complémentaire et céder au prix d'équilibre du promoteur.**

Si ce prix d'équilibre est supérieur à l'estimation de France Domaine, l'EPF vend au prix d'équilibre. Si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, l'EPF vend au prix de revient du portage foncier.

**La cession des emprises foncières destinées au reste du programme (logements non sociaux, équipements, commerces...) se fait à la valeur estimée par France Domaine** dès lors qu'elle est inférieure au prix de revient du portage foncier. Pour inciter au développement de la biodiversité et des modes de déplacements doux, cette valeur est diminuée de moitié pour le foncier constructible au PLU et consacré à la biodiversité et aux espaces publics.

Les modalités d'application du dispositif et les engagements pris par la collectivité sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la collectivité ou au tiers désigné, les pièces justificatives jointes en annexe.

#### Cas particuliers

**La mise en œuvre du dispositif dans le cadre d'opérations concédées** peut être examinée sous réserve que l'EPF soit désigné dans le traité de concession comme en étant l'opérateur foncier et au vu de la programmation inscrite dans ce traité et du cahier des charges de cession. La cession se fait au profit de l'aménageur, à la valeur estimée par France Domaine si aucun projet immobilier ni bilan promoteur ne sont transmis.

**La mise en œuvre du dispositif pour des opérations réalisées sur du foncier mixte** (EPF et collectivité) peut être examinée sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

1. le foncier maîtrisé par la collectivité est inférieur à 30% de l'emprise globale du périmètre de projet.
2. la collectivité s'engage à céder son foncier à la valeur estimée par France Domaine ou à accepter une décote de la valeur de son foncier.
3. en référence au projet immobilier (plan masse du promoteur, programmation) et aux bilans du ou des promoteurs.

#### Contrôle

L'appréciation de la réalisation conforme du projet, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité, s'effectue dans les 5 ans suivant la cession ou dans les 10 ans suivant la signature de la convention.

Si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la collectivité.

Dans le cas contraire, la collectivité est tenue au paiement d'une indemnité constituée :

- du montant actualisé (au taux d'intérêt légal) de la bonification de 20% accordée par l'EPF pour le financement des travaux de finalisation,
- de la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le prix de cession consenti et le prix de revient du portage foncier.

L'EPF formalise les conclusions du contrôle par courrier adressé à la collectivité.

Envoyé en préfecture le 15/07/2021  
Reçu en préfecture le 15/07/2021  
Affiché le   
ID : 059-215902537-20210706-93\_2021-DE

DEPARTEMENT DU NORD  
ARRONDISSEMENT DE  
VALENCIENNES

CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE  
FRESNES SUR ESCAUT

Date de la convocation :  
29-06-2021

L'an deux mille vingt et un, le six juillet

Date d'affichage :  
29-06-2021

Les membres du Conseil Municipal se sont réunis au lieu ordinaire de séance sur convocation qui leur a été adressée par Madame le Maire, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales

Effectif du  
Conseil Municipal : 29

Présents : 25  
Excusés : 2  
Absents : 2

**Présents** : Valérie FORNIES, Annabelle VILET, Rudy BARDI, Colette FAUVEAUX, José HENRARD, Marie-Thérèse MANIEZ, Jean-Yves SYBILLE, Anne-Marie DELCROIX, Raymond DEMORY, Thérèse LOLLIVION, Bernard SKRZYPCZAK, Patrick VANLEDE, Patricia RUBENS, Dominique COUVELAERE, Nathalie HONNIS, Christophe THERET, Magaly POTELLE, Michael LEFEBVRE, Christophe HECHT, David AUMONT, Enrico BOTTICCHIO, Martine MELE, Joris WYSOCKI, Maxime POTELLE, Patrick VERET

Exprimés : 27  
Votes pour : 22  
Votes contre : 5  
Mr ZAREMBA (pouvoir à Mr WYSOCKI)  
Mr WYSOCKI  
Mr BOTTICCHIO  
Mr POTELLE  
Mr VERET  
Abstentions : 0

**Excusés** : Naïma OUHOUD pouvoir à Rudy BARDI, Fabrice ZAREMBA pouvoir à Joris WYSOCKI

**Absents** : Nathalie POUILLY, Bernard JAKUBOWSKI

secrétaire de séance :  
Marie-Thérèse MANIEZ

**24-Urbanisme – Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés – Restructuration de l'îlot « Cour de l'Escaut / rue Jean Jaurès » - Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire**

Vu la commission travaux-urbanisme du 22 juin 2021,

Madame le Maire expose :

Par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2010, le projet PNRQAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) de Valenciennes Métropole, mis en œuvre au sein des périmètres définis par le décret du 31 décembre 2009, a été déclaré d'intérêt communautaire.

Pour rappel, le PNRQAD de Valenciennes Métropole est multi-sites. Il se focalise sur 5 quartiers cibles de part et d'autre de l'Escaut :

- ✓ Le centre ancien de Valenciennes
- ✓ Le quartier de la croix d'Anzin à Anzin
- ✓ Le centre-ville de Fresnes-sur-Escaut
- ✓ Le centre historique de Condé-sur-l'Escaut
- ✓ Le quartier du jard à Vieux-Condé

Le projet envisagé se situe en centre-ville sur l'îlot « cour de l'Escaut / rue Jean Jaurès », il comprend la démolition de bâtiments vétustes ou vacants et la production d'une offre de logements sociaux.

Envoyé en préfecture le 15/07/2021  
Reçu en préfecture le 15/07/2021  
Affiché le   
ID : 059-215902537-20210706-93\_2021-DE

La maîtrise du foncier est assurée par l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas-de-Calais au titre d'une convention opérationnelle tripartite signée avec la Ville et Valenciennes Métropole.

Le dossier établi pour les enquêtes publiques « préalable à la déclaration d'utilité publique » et « parcellaire » comprend :

Concernant l'utilité publique :

- ✓ La notice explicative comprenant notamment :
- ✓ Le contexte juridique et le déroulement de la procédure administrative,
- ✓ Le contexte géographique du corridor minier et en particulier Fresnes-sur-Escaut,
- ✓ Le cadre du projet : le PNRQAD et la convention financière locale,
- ✓ La localisation du site en centre-ville,
- ✓ Les objectifs de l'opération : reconquête d'un tissu urbain dégradé et diversification de l'offre de logement,
- ✓ La description de l'opération : acquisition des parcelles par l'EPF, démolition du bâti dégradé, construction de logements locatifs sociaux,
- ✓ Le partenariat établi pour mener le projet : Valenciennes Métropole pour le portage général, l'EPF pour la maîtrise foncière et la démolition, la ville pour l'appui technique, politique et pour la concertation, le Groupe SIA HABITAT pour la création des logements locatifs,
- ✓ Le plan de situation,
- ✓ Le plan général des travaux,
- ✓ Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- ✓ L'appréciation sommaire des dépenses.

Concernant le parcellaire :

Un plan parcellaire des terrains et bâtiments identifiant 14 parcelles concernées par l'opération Cour de l'Escaut / rue Jean Jaurès

La liste des propriétaires établie par des données de la DGI intégrées au SIG de Valenciennes Métropole parfois complétée par des demandes de renseignement sommaire urgent auprès de la conservation des hypothèques.

Afin d'être assurés de pouvoir respecter les engagements pris aux termes de la convention financière signée avec l'ANRU, spécialement en matière de calendrier, il convient de se doter des outils utiles permettant d'avoir la maîtrise foncière complète du projet. Pour cette raison et étant donné les enjeux du projet présenté grâce au dossier annexé, il est proposé de solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération qui permet de recourir à l'acquisition par voie d'expropriation des immeubles non encore maîtrisés, sans remettre en cause les négociations amiables en cours.

Sur ces bases, à la majorité des voix, le conseil municipal décide :

- ✓ **D'approuver** le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire tels qu'annexés à la présente délibération ;
- ✓ **D'autoriser** Madame le Maire, ou son représentant, à solliciter de l'Etablissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais, le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'îlot « Cour de l'Escaut / rue Jean Jaurès », ainsi que l'enquête parcellaire permettant de déterminer les immeubles qui restent à acquérir ;



Envoyé en préfecture le 15/07/2021  
Reçu en préfecture le 15/07/2021  
Affiché le   
ID : 059-215902537-20210706-93\_2021-DE

- ✓ **D'autoriser** l'Etablissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais à solliciter l'utilité publique du projet, l'ouverture des enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité, la désignation d'un commissaire enquêteur à cet effet et l'arrêté de cessibilité ainsi que les ordonnances d'expropriation utiles ;
- ✓ **D'autoriser** Madame le Maire, à défendre à tous recours dont cette opération pourrait être l'objet afin de représenter les intérêts de la Ville de Fresnes-sur-Escaut, devant toute juridiction.

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme  
Mme le Maire  
Valérie FORNIES



Bureau- Séance du 25/02/2022  
Intervention opérationnelle  
Avenant à la convention opérationnelle « FRESNES-SUR-ESCAUT (59253) - PNRQAD, ÎLOTS DU RIVAGE, DE L'ESCAUT ET BANCEL »  
Délibération n°B/2022/035

Vu le code de l'urbanisme ;  
Vu le code rural et de la pêche maritime ;  
Vu le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France 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 ;  
Vu l'arrêté ministériel en date du 28 octobre 2021 portant nomination du directeur général par intérim de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France ;  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France approuvé par délibération du conseil d'administration du 28 Janvier 2022 ;  
Vu la délibération n°2019/093 du conseil d'administration du 29 novembre 2019 portant approbation du volet général (objectifs stratégiques et financiers) du programme pluriannuel d'intervention pour la période 2020-2024 ;  
Vu la délibération du conseil d'administration n°2020/004 du 13 mars 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver les conventions opérationnelles et leurs avenants dans la limite du seuil financier de 5 millions d'euros HT correspondant à l'enveloppe prévisionnelle d'intervention fixée dans la convention opérationnelle ou dans un de ses avenants ;  
Vu la délibération n°2022/01 du conseil d'administration du 28 janvier 2022 relative à l'élection du président du conseil d'administration et à l'élection des trois vice-présidents du conseil d'administration ;  
Vu la délibération n°2022/02 du conseil d'administration du 28 janvier 2022 relative à l'élection des nouveaux membres du bureau ;  
Vu la délibération du conseil d'administration n°2021/025 du 26 novembre 2021 portant approbation du budget initial 2022 de l'établissement ;  
Vu la convention opérationnelle passée avec la CA VALENCIENNES METROPOLE, COMMUNE DE FRESNES / ESCAUT pour l'opération dite « PNRQAD, îlots du Rivage, de l'Escaut et Bancel » sur la commune de VALENCIENNES, FRESNES SUR ESCAUT ;  
Vu le projet d'avenant annexé à la présente délibération ;

L'instance délibérante de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France,  
sur proposition du président,


- Approuve le projet d'avenant à la convention opérationnelle signée le 02/01/2017 ;
- Autorise le directeur général par intérim de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France à finaliser, signer et exécuter l'avenant sus-visé en procédant le cas échéant aux acquisitions qu'il prévoit et à l'accomplissement de tous les autres actes découlant dudit avenant ;

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20220225-20220225\_B22035-DE  
Reçu le 28/02/2022

Le directeur général par intérim

Le président du bureau

Slimane BOUAKIL

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be 'S. Bouakil'.

Salvatore CASTIGLIONE

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is highly stylized and appears to be 'S. Castiglione'.

*La présente délibération sera publiée sur le site internet de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France <http://epf-hdf.fr> et sera également consultable, ainsi que toutes pièces s'y rapportant, au siège de l'établissement situé 594 avenue Willy Brandt à Lille.*

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille – 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire – 59000 Lille par courrier recommandé ou via l'application télérécourse citoyen disponible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication sur le site internet de l'Etablissement public foncier de Hauts-de-France (R 421-1 code de justice administrative).*

*Elle peut, dans ce même délai de deux mois et préalablement à une saisine du tribunal administratif compétent, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France.*

*L'absence de réponse de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France au terme d'un délai de 2 mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet dudit recours.*

*En cas de rejet explicite ou implicite du recours gracieux par l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France, un recours contentieux pourra être exercé devant le tribunal administratif de Lille (ou Amiens selon le cas) selon les modalités ci-dessus rappelées et ce, dans un délai de 2 mois à compter de la notification du rejet explicite ou de la naissance de la décision implicite de rejet.*



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE  
Siège social :  
Hôtel du Hainaut – Valenciennes

---  
**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU LUNDI 21 MARS 2022**

**Date de convocation :**

Le 15 mars 2022

**Secrétaire de séance :**

Joël SOIGNEUX

Le lundi 21 mars 2022, à 14h00, le Bureau Communautaire s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Laurent DEGALLAIX, Président de la communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole.

**Nombre des membres du Bureau Communautaire : 23**

- Présent(s) : 18
- Votant(s) : 18
- Excusé(s) : 2
- Ne prend pas part au vote : 3 (Valérie FORNIES) - (Jean Marcel GRANDAME) - (Jean Noël VERFAILLIE)

**N° d'inscription de l'acte soumis à l'obligation de transmission du Représentant de l'Etat :**

BC-2022-020

**Etaient présents :**

M. Pierre Michel BERNARD (Anzin), Mme Elisabeth GONDY (Anzin), M. Ahmed RAHEM (Aulnoy Lez Valenciennes), M. Ali BEN YAHIA (Beuvrages), M. Grégory LELONG (Condé sur Escaut), M. Maurice HENNEBERT (Estreux), Mme Véronique DUPIRE (Famars), M. Jean Noël VERFAILLIE (Marly), M. Xavier JOUANIN (Onnaing), M. Didier JOVENIAUX (Querenaing), M. Pierre GRINER (Quiévrechain), M. Hervé BROUILLARD (Saint-Saulve), M. Yves DUSART (Saint-Saulve), M. Joël SOIGNEUX (Saultain), M. Armand AUDEGOND (Valenciennes), M. Laurent DEGALLAIX (Valenciennes), M. Jean Marcel GRANDAME (Valenciennes), M. David BUSTIN (Vieux Condé).

**Conseiller(s) ayant donné pouvoir à un conseiller :**

Mme Isabelle CHOAIN (Prouvy) donne pouvoir à M. Xavier JOUANIN (Onnaing), M. Laurent DEPAGNE (Aulnoy Lez Valenciennes) donne pouvoir à M. Ahmed RAHEM (Aulnoy Lez Valenciennes), Mme Valérie FORNIES (Fresnes sur L'Escaut) donne pouvoir à M. Pierre Michel BERNARD (Anzin).

**Maires non membres présents :**

M. Bernard DEMEYER, Mme Sandrine GOMBERT, M. Didier VANESSE

\*\*\*\*\*

**COMPETENCE :** Renouvellement Urbain

**POLITIQUE :** PNRQAD

**OBJET :**

Fresnes sur Escaut - Ilot Rivage Cour de l'Escaut

\*\*\*\*\*

Par délibération du Conseil Communautaire de Valenciennes Métropole en date du 25 juin 2010, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de Valenciennes Métropole, mis en œuvre au sein des périmètres définis par le décret du 31 décembre 2009, a été déclaré d'intérêt communautaire.

La convention financière PNRQAD, signée par l'ensemble des partenaires le 10 février 2012, prévoit notamment la requalification de l'îlot Rue du Rivage - Rue de l'Escaut à Fresnes-sur-Escaut.

Cette opération consiste en :

- La démolition de bâti dégradé
- La construction de 32 logements dont 19 logements locatifs sociaux, 13 logements en diversification
- L'aménagement de la rue du Rivage

Par délibération du Bureau Communautaire de Valenciennes Métropole en date du 2 avril 2015, une convention de versement de fonds de concours était établie entre la Ville de Fresnes-sur-Escaut et Valenciennes Métropole pour la requalification de l'îlot Rue du Rivage à Fresnes-sur-Escaut. Cette convention a été signée le 20 mai 2015. Cette convention a fait l'objet d'un avenant par délibération du Bureau Communautaire de Valenciennes Métropole en date du 15 octobre 2019 suite à l'avenant de clôture de la convention financière PNRQAD.

La Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole, la commune de Fresnes sur Escaut et l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais devenu depuis l'établissement public foncier de Hauts-de-France ont signé le 2 janvier 2017, une convention opérationnelle soumise aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2015-2019, définissant les modalités d'intervention de l'EPF et les conditions de cession des biens concernés par l'opération dénommée « FRESNES SUR ESCAUT – PNRQAD, Ilots rues du Rivage, de l'Escaut et Bancel » situés sur la commune de Fresnes sur Escaut.

Dans ce cadre, l'EPF a notamment fait l'acquisition de plusieurs biens immobiliers qui doivent aujourd'hui être cédés à Valenciennes Métropole.

La convention de portage régularisée avec l'EPF étant arrivée à terme, il convient d'acquérir les parcelles situées sur la commune de Fresnes sur Escaut cadastrées section AP n°784, 789, 790, 799, 800, 801, 805, 809, 810, 869, 933, 934, 1075, 1076, 1111, 1160, 1198, 1208, 1213, 1214, 1215, 1217, 1218, 1219, 1222, 1224 et 1225 d'une contenance totale d'environ 5496 m<sup>2</sup> aux conditions de la convention et au prix total de 379 629,73 € H.T et de 390 361,67 € TTC. Afin de valider ce prix de cession, il est nécessaire de régulariser un avenant à la convention opérationnelle du 02 janvier 2017 afin de proroger ladite convention opérationnelle jusqu'au 02 janvier 2027.

Ce prix tient compte de la prise en charge par l'EPF de la totalité du coût des travaux de déconstruction et de la décote foncière appliquée dans le cadre de l'application du dispositif en faveur du logement social mis en place par le PPI 2015-2019.

Conformément aux dispositions de son PPI 2015-2019, l'EPF peut consentir une minoration du prix de cession des emprises foncières du projet destinées à accueillir du logement social si le projet respecte de manière cumulative, les trois critères suivants :

1. avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site,
2. comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux,
3. respecter un seuil de densité minimale de 25 logements à l'hectare.

Le projet sur ce site a été identifié comme éligible au dispositif en faveur du logement social décrit ci-avant.

Le prix de revient du portage foncier et des frais complémentaires des biens immobiliers objet des présentes, arrêté à la date du 31 décembre 2021, s'élève à la somme de 1 541 845,29 € HT.

Le prix de cession retenu est de 379 629,73 € HT.

L'allègement du prix de cession s'élève donc à la somme de 1 162 215,56 € HT.

En contrepartie de cet allègement, la CAVM s'engage à ce que le projet qui sera édifié sur les biens



immobiliers bénéficiant d'une décote foncière respecte les trois critères cumulatifs rappelés ci-avant.

Le contrôle du respect de cet engagement sera effectué au plus tard dans les 5 ans de la signature de l'acte de cession ou sur demande anticipée adressée à l'EPF, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité.

Si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établira un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées seront alors réputées définitivement acquises.

L'avis des services des Domaines sollicité pour cette opération en date du 7 mars 2022 est ci-annexé.

**Sur ces bases, et après avis de la Commission 2 - Habitat renouvellement urbain et urbanisme, le Bureau communautaire, après en avoir délibéré, décide :**

- D'approuver l'acquisition avec différé de propriété des parcelles cadastrées section AP n°784, 789, 790, 799, 800, 801, 805, 809, 810, 869, 933, 934, 1075, 1076, 1111, 1160, 1198, 1208, 1213, 1214, 1215, 1217, 1218, 1219, 1222, 1224 et 1225 d'une contenance totale d'environ 5496 m<sup>2</sup> au prix de 379 629,73 €HT et de 390 361,67 €TTC conformément à la convention opérationnelle,
- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout acte ou avant contrat se rapportant à cette cession,
- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout avenant à la convention opérationnelle signée le 2 janvier 2017 et notamment celui portant sur la prolongation de la durée de portage, sur la modification du périmètre d'intervention et sur les modalités de fixation du prix de cession,
- D'inscrire la dépense correspondante sur les crédits ouverts au BUDGET GENERAL 2111/515/C2/FON2/PNRQADRIVA

Résultat du vote : **Adoptée à l'unanimité,**

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois en susdits

**Le Président,**

#signature#

Le président :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa date de réception en Sous-préfecture.

- Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

DEPARTEMENT DU NORD

CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE  
FRESNES SUR ESCAUTARRONDISSEMENT DE  
VALENCIENNES

L'an deux mille vingt-deux, le treize avril.

Date de la convocation :  
06-04-2022

Les membres du Conseil Municipal se sont réunis au lieu ordinaire de séance sur convocation qui leur a été adressée par Madame le Maire, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales

Date d'affichage :  
06-04-2022Effectif du  
Conseil Municipal : 29**Présents :** Valérie FORNIES, Rudy BARDI, Colette FAUVEAUX, José HENRARD, Marie-Thérèse MANIEZ, Jean-Yves SYBILLE, Anne-Marie DELCROIX, Thérèse LOUVION, Bernard SKRZYPCZAK, Patrick VANLEDE, Patricia RUBENS, Dominique COUVELAERE, Nathalie HONNIS, Christophe THERET, Magaly POTELLE, Martine MELE, Fabrice ZAREMBA, Joris WYSOCKI, Stéphane GAJEWSKI.**Présents :** 19  
**Excusés :** 8  
**Absents :** 4**Exprimés :** 25  
**Votes pour :** 25  
**Votes contre :** 0  
**Abstention :** 0**Excusés :** Annabelle VILET pouvoir à José HENRARD, Raymond DEMORY pouvoir à Christophe THERET, Nathalie POUILLY pouvoir à Colette FAUVEAUX, Naïma OUHOUD pouvoir à Rudy BARDI, Michael LEFEBVRE pouvoir à Bernard SKRZYPCZAK, David AUMONT pouvoir à Marie-Thérèse MANIEZ.secrétaire de séance :  
Marie-Thérèse MANIEZ**Absents :** Christophe HECHT, Enrico BOTTICCHIO, Maxime POTELLE, Patrick VERET.**30- Urbanisme - Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés - Ilot Rivage Cour de l'Escaut – avenant N°1 à la convention opérationnelle du 2 janvier 2017**

Vu la commission Finances-Administration générale-Ressources humaines du 30 mars 2022,

Madame le Maire rappelle à l'Assemblée :

Par délibération du Conseil Communautaire de Valenciennes Métropole en date du 25 juin 2010, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) de Valenciennes Métropole, mis en œuvre au sein des périmètres définis par le décret du 31 décembre 2009, a été déclaré d'intérêt communautaire.

La convention financière PNRQAD, signée par l'ensemble des partenaires le 10 février 2012, prévoit notamment la requalification de l'ilot Rue du Rivage - Rue de l'Escaut à Fresnes-sur-Escaut.

Cette opération consiste en :

- La démolition de bâti dégradé,
- La construction de 33 logements dont 25 logements locatifs et 8 logements en diversification,
- L'aménagement de la rue du Rivage.

Par délibérations du conseil municipal en date du 8 avril 2015 et du Bureau Communautaire de Valenciennes Métropole en date du 2 avril 2015, une convention de versement de fonds de concours était établie entre la Ville de Fresnes-sur-Escaut et Valenciennes Métropole pour la requalification de l'ilot Rue du Rivage à Fresnes-sur-Escaut.

Cette convention a été signée le 20 mai 2015 et a fait l'objet d'un avenant par délibération du Bureau Communautaire de Valenciennes Métropole en date du 15 octobre 2019 suite à l'avenant de clôture de la convention financière PNRQAD.

La Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole, la commune de Fresnes sur Escaut et l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais devenu depuis l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-France ont signé le 2 janvier 2017, une convention opérationnelle soumise aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2015-2019, définissant les modalités d'intervention de l'EPF et les conditions de cession des biens concernés par l'opération dénommée « FRESNES SUR ESCAUT – PNRQAD, lots rues du Rivage, de l'Escaut et Bancel » situés sur la commune de Fresnes sur Escaut.

Afin de mener à bien cette opération, il convient de prolonger, pour une durée de 5 ans, la convention opérationnelle soit jusqu'au 2 janvier 2027.

La prolongation permettra à l'EPF de céder à Valenciennes Métropole le foncier destiné à la phase 1 du projet (projet rue du rivage et rue de l'Escaut), d'une part, et d'intégrer le délai de la procédure de déclaration d'utilité publique prévue d'être déposée prochainement pour la phase 2 du projet (projet « îlot cour de l'Escaut / rue Jean Jaurès »). La stratégie foncière adoptée pour cette seconde phase est donc de finaliser les acquisitions restantes via une procédure d'expropriation en restant en veille en cas de mutation des biens.

**Sur ces bases, à l'unanimité des voix, le Conseil Municipal décide :**

- D'approuver les termes de l'avenant N°1 à la convention opérationnelle signée le 2 janvier 2017,
- D'autoriser Madame le Maire, ou son représentant, à signer tout avenant à la convention opérationnelle signée le 2 janvier 2017 et notamment celui portant sur la prolongation de la durée de portage, sur la modification du périmètre d'intervention et sur les modalités de fixation du prix de cession.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus  
Pour extrait conforme  
Mme le Maire  
Valérie FORNIES





CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS DE FRANCE

LA CA VALENCIENNES METROPOLE ET LA COMMUNE DE FRESNES / ESCAUT  
RELATIVE A L'OPERATION

FRESNES SUR ESCAUT - PNRQAD, ILOTS DU RIVAGE, DE L'ESCAUT ET BANCEL

AVENANT N°1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE SIGNEE LE **02/01/2017**  
PORTANT SUR LA PROLONGATION DE LA DUREE DE PORTAGE  
ET SUR LA MODIFICATION DU PERIMETRE D'INTERVENTION  
ET SUR LES MODALITES DE CESSION  
ET SUR LE BUDGET PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Entre

la CA VALENCIENNES METROPOLE, représentée par son Président, Monsieur Laurent DEGALLAIX, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Bureau communautaire du ~~29/03/2022~~ *21/03/2022* désignée ci-après par le terme « la CA VALENCIENNES METROPOLE ».

la Commune de FRESNES-SUR-ESCAUT, représentée par sa Maire, Madame Valérie FORNIES, autorisée à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du ~~13/04/2022~~, désignée ci-après par le terme « la commune ».

d'une part,

et

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURAILLIE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par sa Directrice Générale, 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 n°B/2022/035 du 25/02/2022 désigné ci-après par « l'EPF ».

d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et en continuité du partenariat engagé au titre de l'OPAH-RU, l'EPF accompagne depuis 2010 la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et la commune de Fresnes-sur-Escaut dans la recomposition urbaine de ces îlots. Cette convention a été renouvelée en 2017 pour pouvoir organiser la cession à SIGH. Ce dernier s'est finalement retiré du projet en raison du déséquilibre financier du projet. Aucun autre promoteur n'a présenté de projet. En 2021, la CAVM a abouti au retour de la SIGH pour un projet de 24 logements (8 logements individuels en accession sociale) et 16 LLS en individuel. La CAVM achète le foncier et l'aménage pour le revendre à SIGH. La prolongation a pour but de céder ce foncier destiné à la phase 1 du projet SIGH, d'une part, et d'intégrer le délai de la procédure de



déclaration d'utilité publique prévue d'être déposée prochainement pour la phase 2 du projet ( la stratégie foncière adoptée pour cette seconde phase est donc de finaliser les acquisitions restantes via une procédure d'expropriation en restant en veille en cas de mutation des biens).

Durée de la convention

L'article 2 est complété par :

La convention est prolongée jusqu'à la date du 02/01/2027.

Les dates figurant au premier paragraphe des articles 11 et 13 sont aussi remplacées par 02/01/2027.

Projet

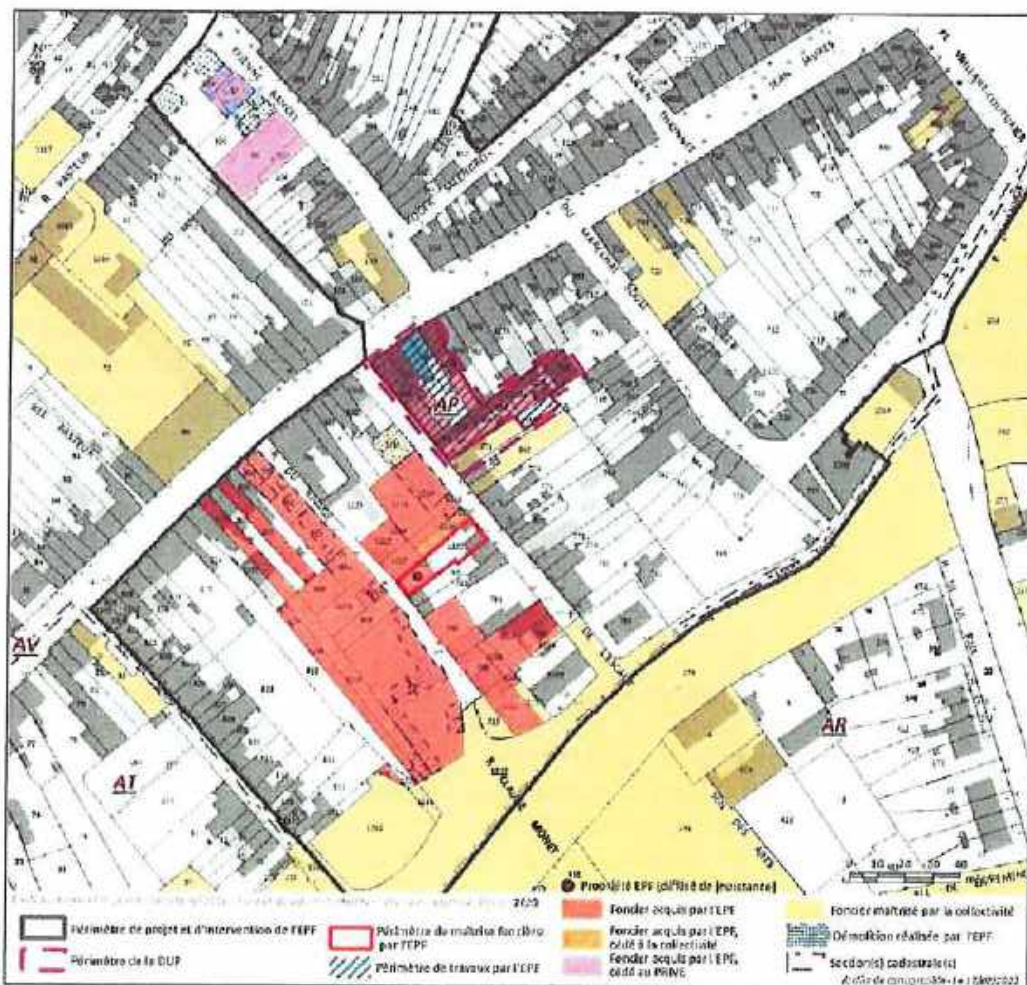
Les articles 5 et 6 sont complétés par :

Projet cour de l'Escaut (Phase 2) :

Afin de répondre aux objectifs de l'intervention en centre-ville sur les opérations de renouvellement urbain et aux enjeux de ce site, le projet d'aménagement se structure autour de la construction de 10 logements locatifs sociaux.

Périmètre d'intervention de l'EPF

Après ajustement du périmètre travaux sur la phase 1, le périmètre d'intervention de l'EPF est remplacé par :





## La cession

### **L'article 11 est remplacé par :**

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

### Conditions générales de la cession

#### Engagement de rachat des biens acquis

La CA VALENCIENNES METROPOLE 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.

Pour permettre la programmation du rachat des biens, l'EPF adresse à la CA VALENCIENNES METROPOLE au plus tard au troisième trimestre précédant l'année du terme de la convention, un courrier l'avisant de la cession programmée et du montant prévisionnel. Celle-ci s'engage à consulter les services de la DIE, à inscrire cette dépense à son budget, et à délibérer pour le rachat au plus tard 6 mois avant la fin de la convention.

En cas de désignation d'un tiers reprenneur, la CA VALENCIENNES METROPOLE procède au choix du tiers dans le respect de la législation en vigueur puis le désigne aux termes d'une délibération. La CA VALENCIENNES METROPOLE signataire de la convention reste garante de la reprise des biens si le tiers fait défaut.

A défaut de rachat avant la date d'échéance de la convention, la CA VALENCIENNES METROPOLE 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 à la CA VALENCIENNES METROPOLE par l'EPF.

#### Cession à un opérateur autre que la CA VALENCIENNES METROPOLE

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

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

#### Conditions juridiques de la cession

La CA VALENCIENNES METROPOLE 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).

### Détermination du prix

**L'article 12 est remplacé par :**

#### **Le coût de revient**

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

Les dépenses sont composées notamment :

- Des études de définition et de faisabilité du projet.
- Des dépenses d'acquisition et des frais annexes tels que les frais de notaire, de géomètre, d'avocat, honoraires de négociations, indemnités d'évictions des locataires éventuels.
- Des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine.
- Des dépenses d'études et des travaux de proto-aménagement.
- D'un forfait pour les frais complémentaires destiné à couvrir les dépenses non connues au moment de la délibération prise par la CA VALENCIENNES METROPOLE pour autoriser le rachat, fixé à un pourcentage du montant du prix d'acquisition et des frais annexes et des dépenses de gestion et de valorisation du patrimoine

Le coût de revient ne comprend pas les dépenses correspondant à l'ingénierie mobilisée par l'EPF au titre de la mise en œuvre de la convention.

Les recettes sont composées notamment :

- Des recettes telles que des loyers et indemnités d'occupation perçues par l'EPF pendant la durée du portage.
- De la participation de la CA VALENCIENNES METROPOLE ou d'un tiers au financement des études de définition du projet.
- De la participation de la CA VALENCIENNES METROPOLE ou d'un tiers au financement des travaux de proto-aménagement.
- Des subventions perçues par l'établissement.
- Des financements alloués par les pétitionnaires quand l'opération s'inscrit dans le cadre du dispositif de compensation environnementale.

#### **Le prix de cession**

Le prix de cession est calculé à partir du coût de revient, déduction faite des aides financières allouées par l'EPF.

L'EPF, compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de cession.



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 100 % du coût de l'opération de travaux.

**Le dispositif de décote pour le logement social**

Le projet décrit dans l'exposé préalable est éligible au dispositif de minoration. A ce titre, une décote foncière est accordée sous couvert de réaliser une programmation LLS conforme aux critères du PPI 2015-2019 applicable pour la convention.

Modalités de paiement du prix de cession

**L'article 13 est remplacé par :**

Le paiement du prix a lieu le jour de la signature de l'acte notarié sous réserve toutefois pour les personnes morales de droit public de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication au service de la publicité foncière ou sur production d'une attestation notariale).

Lorsque la cession intervient au profit de la CA VALENCIENNES METROPOLE, un étalement de paiement du prix peut exceptionnellement être consenti par l'EPF sur demande écrite le motivant. En cas de non-respect des échéances définies d'un commun accord, la CA VALENCIENNES METROPOLE est tenue au versement d'intérêts moratoires selon les modalités qui sont appliquées en matière de marchés publics. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

**Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration**

Un contrôle est réalisé au plus tard dans les 5 années suivant la cession afin de s'assurer du respect des conditions d'attribution de la minoration, décrites dans l'exposé préalable. Pour ce faire, le bénéficiaire de l'aide est tenu de fournir tous les éléments justificatifs nécessaires notamment le plan de masse, le permis de construire, la déclaration d'achèvement des travaux, un reportage photographique.

En cas de non-fourniture des documents ou de non-respect des conditions d'attribution des aides telles que décrites dans la convention, le bénéficiaire de l'aide est redevable envers l'EPF d'une indemnité constituée du montant de la décote accordée, actualisée au taux d'intérêt légal.

Si le contrôle valide le bien fondé du versement de la décote, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises.

Le budget prévisionnel

L'article 14 est ajouté :

Le coût de revient prévisionnel de l'opération ainsi que les prix de cession cible sont établis comme suit pour l'ilot 'Phase 1 - Rue du Rivage' :

**Bilan financier prévisionnel Phase 1 Rivage**

<b>Acquisitions et frais</b>	<b>1 300 894€</b>	
<b>Gestion</b>	<b>116 982€</b>	
<b>Travaux</b>	<b>259 533€</b>	
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>1 677 409€</b>	
<b>PRIX DE CESSION CIBLE Phase 1</b>	<b>478 061€</b>	
<b>Minoration travaux</b>	<b>259 533€</b>	<b>100%</b>
<b>Décôte foncière prévisionnelle</b>	<b>939 815€</b>	<b>66%</b>

Prix de cession cible Phase 1 :

- 1. PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL DES 4 PARCELLES AP 805, 1225, 784 ET 1219 :**  
 Surface totale de 792 m<sup>2</sup>  
 Prix de revient + frais complémentaires estimé à 442 781 €HT.
- 2. PRIX MINORE DES PARCELLES DEDIEES AU PROJET LOGEMENT PHASE 1 :**  
 Une analyse compte à rebours a été faite pour déterminer un prix de cession sur cette partie du foncier  
 Ce prix, valeur terrain nu, tient compte d'une décote foncière exceptionnelle équivalente au coût de la démolition du bâti qui doit être réalisée par la CAVM dans le cadre du projet.

**PRIX GLOBAL DE LA CESSION PHASE 1 : 478 061 €HT**

Le bilan de la phase 2 Cour de l'Escaut fera l'objet d'un deuxième avenant.

Le planning prévisionnel

L'article 15 est ajouté :

Le planning prévisionnel de l'opération est établi comme suit :

Phase 1 Rivage	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions	Terminées	
Travaux	Terminés	
Cession	01/01/2022	15/06/2022

Phase 2 Cour Escaut	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions DUP	01/01/2022	31/12/2024
Gestion EPF	2010	Date de cession
Etudes avant travaux	01/07/2024	01/07/2025
Travaux	01/07/2025	01/07/2026
Cession	01/07/2026	31/12/2026

Ce planning est soumis aux aléas liés à l'opération (acquisitions, autorisations administratives, aléas de chantiers, etc.) et pourra faire l'objet d'ajustements, notamment au regard des délais du référé préventif.

Les annexes 1 et 2 sont supprimées.

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

Fait en deux exemplaires originaux

A Valenciennes, le 14/04/2022  
 Pour la CA VALENCIENNES METROPOLE



Laurent DEGALLAIX  
 Président

A Fresnes sur Escaut, le 14/04/2022  
 Pour la Commune de Fresnes sur Escaut

Valérie FORNIES  
 Maire



A Lille, le .....  
 Pour l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
 de Hauts de France



Catherine BARDY  
 Directrice Générale





# DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
DÉPARTEMENT DU NORD

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**



# **DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

**PLAN PARCELLAIRE**

# PLAN PARCELLAIRE GENERAL



OP1541


Fresnes-sur-Escaut  
Projet d'aménagement de la DUP  
Ilots, Cour de l'Escaut/Rue Jean Jaurès  
Plan parcellaire de la D.U.P.




©IGN-BD Adresse® 2018, "copie et reproduction interdites". Données cadastrales DGFIP - 2020.



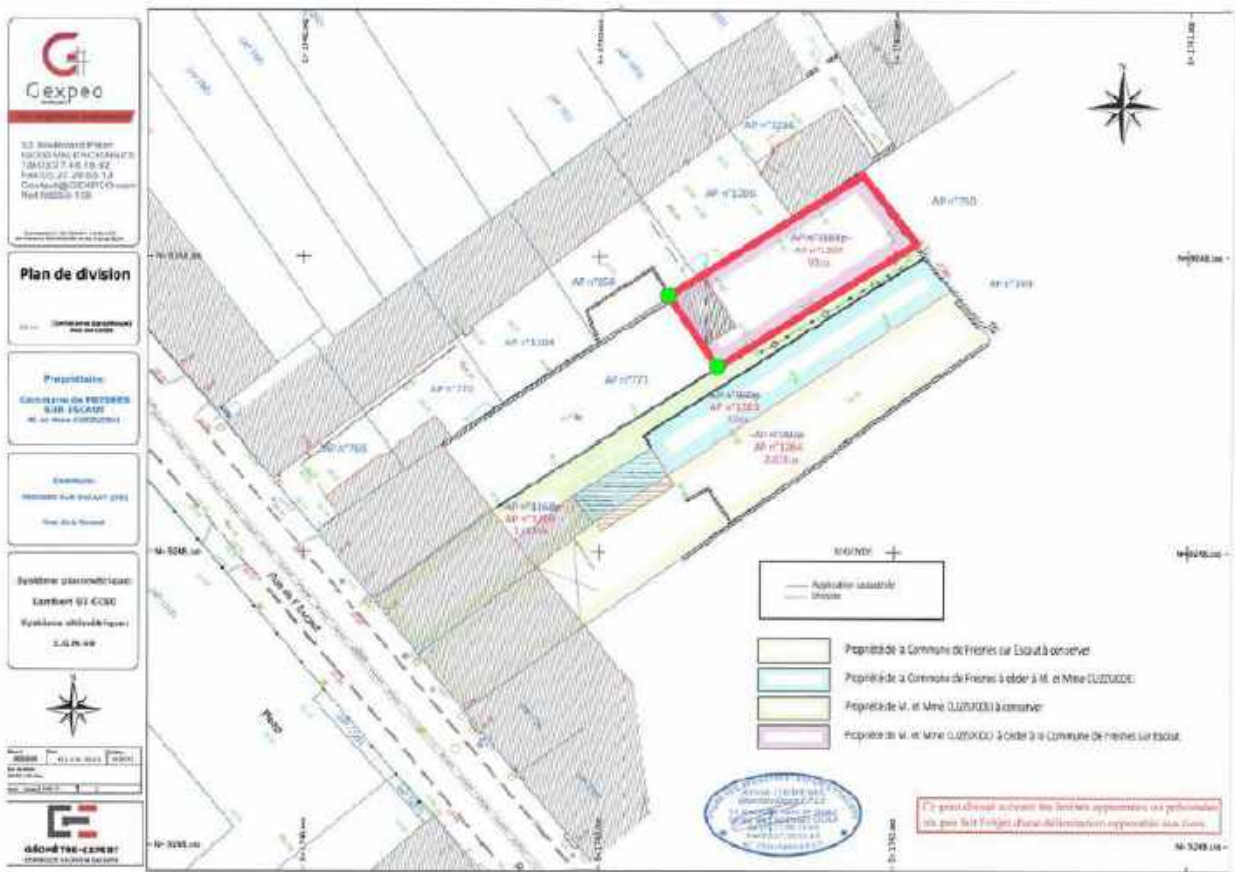
 Périmètre de la DUP

 Numéro parcellaire

 Foncier acquis par l'EPF

 Foncier maîtrisé par la collectivité





**Document d'arpentage relatif à la parcelle CUZZUCOLI AP n°1168 p soit 91 m<sup>2</sup> sur 202 m<sup>2</sup>**





# **DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET DE RESTRUCTURATION DE L'ÎLOT  
COUR DE L'ESCAUT / RUE JEAN JAURES »**

**ETAT PARCELLAIRE**

**Commune : FRESNES-SUR-ESCAUT**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

M. Gaston MORELLE

Né le 25 juin 1946 à Escautpont (59278)

Marié le 15 décembre 1973 à Douchy-les-Mines (59282)

Adresse : Mas de Forbin route de Tarascon à Arles (13200)

Mme Jeanne MORELLE épouse LECOCQ

Née le 16 mai 1943 à Escautpont (59278)

Mariée le 10 février 1965 à Fresnes-sur-Escaut (59970)

Adresse : Mas de Forbin route de Tarascon à Arles (13200)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Mme Jeannine Marthe Marie Henriette MASSART épouse MORELLE

Née le 17 décembre 1920 à Leuze (BELGIQUE)

Mariée le 10 juin 1942 à Escautpont (59278)

Adresse : 114 rue Jean Jaurès à Escautpont (59278)

M. Gaston MORELLE

Né le 25 juin 1946 à Escautpont (59278)

Marié le 15 décembre 1973 à Douchy-les-Mines (59282)

Adresse : Mas de Forbin route de Tarascon à Arles (13200)

Mme Jeanne MORELLE épouse LECOCQ

Née le 16 mai 1943 à Escautpont (59278)

Mariée le 10 février 1965 à Fresnes-sur-Escaut (59970)

Adresse : Mas de Forbin route de Tarascon à Arles (13200)

**Origine de propriété :**

Attestation de propriété immobilière du 1<sup>er</sup> décembre 2006 par Me Vivien STREIFF, notaire à Condé-sur-l'Escaut, de M. Gaston MORELLE né le 23 mai 1913 et décédé le 28 décembre 1997 à Mme Jeannine Marthe Marie Henriette MASSART épouse MORELLE née le 10 décembre 1920, Mme Jeanne Marie Ghislaine MORELLE épouse LECOCQ née le 16 mai 1943 et à M. Gaston Marius Célestin MORELLE né le 25 juin 1946, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 26 février 2007, volume 2007 P n° 1606.

+ Attestation rectificative du 15 mars 2007 « *LIRE Madame Jeannine Marthe Marie Henriette, Retraitée, de nationalité Française, veuve de Monsieur Gaston MORELLE, ... Née à Leuze (BELGIQUE), le 17 décembre 1920.* », publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 15 mars 2007, volume 2007 P n° 2060.

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Contenance	Nature		
AP	766	79 rue Jean Jaurès	166 ca	bâti	166 ca	1

**Commune : FRESNES-SUR-ESCAUT**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

M. Gaston MORELLE

Né le 25 juin 1946 à Escautpont (59278)

Marié le 15 décembre 1973 à Douchy-les-Mines (59282)

Adresse : Mas de Forbin route de Tarascon à Arles (13200)

Mme Jeanne MORELLE épouse LECOCQ

Née le 16 mai 1943 à Escautpont (59278)

Mariée le 10 février 1965 à Fresnes-sur-Escaut (59970)

Adresse : Mas de Forbin route de Tarascon à Arles (13200)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Mme Jeannine Marthe Marie Henriette MASSART épouse MORELLE

Née le 17 décembre 1920 à Leuze (BELGIQUE)

Mariée le 10 juin 1942 à Escautpont (59278)

Adresse : 114 rue Jean Jaurès à Escautpont (59278)

M. Gaston MORELLE

Né le 25 juin 1946 à Escautpont (59278)

Marié le 15 décembre 1973 à Douchy-les-Mines (59282)

Adresse : Mas de Forbin route de Tarascon à Arles (13200)

Mme Jeanne MORELLE épouse LECOCQ

Née le 16 mai 1943 à Escautpont (59278)

Mariée le 10 février 1965 à Fresnes-sur-Escaut (59970)

Adresse : Mas de Forbin route de Tarascon à Arles (13200)

**Origine de propriété :**

Attestation de propriété immobilière du 1<sup>er</sup> décembre 2006 par Me Vivien STREIFF, notaire à Condé-sur-l'Escaut, de M. Gaston MORELLE né le 23 mai 1913 et décédé le 28 décembre 1997 à Mme Jeannine Marthe Marie Henriette MASSART épouse MORELLE née le 10 décembre 1920, Mme Jeanne Marie Ghislaine MORELLE épouse LECOCQ née le 16 mai 1943 et à M. Gaston Marius Célestin MORELLE né le 25 juin 1946, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 26 février 2007, volume 2007 P n° 1606.

+ Attestation rectificative du 15 mars 2007 « *LIRE Madame Jeannine Marthe Marie Henriette, Retraitée, de nationalité Française, veuve de Monsieur Gaston MORELLE, ... Née à Leuze (BELGIQUE), le 17 décembre 1920.* », publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 15 mars 2007, volume 2007 P n° 2060.

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Contenance	Nature		
AP	765	77 rue Jean Jaurès	134 ca	bâti	134 ca	2

**Commune : FRESNES-SUR-ESCAUT**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

M. Benito Vittorio CUZZUCOLI

Né le 24 novembre 1938 en ITALIE

Adresse : 8 rue Vauban à Condé-sur-l'Escaut (59163)

Mme Annunziata ROMEO épouse CUZZUCOLI

Née le 07 août 1943 à Montebello Jonico en Italie

Adresse : 8 rue Vauban à Condé-sur-l'Escaut (59163)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

M. Benito Vittorio CUZZUCOLI

Né le 24 novembre 1938 en ITALIE

Adresse : 8 rue Vauban à Condé-sur-l'Escaut (59163)

Mme Annunziata ROMEO épouse CUZZUCOLI

Née le 07 août 1943 à Montebello Jonico en Italie

Adresse : 8 rue Vauban à Condé-sur-l'Escaut (59163)

**Origine de propriété :**

Vente le 13 juin 1979 par Me Albert CLIQUET, notaire à Valenciennes, de Mme Sylvianne DEVIENNE (veuve de M. Claude-Robert BLICQUY) née le 27 mars 1930 et M. Jean-Claude BLICQUY né le 21 mars 1961 à M. Benito CUZZUCOLI né le 24 novembre 1938 et Mme Annunziata ROMEO épouse CUZZUCOLI née le 07 août 1943, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 05 juillet 1979, volume 4420 n° 18

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Contenance	Nature		
AP	1168p	55 rue de l'Escaut	202 ca	Non bâti	91ca	3

**Commune : FRESNES-SUR-ESCAUT**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

VILLE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
Adresse : Place Paul Vaillant-Couturier à Fresnes-sur-Escaut (59970)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

VILLE DE FRESNES-SUR-ESCAUT  
Adresse : Place Paul Vaillant-Couturier à Fresnes-sur-Escaut (59970)

**Origine de propriété :**

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Contenance	Nature		
AP	771	51 rue de l'Escaut	167 ca	bâti	167 ca	



**Commune : FRESNES-SUR-L'ESCAUT**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE  
Adresse : 594 Avenue Willy Brandt – CS20003 – 59777 EURALILLE  
N° RCS : 383 330 115 Lille Métropole

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE  
Adresse : 594 Avenue Willy Brandt – CS20003 – 59777 EURALILLE  
N° RCS : 383 330 115 Lille Métropole

**Origine de propriété :**

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Contenance	Nature		
AP	758	49 rue de l'Escaut	110 ca	bâti	110 ca	
AP	768	83 rue Jean Jaurès	220 ca	bâti	220 ca	
AP	767	81 rue Jean Jaurès	165 ca	bâti	165 ca	
AP	769	43 rue de l'Escaut	76 ca	bâti	76 ca	
AP	858	47 rue de l'Escaut	95 ca	bâti	95 ca	
AP	770	43 rue de l'Escaut	81 ca	bâti	81 ca	
AP	1203	73 rue Jean Jaurès	205 ca	bâti	205 ca	
AP	1204	Rue Jean Jaurès	78 ca	bâti	78 ca	
AP	1206	67 rue Jean Jaurès	84 ca	bâti	84 ca	
AP	1236	65 rue Jean Jaurès	100 ca	bâti	100 ca	