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)

DEPARTEMENT DU NORD
COMMUNE DE VIEUX-CONDE

RENOVATION URBAINE DU QUARTIER
« ENTREE BELURIEZ »

Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais
594 avenue Willy Brandt – CS 20003 – 59777 EURALILLE
Tél : 03.28.07.25.00 – Fax : 03.28.07.25.99

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

COMMUNE DE VIEUX-CONDE
DÉPARTEMENT DU NORD

RENOVATION URBAINE DU QUARTIER ENTREE BELURIEZ

Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais
594 avenue Willy Brandt – CS 20003 – 59777 EURALILLE
Tél : 03.28.07.25.00 – Fax : 03.28.07.25.99

Sommaire

1. Cadre réglementaire et administratif de l'enquête 2

Les textes qui régissent l'enquête 3

L'étude d'impact 4

2. Notice explicative 5

I. Contexte de l'opération 6

I.1. Contexte géographique 6

I.2. Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés 19

II. Objet de l'opération présentée à l'enquête publique 30

II.1. Localisation de l'opération 30

II.2. Objectifs de l'opération 32

II.3. Description de l'opération 33

II.4. Le partenariat mis en place pour porter le projet 36

II.5. Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération 37

Le projet de restructuration de l'îlot entrée de ville Bélruriez devra être conforme aux orientations du Plan Local de l'Habitat. Les enjeux sont les suivants (cf. extrait du PLH) : 39

1. Créer ou recréer des quartiers urbains denses et à haute qualité environnementale dans des secteurs stratégiques 39

III. Concertation, négociations 44

III.1. Communication et concertation avec les habitants 44

III. 3. Négociation avec les propriétaires fonciers de l'îlot entrée de ville Béluriez 44

IV. Inconvénients et mesures compensatoires 45

IV.1. Inconvénients 45

IV.2. Mesures compensatoires 45

IV.3. Bilan coûts –avantages 46

A titre indicatif : 46

3. Plan de situation 47

4. Plan général des travaux 50

5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants 52

- Les logements 53

6. L'appréciation sommaire des dépenses 55

7. Glossaire 57

8. Annexes 59

9. Délibérations 61

1. 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 communautaire datée du 24 mars 2017, la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole 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 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.

L'étude 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 de « rénovation urbaine du quartier entrée Beluriez » sur la commune de Vieux-Condé n'est pas soumis à étude d'impact.

2. Notice explicative

I. Contexte de l'opération

I.1. Contexte géographique

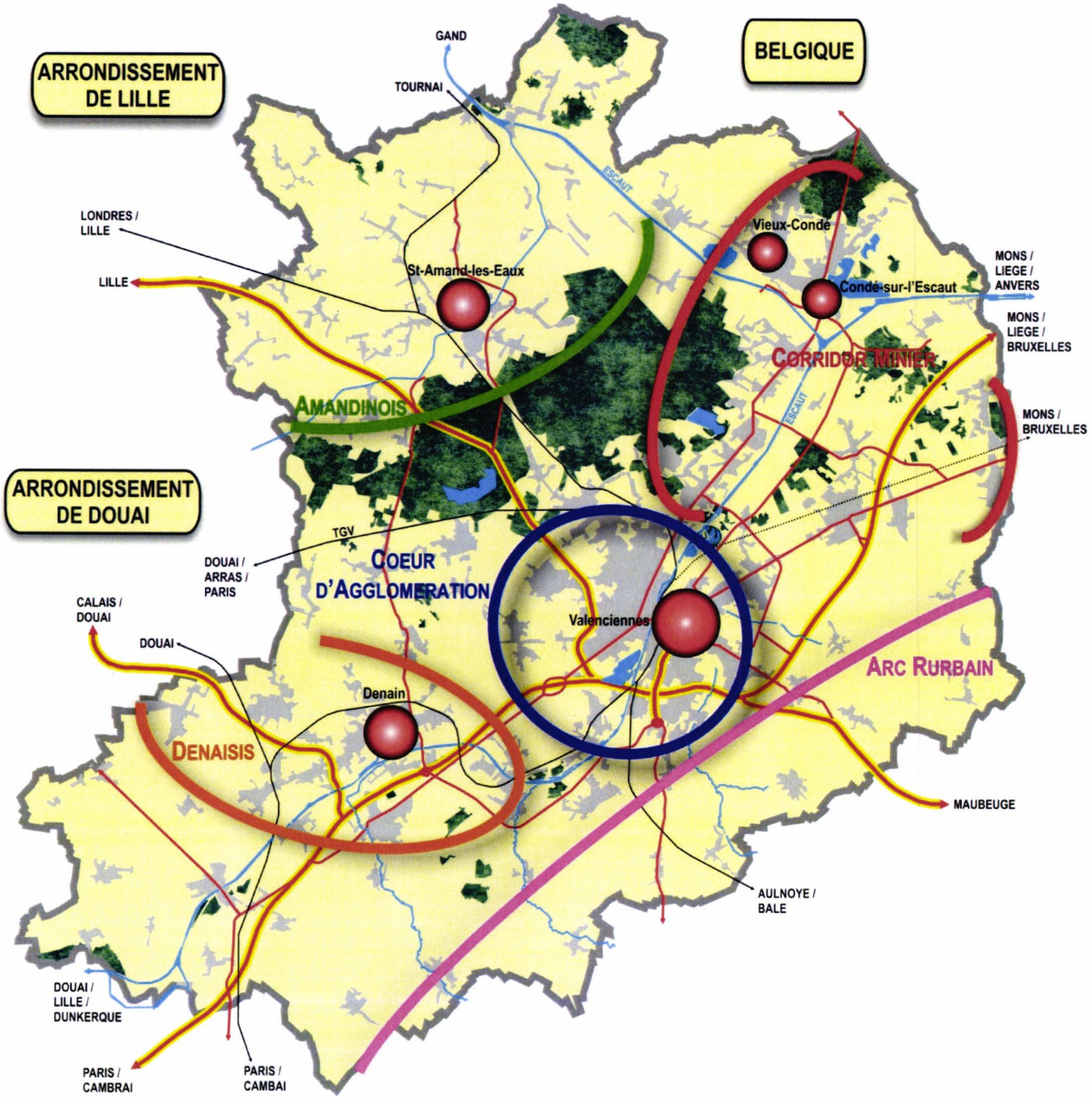
Le Valenciennois et le corridor minier

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, avec des pointes avoisinant les 40% dans les communes du Corridor minier, d'Anzin à Vieux-Condé. La crise sociale s'y 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. Néanmoins, certaines parties du territoire restent encore à l'écart de cette dynamique. C'est notamment le cas des communes de l'ancien corridor minier. Les dernières données du recensement ne présentent pas de réelle embellie démographique, et les indicateurs socio-économiques demeurent préoccupants.

Les villes anciennement minières le long de l'Escaut s'organisent selon une structure urbaine particulière générée par l'expansion industrielle et qui se caractérise par la linéarité et la relative monotonie des formes urbaines :

- Un tissu urbain déstructuré par la disparition des activités économiques. L'effondrement économique a entraîné le phénomène de friches industrielles ainsi qu'une désorganisation des centres-villes. Elles offrent aussi un important gisement de renouvellement urbain ;
- L'existence de lieux où convergent les processus de relégation, favorisés par une carence en équipement public ;
- Un cadre de vie et des espaces publics dégradés, renforçant l'image négative des quartiers défavorisés.

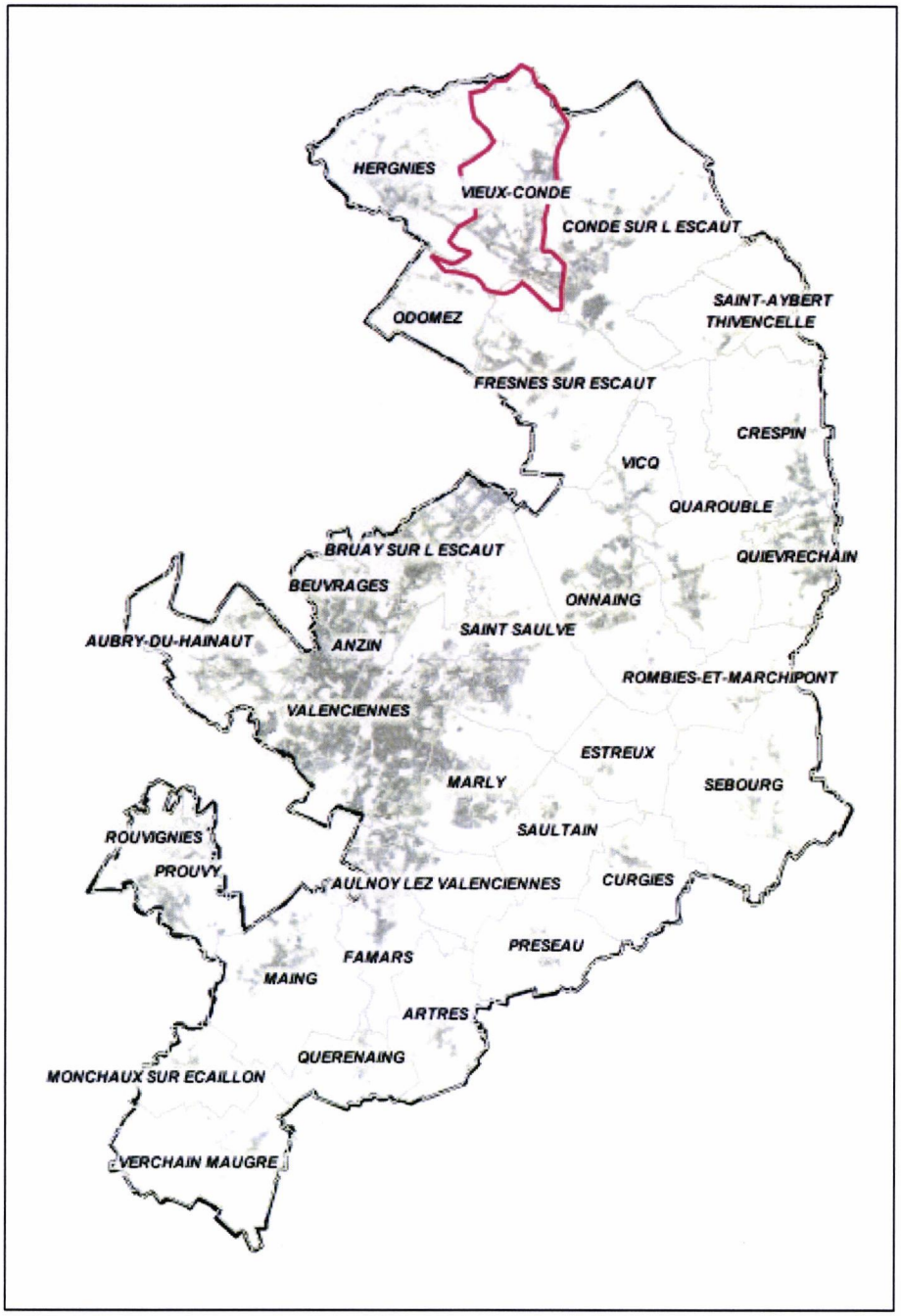

ARRONDISSEMENT DE LILLE
BELGIQUE
GAND
TOURNAI
ESCAUT
LONDRES / LILLE
LILLE
St-Amand-les-Eaux
Vieux-Condé
Condé-sur-l'Escaut
MONS / LIEGE / ANVERS
MONS / LIEGE / BRUXELLES
CORRIDOR MINIER
AMANDINOIS
MONS / BRUXELLES
ARRONDISSEMENT DE DOUAI
TGV
DOUAI / ARRAS / PARIS
COEUR D'AGGLOMERATION
Valenciennes
CALAIS / DOUAI
DOUAI
Denain
ARC RURBAIN
DENAISIS
MAUBEUGE
AULNOYE / BALE
DOUAI / LILLE / DUNKERQUE
PARIS / CAMBRAI
PARIS / CAMBAI

Valenciennes Métropole

Le territoire

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

La population s'élève à plus de 192 000 habitants (données INSEE 2011), pour un territoire de d'environ 260 km², soit une densité de population de 727 hab/km² (moyenne de 115hab/km² en France). L'espace est très urbanisé (32% du territoire de Valenciennes Métropole, contre 16% sur la Région Nord-Pas-de-Calais), surtout le long de l'ancien corridor minier ; les terres agricoles sont davantage présentes sur l'Est et le Sud-Est du territoire.



Les compétences

Les compétences communautaires 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, organisation des transports urbains, élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- **Equilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire** : Programme Local de l'Habitat (élaboration du nouveau PLH 2016-2021 en cours), 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 et de parcs de stationnement 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 renouvellement urbain du territoire et l'amélioration de l'habitat

Valenciennes Métropole a, depuis sa création, engagé nombre d'actions pour le renouvellement urbain de son territoire. La stratégie politique en matière de renouvellement urbain se décline sur l'ensemble du territoire par différentes actions notamment par :

1. Les programmes de rénovation urbaine

Le PNRU

Les 11 projets de rénovation urbaine pilotés par Valenciennes Métropole sont répartis sur 10 communes du territoire. Ils sont régis par 4 conventions financières signées sous l'égide de l'agence nationale de rénovation urbaine :

- **Beuvrages** : Convention signée en septembre 2006, 4 quartiers en rénovation, le centre-ville, Château-Mallet, Fénelon et Ruissard (pour un montant de 96 M€ HT),
- **Anzin** : Convention signée en février 2008, qui concerne le quartier Carpeaux (61 M€ HT),
- **Corridor Minier** : Convention multisites du "Corridor Minier", signée en juin 2008 (114 M€ HT) qui concerne Bruay-sur-l'Escaut, Fresnes-sur-Escaut, Condé-sur-l'Escaut, **Vieux-Condé** *(voir le détail page 17),* et Crespin / Quiévrechain,
- **Marly** : Convention signée en février 2009, portant sur le quartier de la Briquette (6 M€).

Le NPNRU

Valenciennes Métropole a été retenue dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation urbaine (NPNRU). Plusieurs sites ont été identifiés : quartier Chasse Royale à Valenciennes, quartier intercommunal Bleuse Borne sur Anzin/Valenciennes et quartier Chanteclerc Lecoq à Condé sur l'Escaut. D'autres sites sont en cours d'identification par l'Etat et la Région (dans le cadre du programme d'intérêt régional) tel que Marly la Briquette.

2. Le Programme National de requalification des quartiers anciens dégradés (objet du présent dossier avec l'îlot Entrée de ville Béluriez – voir page 17)

3. La requalification des cités minières

Le territoire de Valenciennes Métropole se caractérise par un nombre important de cités minières réparties sur l'ensemble du Corridor minier. Au total, le territoire communautaire compte près de 60 cités minières et ouvrières. Une étude spécifique a été lancée début 2014 sur le devenir des cités minières et ouvrières (certaines d'entre elles sont inscrites depuis 2012 au patrimoine mondial de l'UNESCO). Cette étude a pour but de définir une stratégie d'intervention hiérarchisée et partagée par l'ensemble des partenaires (Communauté, villes, Etat, Région, Département, bailleurs sociaux) sur la période 2015-2020.

A ce titre, Valenciennes Métropole a décidé d'intervenir sur 10 cités prioritaires au regard d'indicateurs tels que l'enclavement, les données sociaux démographiques, le peuplement, le niveau de dégradation du bâti etc. Sur la ville de Vieux Condé, la cité du Rieu a été sélectionnée et fera l'objet d'une intervention spécifique (peuplement, urbain etc.). Le projet en cours de définition.

Une dynamique de requalification a d'ores et déjà été engagée sur le territoire de Vieux Condé avec la cité de la Solitude (sous maîtrise d'ouvrage de la SIA) et la cité Taffin, cité-pilote UNESCO sur laquelle les travaux d'aménagement et de réhabilitation de logements sont en cours.

4. L'intervention sur les communes rurales

L'objectif d'intervention de Valenciennes Métropole est d'améliorer l'attractivité des centres bourgs des communes de moins de 5 000 habitants (23 communes sur le territoire de Valenciennes Métropole).

Une étude permettra d'identifier les îlots (habitat dégradé, friche industrielle...) sur lesquels une intervention en matière de restructuration urbaine sera jugée prioritaire.

Les interventions permettront, selon les spécificités de chacun des sites identifiés, de mettre en œuvre des projets mixtes comprenant :

- Un volet habitat : construction de logements neufs (logements sociaux et en accession à la propriété)
- Un volet activités et services de proximité (développement de nouvelles activités économiques ou commerciales et/ou de nouveaux services publics de proximité)
- Un volet équipements (sportifs, culturels, loisirs...)
- Un volet aménagement d'espaces publics (aménagement de voiries ou d'espaces publics de proximité)

5. Les DIVAT (disques de valorisation autour du tramway)

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT, Valenciennes Métropole souhaite renforcer sa politique de reconquête urbaine en identifiant, hors des périmètres opérationnels existants, de nouvelles opportunités de restructuration et d' « intensification » urbaines aux abords des arrêts de transports en commun.

L'étude a pour périmètre l'espace défini par l'ensemble des disques de valorisation des axes de TCSP (DIVAT de 500 m de rayon autour des arrêts de tramway et du futur Bus à Haut Niveau de Service) tels qu'indiqués sur la carte page 4, à l'exclusion des périmètres de projets en cours de réalisation ou d'investigation dans le cadre d'études déjà engagées.

Une cinquantaine de DIVAT réparties sur 14 communes est ainsi prise en compte.

Les objectifs de la mission sont les suivants :

- établir un diagnostic global actualisé des problématiques de restructuration et de requalification urbaines aux abords des axes de TCSP, complémentaire des études déjà réalisées ou en cours de réalisation par la Communauté ou par les communes concernées et des projets en cours de mise en œuvre opérationnelle ;
- identifier, sur cette base, des sites à enjeux d'intervention, susceptibles notamment de donner lieu à des opérations foncières, immobilières et d'aménagement urbain répondant aux objectifs du SCOT (densification de l'urbanisation et augmentation de l'usage des transports en commun, tout en contribuant au renforcement de l'attractivité et de la dynamique urbaines) ;

- définir des vocations, des objectifs et des principes d'aménagement des sites identifiés ou des recommandations d'action ;
- préciser, selon la nature des actions, les modes d'intervention et les procédures préconisées.

6. L'OPAH RU

L'OPAH RU du Val d'Escaut mise en place en 2011 pour 5 ans, en accompagnement du PNRQAD, fait suite aux deux OPAH RU communautaires, portées par Valenciennes Métropole à partir de 2005, l'une sur les quartiers centraux de Valenciennes, l'autre sur le Corridor Minier. Ces dispositifs traitent des quartiers déqualifiés qui concentrent des problèmes urbains et sociaux. Ces actions, inscrites dans les différents Programmes Locaux de l'Habitat, mettent au centre des priorités l'action de lutte contre l'Habitat indigne.

Par ailleurs, pour améliorer l'efficience de l'action publique, Valenciennes Métropole a fait le choix de développer le volet coercitif (procédures d'ORI notamment) et de mieux articuler la reconquête du parc dégradé au projet urbain développé sur la vallée de l'Escaut.

7. Le nouveau Programme local de l'habitat 2016-2021

Toutes ces actions entrent en cohérence avec le document cadre de Valenciennes Métropole :

- **Le bilan du PLH 2009-2014**

  - Un bilan quantitatif globalement positif pour la production et le financement des logements locatifs sociaux mais un rééquilibrage territorial qui n'est pas atteint pour le logement libre et le logement locatif social
  - Des difficultés à développer l'offre en accession sociale et en libre et un besoin de mieux coordonner la programmation des différents projets sur le territoire (cf étude sur le marché de l'accession à la propriété)
  - Une requalification du parc privé à poursuivre via l'OPAH-RU du Val d'Escaut et la rénovation énergétique de l'ensemble du parc.
  - Une politique de développement durable à amplifier (la notion de développement durable doit être partagée par l'ensemble des élus)
  - Des outils de suivi et de partage à consolider

- **Le nouveau PLH 2016-2021**

Le nouveau Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration par Valenciennes Métropole. 7 enjeux majeurs découlent du diagnostic :

- Maintenir un rythme de construction dynamique
- Diversifier l'offre sur l'ensemble du territoire
- Travailler sur une complémentarité des projets de logements à court et moyen terme
- Articuler une politique de développement du parc social avec une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération
- Elaborer une politique de peuplement à l'échelle de l'agglomération

- Pérenniser les actions de réhabilitation des parcs privés et public de logements
- Poursuivre le renouvellement urbain et le travail de requalification des cités minières

- **Une étude spécifique sur le marché de l'accession à la propriété**

Afin de mieux appréhender le marché de l'accession à la propriété sur les quartiers en renouvellement urbain, une étude spécifique est en cours d'élaboration par Valenciennes Métropole afin de définir dans le temps et dans l'espace une programmation (typologie, prix, produit etc) adaptée aux rythmes et aux tendances du marché immobilier et permettre ainsi d'élaborer une véritable stratégie de commercialisation des logements.

D'autres partenaires participent au renouveau de ce territoire, au premier lieu desquels le SITURV (Syndicat Intercommunal des Transports Urbains de la Région de Valenciennes) qui a construit une première ligne de tramway en 2006 et a mis en service en 2013 une deuxième ligne entre Valenciennes et Vieux-Condé.

De nombreux moyens ont été développés pour parvenir à dynamiser et requalifier le territoire de Valenciennes Métropole. Mais les centres villes de l'ancien corridor minier sont encore marqués par une forte proportion d'habitat indigne et de vacance, des espaces publics peu qualifiés, un tissu économique et commercial déstructuré. Il s'agit donc de concentrer l'action sur ces quartiers biens identifiés et des îlots spécifiques, pour faire levier sur l'ensemble.

C'est pour cela que Valenciennes Métropole s'est engagée sur ces quartiers, dans le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

La Ville de Vieux Condé

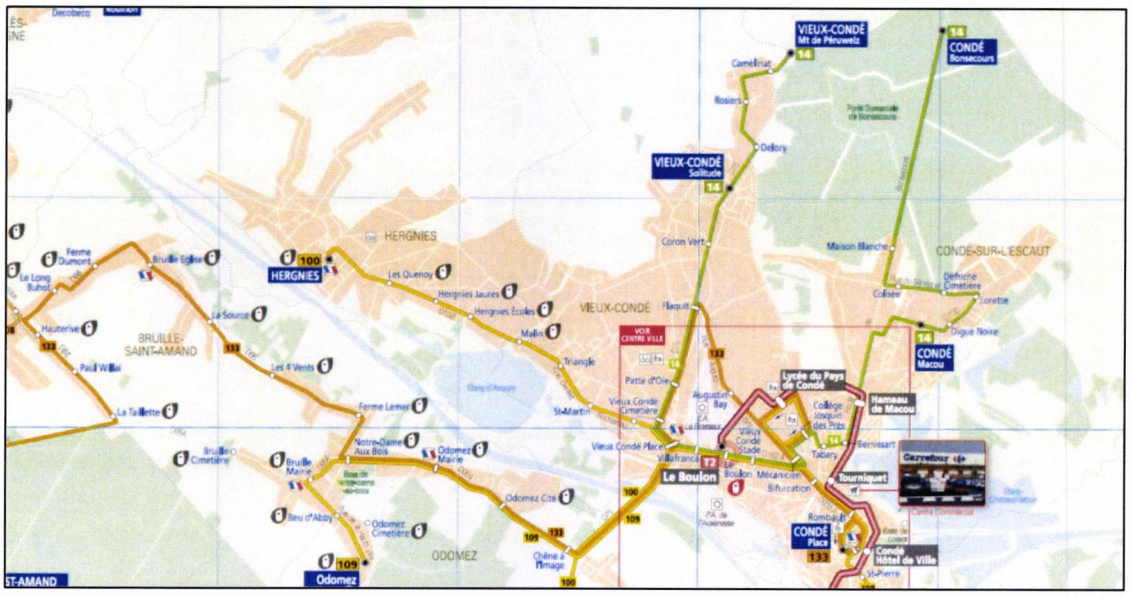
Située à 11 kilomètres au Nord de Valenciennes, dans le canton de Condé, la commune de Vieux Condé se situe sur « le corridor minier », axe historique d'exploitation minière et sidérurgique.

Limitrophe avec la Belgique et la forêt domaniale de Bonsecours au Nord, de l'Escaut canalisé au sud, la Ville s'étend le long de trois grands axes principaux: la rue Jean Jaurés/Gambetta, axe commerçant de la ville, la rue Beth qui s'étend au nord sur près de 3 kilomètres traversant la cité de la Solitude Hermitage et la rue Anatole France (avec à proximité la cité du Rieu) en direction d'Hergnies.

La superficie de la commune est de 11.06 km². Lors du recensement de 2012 réalisé par l'INSEE, la population était estimée à environ 10 070 habitants.

L'usine Agrati, anciennement entreprise Dervaux créée en 1828, occupe une grande partie du centre ville de Vieux Condé.

Ville minière, la ville dispose de trois biens inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco : la cité Taffin (1880), la cabine d'aiguillage située sur la zone Brasseur et la cité de la Solitude (1900). Toutes deux ont fait ou font actuellement l'objet d'un projet de réhabilitation urbaine.



La ville de Vieux Condé est également desservie par les lignes de bus suivantes :

- Ligne 14 Vieux Condé Mont de Péruweltz/ Condé Bonsecours
- Ligne 100 Hergnies/Fresnes Mairie
- Ligne 109 Odomez/La Hauteville / Quievrechain
- Ligne 133 Saint Amand/Condé Place

Une dynamique de renouvellement engagée depuis plus de 10 ans et à poursuivre

Les actions de Valenciennes Métropole décrites ci-dessus ont eu une application concrète sur le territoire de Vieux Condé. La Ville a également porté des projets importants pour la valorisation et la dynamisation de son territoire.

1. Le programme de rénovation urbaine

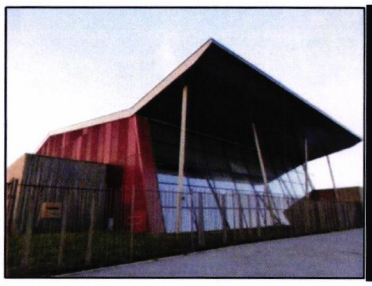
Le quartier de la Solitude Hermitage a fait l'objet d'une requalification complète dans le cadre de la convention de rénovation urbaine du Corridor minier. Ci-joint l'ensemble des opérations réalisées sur le quartier :

Plan masse général du quartier de la Solitude Hermitage

Démolition de 148 logements	SA du Hainaut	• 3 logements individuels, Sud Quartier • 76 logements collectifs Rue Boucaut • 36 logements collectifs, Foyer des personnes âgéesHainaut
	Partenord Habitat	• 33 logements collectifs, Résidence d'Anjou (« le Building »)
Création de 157 logements sociaux (119 logements construits sur site et 38 logements construits sur sites associés)	SA du Hainaut	• 51 logements PLUS-CD, Foyer Soleil • 24 logements PLUS-CD, Entrée de quartier • 11 logements PLUS-CD, Site du Stade • 38 logements PLUS-CD, Site du lycée G. Bustin (site associé)
	Partenord Habitat	• 17 logements PLUS-CD, Rue Beth • 16 logements PLUS-CD, Site du stade
Trois opérations en diversification	Partenord Habitat	• Construction de 2 logements en accession à la propriété, site du stade
	Foncière Logement	• Construction de 15 logements sur l'emprise libérée par la démolition du Building de Partenord Habitat
	Pierres et Territoires	• Construction de 30 logements en accession à la propriété, site Boucaut

Réhabilitation et/ou résidentialisation de 204 logements	SA du Hainaut	• 30 logements « Puzzle »
	SIA Habitat	• 174 logements miniers (hors ANRU)
Aménagement des espaces publics	Valenciennes Métropole	• Aménagement des espaces publics centraux et de la RD Avenue René Beth
	Ville de Vieux-Condé	• Aménagement des espaces publics au nord (rue de Normandie) et au sud du quartier (rue Boucaut)
Intervention sur les équipements et locaux associatifs	Ville de Vieux-Condé	• Rénovation-agrandissement de l'école maternelle • Construction d'une maison de quartier • Rénovation de la halte garderie • Création d'un boulodrome • Rénovation-agrandissement de l'école primaire • Rénovation de la salle des sports Germinal

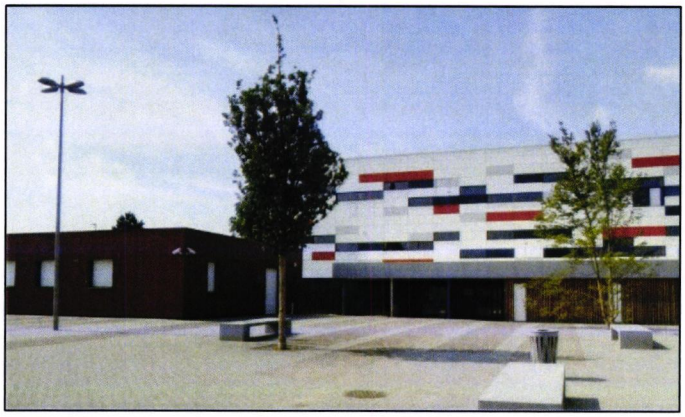
Salle Germinal



Aire de jeux

16 logements sociaux réalisés par Partenord Habitat

Ecole primaire

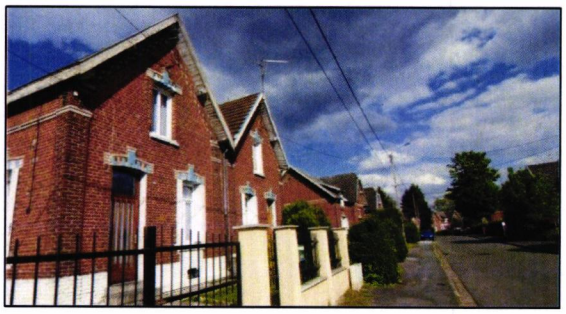


2. *Le site de l'ancien lycée G.Bustin*

Issu de la démolition, le site de l'ancien lycée G.Bustin constitue l'un des futurs secteurs majeurs de développement urbain de la ville de Vieux Condé. Une première tranche de travaux est assurée par la Ville de Vieux Condé (maître d'ouvrage des voiries et espace public) et la Sa du Hainaut avec la construction de 38 logements PLUS CD (site associé dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Solitude Hermitage). Il est prévu, dans un second temps, la construction d'environ 150 logements en accession à la propriété (opérateur non désigné à ce jour – démarrage prévisionnel en 2020 en plusieurs phases)

3. La requalification de la cité Taffin

Située en entrée de ville, la cité Taffin a été classée au patrimoine mondial de l'Unesco. Une intervention lourde est en cours : la réhabilitation des logements par le bailleur (la Soginorpa) et la requalification des espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Vieux Condé.



4. La cité du Rieu

Une étude pré-opérationnelle est en cours par Valenciennes Métropole dont l'objectif est de définir un projet de restructuration de la cité, identifiée comme une des 10 cités prioritaire à l'échelle du territoire de Valenciennes Métropole. Plusieurs dysfonctionnements urbains et sociaux subsistent : enclavement de la cité, présence de logements énergivores et peu adaptés aux usages actuels, espaces publics manquant de lisibilité et de visibilité. Les modalités de mise en œuvre opérationnelle ainsi que le planning de l'opération sont en cours de définition en lien avec le bailleur (la Soginorpa), la ville de Vieux Condé et Valenciennes Métropole.

Les autres projets :

L'OPAH RU

Concernant Vieux Condé la première OPAH RU a permis l'amélioration de plus de 190 logements privés et l'intervention de bailleurs sociaux pour la restauration d'un patrimoine de qualité.

La nouvelle OPAH RU, active depuis 2011, permet de poursuivre cet élan donné à la requalification de l'habitat privé du centre-ville.

Les projets d'infrastructure

Concernant les transports urbains, la deuxième ligne de tramway de l'agglomération a pour terminus l'arrêt Boulon à Vieux Condé sur la zone Brasseur (mis en service en février 2014).

De même qu'à l'échelle de l'ensemble du territoire de Valenciennes Métropole, la dynamique de requalification du territoire communal est réellement engagée mais les moyens ont été insuffisants pour agir avec toute l'ambition souhaitée. Il s'agit donc de poursuivre cette dynamique en concentrant l'action sur des secteurs dégradés du centre-ville, par le biais du PNRQAD.

I.2. Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

Le Programme National

Instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces quartiers, tout en favorisant la mixité sociale et en recherchant un meilleur équilibre entre l'habitat et la présence d'activités de services. Le programme porte sur les quartiers anciens dégradés listés et délimités par le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009. Sur 80 dossiers de candidature, 25 ont été retenus dont le dossier de Valenciennes métropole. Une convention pluriannuelle avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) a été signée le 10 février 2012, pour sept ans.

Les objectifs généraux du PNRQAD

- la requalification d'îlot d'habitat dégradé (acquisition / relogement / libération / recyclage du foncier le plus dégradé) avec les actions de relogement et d'accompagnement social liées à ces opérations ;

- **la réhabilitation du parc de logements privés** (actions fortes de réhabilitation incitatives (dans le cadre de l'OPAH RU) et coercitives (dans le cadre des ORI) avec la prise en compte des mesures issues du Grenelle de l'environnement) ;

- **la production de logements sociaux et en diversification** (logements seniors, accession sociale à la propriété notamment) ;

- **l'aménagement d'espaces publics de proximité**, de squares, de trames vertes, de voieries internes aérant un tissu souvent dense et la recomposition d'un parcellaire trop contraignant (en lanière...) ;

- **la réalisation d'équipements publics de proximité** ;

- **la requalification ou développement d'une offre de services et de commerces.**

Les objectifs du PNRQAD de Valenciennes Métropole

Les objectifs du PNRQAD de Valenciennes Métropole visent à concilier les enjeux urbains et sociaux des différents secteurs d'intervention.

Ce programme de requalification s'inscrira directement dans les orientations stratégiques du PLH 2016/2021 de Valenciennes Métropole et dans la poursuite des politiques conduites par Valenciennes Métropole dans le cadre de l'ANRU et des OPAH RU précédentes, à savoir :

- Rééquilibrer territorialement la construction en s'appuyant sur la relance de l'agglomération
- Accroître la diversification de l'offre en logements
- Poursuivre la requalification du parc privé ancien
- Economiser l'énergie, l'espace et tisser la mixité sociale pour un développement résidentiel durable.

Il a pour ambition de poursuivre les efforts et les dynamiques de requalification engagées depuis plusieurs années et d'améliorer durablement le fonctionnement des quartiers.

Aussi, il importe de :

- permettre aux propriétaires occupants ou bailleurs en place de s'engager dans une réhabilitation thermique de leur logement et lutter ainsi contre la précarité énergétique,

- poursuivre la résorption des situations de logement indigne,

- intégrer dans les opérations de reconquêtes de l'habitat une offre sociale publique ou privée nécessaire aux besoins locaux,

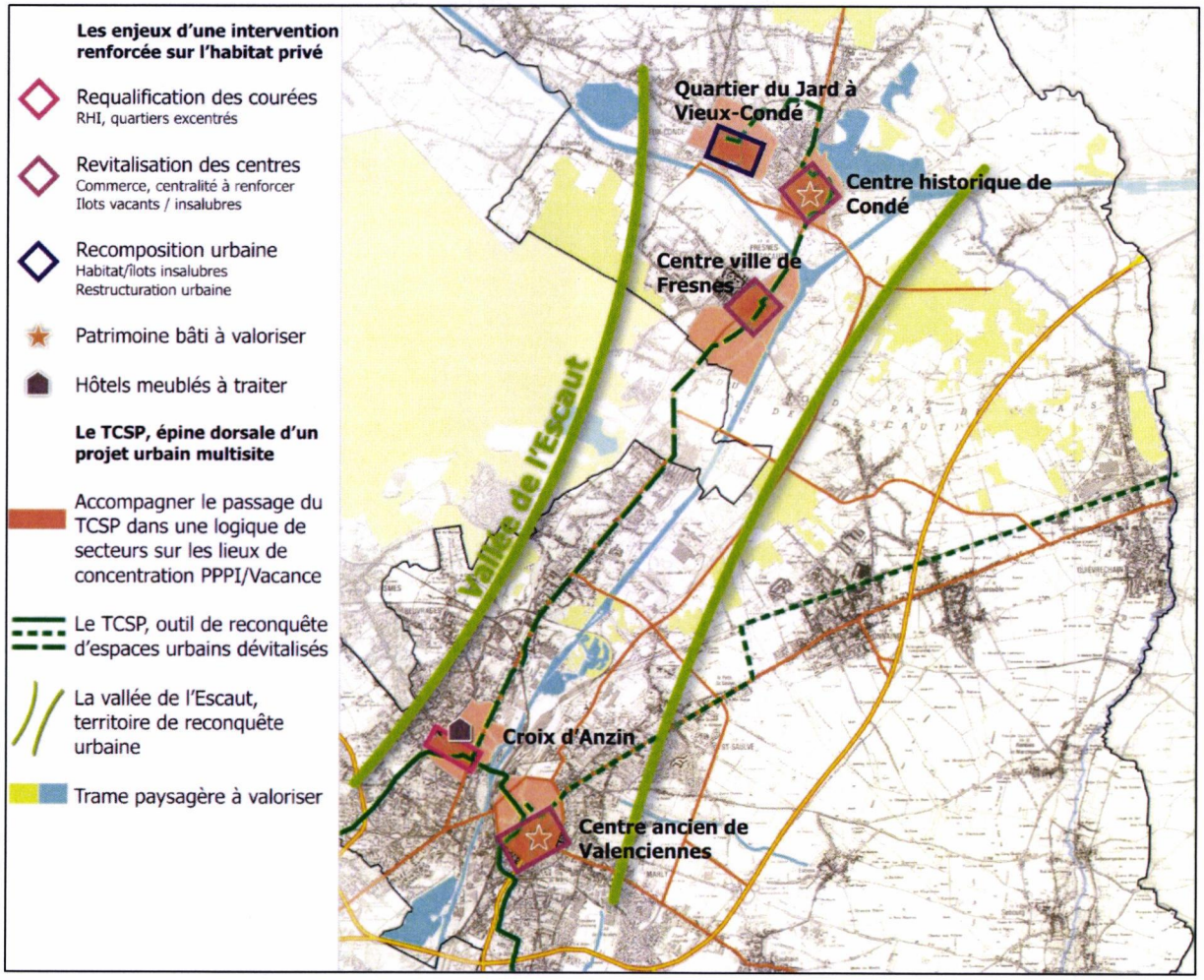
- concentrer la stratégie et les actions opérationnelles afin de générer rapidement une visibilité du programme sur les différents quartiers concernés et faire levier sur des territoires plus larges,

- favoriser, par des opérations de rénovation novatrices et par des opérations de requalification lourde de l'habitat ancien, l'amélioration de l'attractivité des centres anciens (arrivée de nouveaux ménages et de nouveaux investisseurs),

Les sites d'intervention

Le PNRQAD 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, objet du présent dossier**



Plan général de localisation des sites du PNRQAD de Valenciennes Métropole

Les thématiques d'intervention et la programmation

Ce programme s'appuie sur :

- Une nouvelle OPAH RU opérationnelle depuis 2011, intégrant un volet « lutte contre le logement indigne et contre la précarité énergétique » (objectif de réhabilitation de 435 logements),
- Des opérations de restauration immobilière, de RHI / THIRORI, d'acquisition / amélioration par des opérateurs sociaux,
- La restructuration des 16 îlots très dégradés concentrant des situations de vacances ou d'insalubrité, **dont l'îlot Entrée de ville Béluriez**
- La requalification des espaces publics centraux de Condé-sur-l'Escaut,
- Le renforcement des équipements et services aux habitants avec la création d'une maison de santé et l'aménagement du beffroi à Condé-sur-l'Escaut, la construction d'une école à Fresnes-sur-Escaut
- Le renforcement de l'armature commerciale du centre de Vieux-Condé,
- Des actions de gestion urbaine de proximité visant à accompagner les habitants et développées en articulation avec les orientations du Contrat de Ville en cours de finalisation afin de les aider

notamment dans les processus d'appropriation de leur logement, de développement et d'accès aux services de proximité, etc.

Au-delà d'une amélioration du parc privé existant, l'action consiste à poursuivre les processus de renouvellement des villes, d'améliorer leur fonctionnement, le cadre de vie des habitants et l'accès aux services de proximité, d'élargir le marché actuel encore trop endogène à l'exception de Valenciennes, à de nouveaux ménages accédants ou à de nouveaux investisseurs susceptibles de porter des opérations de requalification lourdes durables.

Il s'agit donc de mener une action publique graduée concentrée sur les différents périmètres opérationnels de l'OPAH RU, sur les îlots ou immeubles qui s'avèrent stratégiques en raison de leur localisation et se caractérisent par des concentrations particulièrement élevées de logements indignes ou vacants et nécessitent une intervention publique lourde de restructuration foncière et immobilière.

Les actions d'accompagnement

Au même titre que ce qui a été fait pour les programmes de rénovation urbaine (PRU), conventionnés avec l'ANRU, des actions d'accompagnement sont prévues.

Le relogement des ménages rendu nécessaire par les opérations de requalification d'îlot dégradés.

Conformément au règlement général de l'ANRU et à la stratégie de relogement figurant au projet, l'ensemble des partenaires (villes signataires, Valenciennes Métropole, maîtres d'ouvrage) s'engagent à :

- Assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge des ménages concernés par les opérations de recyclage foncier,
- Conduire le plan de relogement lié à chaque opération de requalification d'îlot dégradé, dont l'îlot Entrée de Ville Béluriez.

Pour cela une charte de relogement a été signée le 15 mars 2012 définissant le processus de relogement et les engagements précis des différents partenaires.

La gestion urbaine de proximité

Une gestion urbaine de proximité sera mise en place par l'action conjointe des villes, des bailleurs sociaux, de Valenciennes Métropole et des divers partenaires impliqués dans le projet. Pour cela, une convention spécifique sera élaborée définissant les objectifs locaux, les moyens et les engagements précis de chacun des partenaires.

Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants

Les opérations financées par l'ANRU et l'Etat, inscrites dans le PNRQAD de Valenciennes Métropole doivent appliquer les principes et les objectifs de la charte nationale d'insertion. Un plan local, s'appuyant sur la charte intercommunale d'insertion signée en 2009, déclinera les dispositions suivantes :

- Réserver au minimum 5% du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux liés au projet PNRQAD aux personnes en insertion professionnelle,

- Favoriser l'insertion professionnelle des publics ciblés,
- Appuyer et suivre les entreprises titulaires des marchés, dans cette démarche

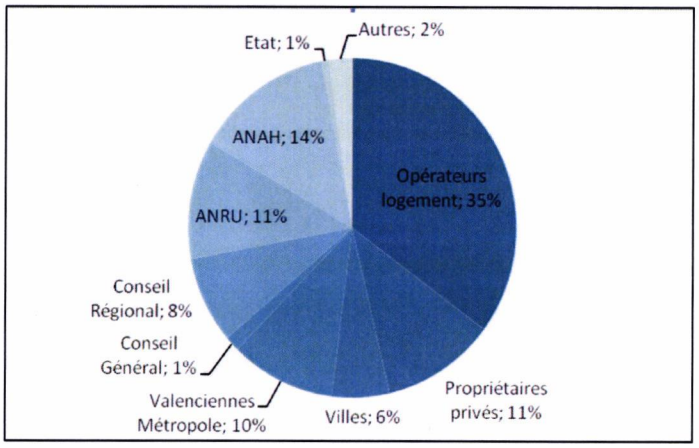
Dates clés :

- Délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2010 : le projet PNRQAD (Programme National de Restructuration des Quartiers Anciens Dégradés) de Valenciennes Métropole, mis en œuvre au sein des périmètres définis par le décret du 31 décembre 2009 incluant l'îlot « Gambetta/Dervaux » à Vieux Condé, a été déclaré d'intérêt communautaire.

- Délibération du Bureau communautaire en date du XX/03/2017 : approbation du lancement de la procédure visant à déclarer le projet de restructuration de l'îlot « Entrée de Ville Béluriez » d'utilité publique.

Les éléments financiers

Le coût global du PNRQAD de Valenciennes Métropole s'élève à 62 millions €. Ce coût est réparti entre les différents maîtres d'ouvrage et les partenaires financiers dans les proportions suivantes :



Le PNRQAD sur la commune de Vieux Condé

Le projet

Le PNRQAD sur la commune de Vieux Condé s'inscrit dans la continuité de toutes les actions précédemment évoquées pour poursuivre la reconversion du territoire communal. Les objectifs de ce projet sont :

1. **La reconquête et la revitalisation du centre-ville**

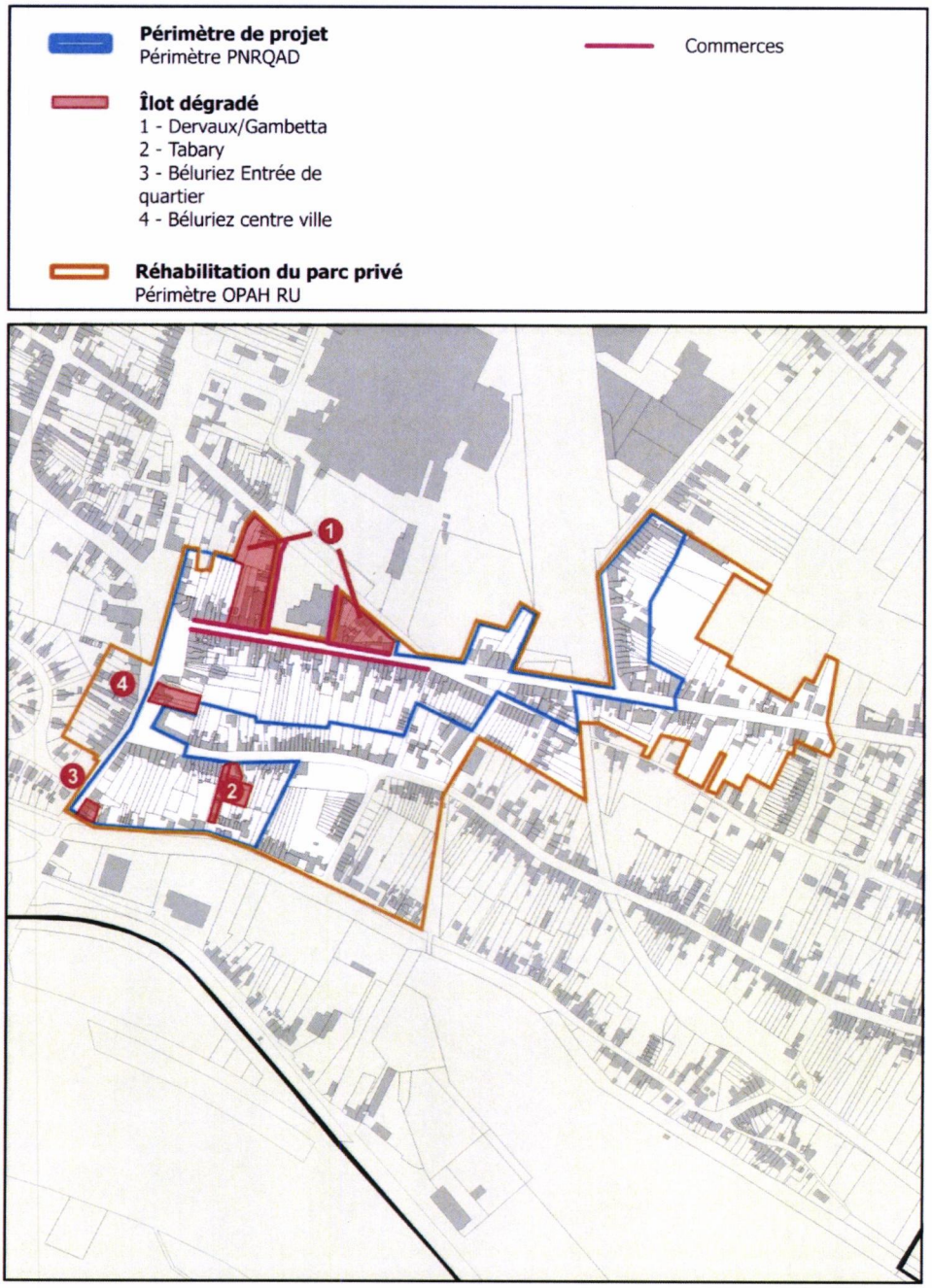
- Modernisation de la structure commerciale sur la rue Gambetta par la création d'une nouvelle offre commerciale
- Maintien des commerces existants (pharmacie, salon de coiffure et Pompes funèbres)
- Recomposition complète de la trame viaire interne de l'îlot

2. **La densification du centre-ville**

- Résorption d'un îlot dégradé en entrée de ville
- Construction d'une nouvelle offre de logements en locatif social
- Valorisation des entrées de ville (de Condé sur l'Escaut vers le centre-ville de Vieux Condé et de Fresnes vers la place de la mairie)
- Requalification de l'entrée de ville de Vieux Condé

Les sites d'intervention

Quatre secteurs ont été identifiés pour le volet renouvellement du PNRQAD de Vieux Condé : l'îlot Gambetta/Dervaux, objet du présent dossier, **l'îlot entrée de ville Béluriez**, l'îlot centre-ville Béluriez (sous maîtrise d'ouvrage de Valenciennes Métropole - déclaré d'intérêt communautaire au bureau communautaire du 10 avril 2015) et l'îlot Tabary (sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Vieux Condé).


Périmètre de projet
Périmètre PNRQAD
Îlot dégradé
1 - Dervaux/Gambetta
2 - Tabary
3 - Béluriez Entrée de quartier
4 - Béluriez centre ville
Réhabilitation du parc privé
Périmètre OPAH RU
Commerces
1
2
3
4

La programmation

L'aménagement des îlots intégrés au PNRQAD (îlot entrée de ville et centre-ville Béluriez, Tabary et Gambetta/Dervaux) comprend :

- Le relogement des ménages
- La démolition de logements
- La création de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale

L'aménagement des espaces publics concerne :

- La requalification de la rue Gambetta et des espaces publics de l'îlot Gambetta/Dervaux

Les éléments financiers

Le coût total de **16 371 870 millions € HT** se répartit par secteurs en :

- **Ilot Gambetta/Dervaux** (comprenant les acquisitions foncières, les démolitions, les études urbaines, l'aménagement des espaces publics, la construction de logements sociaux et accession à la propriété et la création de cellules commerciales) :
  11 893 500 millions d'€ HT

- **Ilot Entrée de ville Béluriez** (comprenant les acquisitions foncières, les démolitions et la construction de logements sociaux) :
  2 151 618 millions d'€ HT

- **Ilot Centre-ville Béluriez** (projet en cours de définition intégrant notamment l'opportunité d'un agrandissement de l'école primaire)
  1 014 000 € HT

- **Ilot Tabary** (comprenant les acquisitions foncières, les démolitions et les constructions de logements)
  1 328 500 € HT

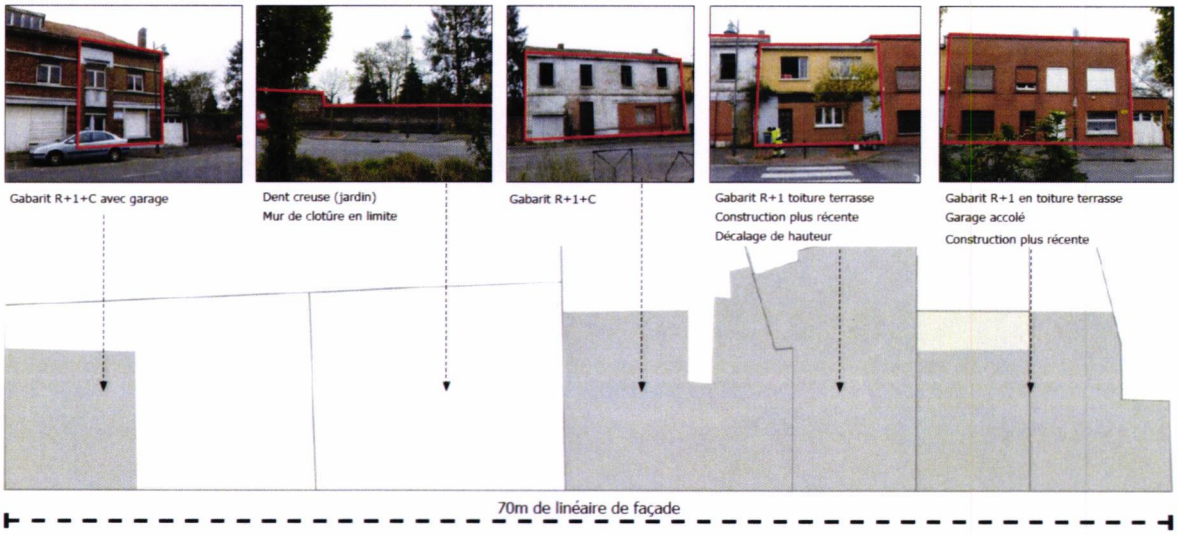
Valenciennes Métropole a lancé en 2015 une étude pré-opérationnelle pour établir le diagnostic architectural et définir précisément le programme, les contraintes, et plus largement les modalités de mise en œuvre opérationnelle de la restructuration de l'ilot entrée de ville Béluriez. Cette étude pré-opérationnelle a été menée par Ad'Auc.

Diagnostic architectural : la façade sur la rue Béluriez

La Façade sur l'Axe Lucien Béluriez :

La façade rue Lucien Béluriez est composée de maisons de ville accolées, alignées en front à rue, aux façades hétérogènes, (plus ou moins récentes). La séquence n'est pas continue, un espace de respiration végétalisé offre une vue interessante depuis la rue et la cité jardin.

- Orientation : Nord/Ouest pour les façades côté rue, ce qui n'est pas optimum ...
- Topographie/circuit de l'eau : Faible dénivelé partant du centre-ville jusqu'au Jard à prendre en compte dans le projet
- Desserte : Axe viaire majeur d'entrée et sortie de ville vers les directions de St-Amand/Valenciennes, support d'un trafic routier important pouvant générer des nuisances sonores.
- Vue : Sur la cité jardin et sur le petit espace public planté.

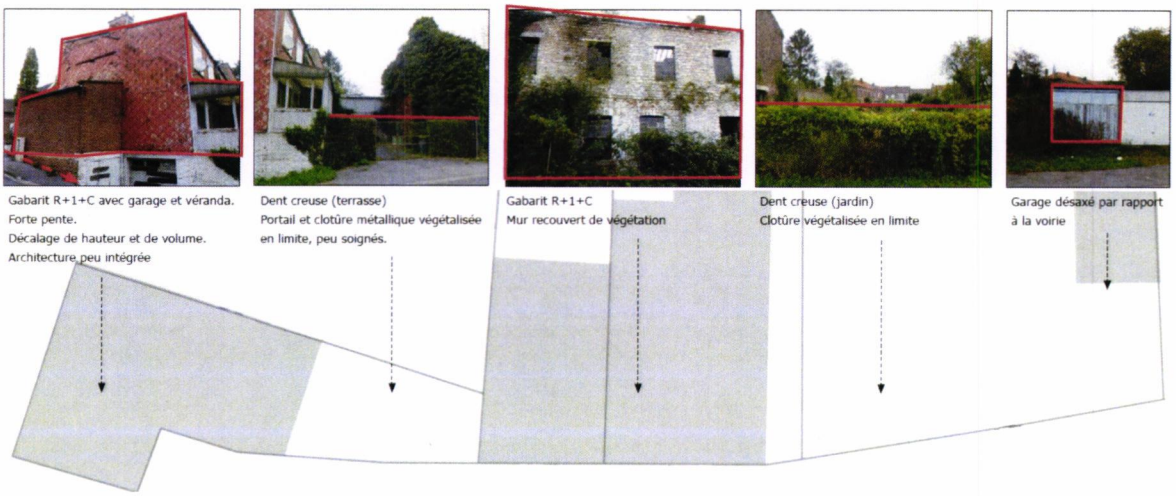


Diagnostic architectural : la façade sur la rue Emile Zola

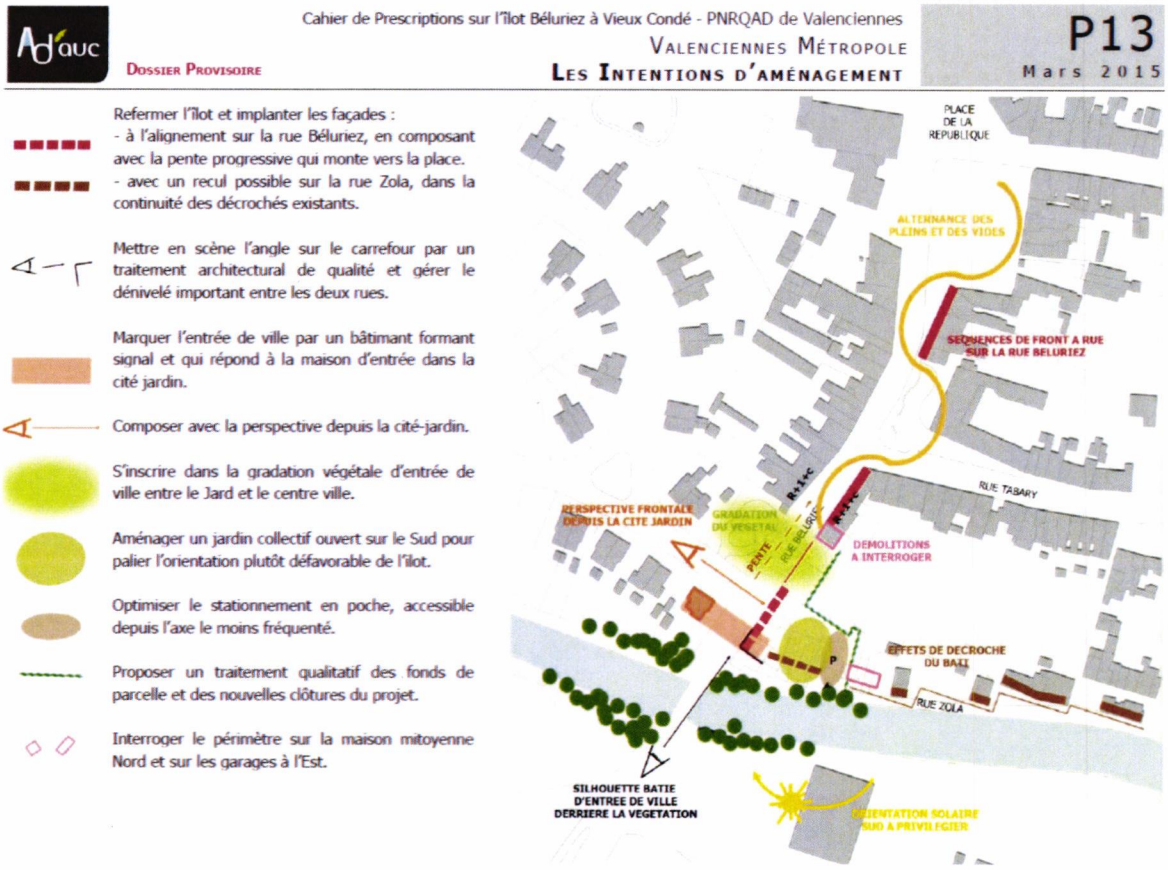
La Façade sur le Jard :

La façade rue Emile Zola se compose de deux maisons de ville, alignées en front à rue, aux façades hétérogènes, et d'un garage en retrait de la voirie. La séquence est discontinue, deux espaces de respiration s'intercalent entre les maisons.

- Orientation: Sud pour les façades côté rue, orientation optimale pour capter le soleil.
- Topographie: Fort dénivelé de plus d'un mètre au début de la rue.
- Desserte: Rue Emile Zola, axe de desserte locale résidentielle et calme, longeant le Jard, menant vers le parcours santé et la gare d'eau. Itinéraire de promenade qualitatif.
- Vue : Intéressante sur le Jard et les espaces verts alentours.



Les intentions d'aménagement

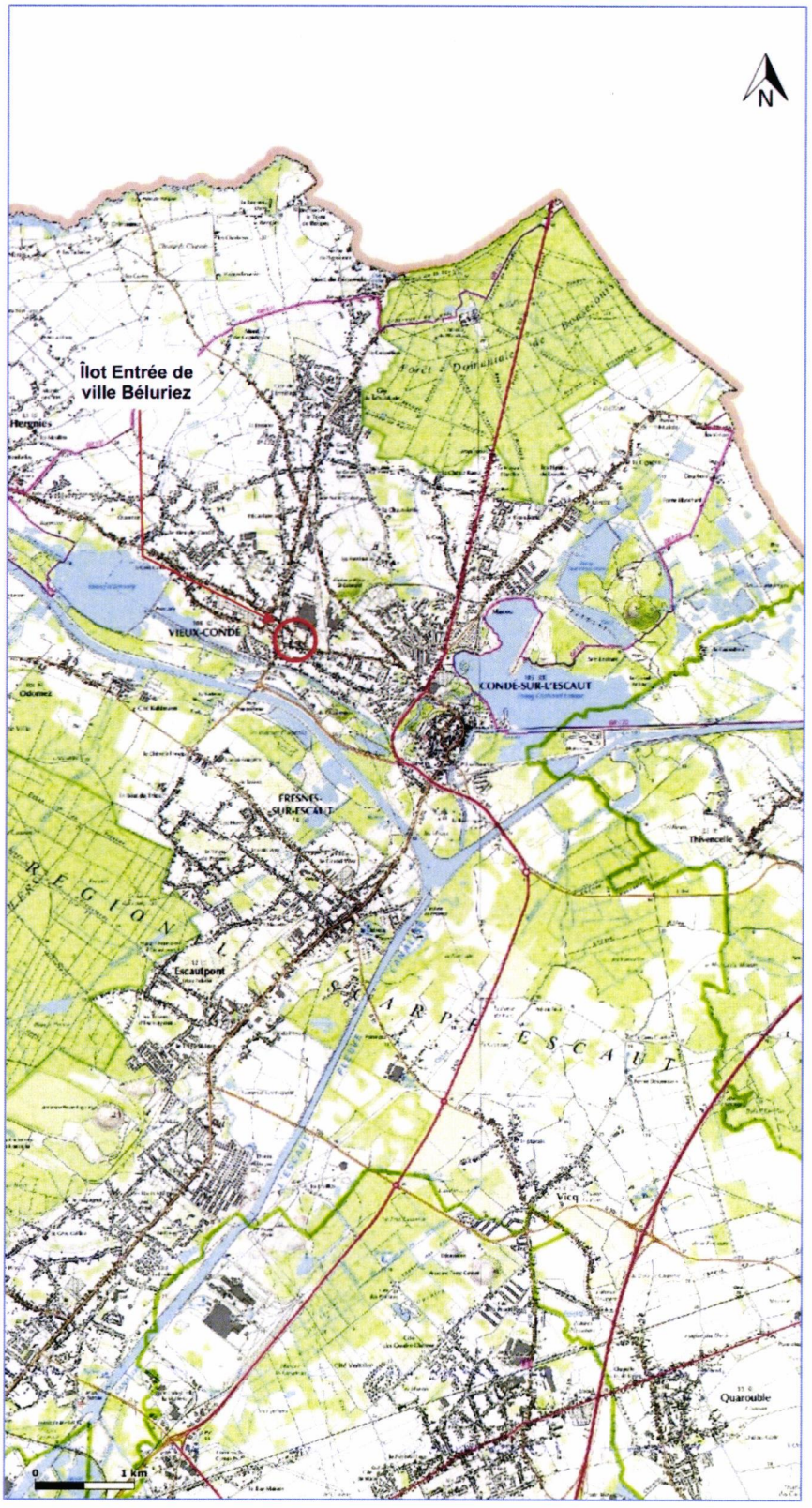


Une équipe de maîtrise d'œuvre architecturale, agence Morphoz, a été retenue par la Sa du Hainaut, pour élaborer le projet architectural de manière plus précise (programmation, chiffrage, planning travaux etc.).

II. Objet de l'opération présentée à l'enquête publique

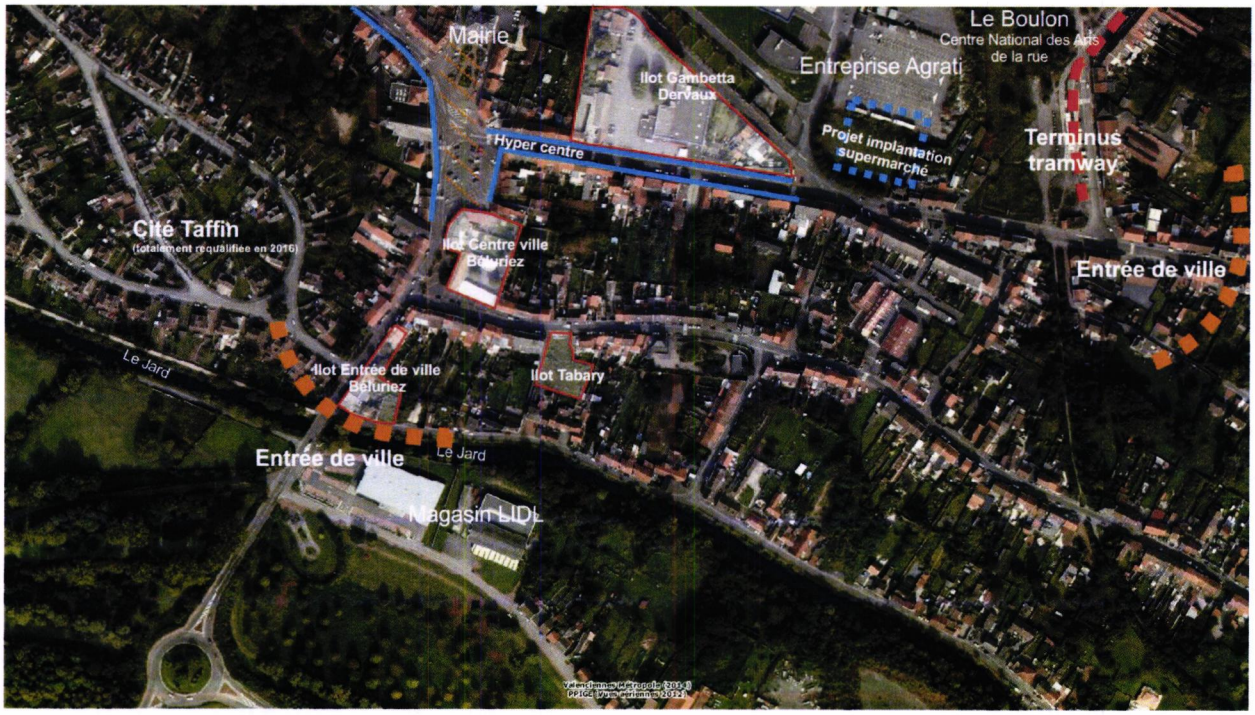
II.1. Localisation de l'opération

A l'échelle du territoire



A l'échelle de la Ville

A l'échelle du quartier



II.2. Objectifs de l'opération

Plusieurs objectifs sont poursuivis dans le cadre de la restructuration de l'îlot Entrée de ville Béluriez :

- Résorber l'habitat ancien dégradé
- Apporter une offre de logements en locatif social
- Résorber cet îlot peu attractif situé en entrée de ville

Aussi, il importe :

- D'intégrer dans les opérations de reconquêtes de l'habitat une offre sociale publique ou privée nécessaire aux besoins locaux,

- De concentrer la stratégie et les actions opérationnelles afin de générer rapidement une visibilité du programme sur les différents quartiers concernés et faire levier sur des territoires plus larges,

- De favoriser, par des opérations de rénovation novatrices et par des opérations de requalification lourde de l'habitat ancien, l'amélioration de l'attractivité des centres anciens (arrivée de nouveaux ménages et de nouveaux investisseurs).

II.3. Description de l'opération

Le périmètre de l'opération et son environnement immédiat

L'îlot Béluriez se situe en entrée de ville de Vieux Condé au croisement de la rue Béluriez et la rue Emile Zola. Véritable porte d'entrée de la Ville de Vieux Condé, cet îlot fait face à la Cité Taffin classée au patrimoine de l'UNESCO et totalement requalifiée en 2016.

L'îlot entrée de ville Béluriez se situe à proximité de :

- la Mairie et la place de la République
- la Cité Taffin totalement rénovée en 2016 par la Ville de Vieux Condé (travaux en cours de réhabilitation par Maisons et Cités)
- Le Jard.

L'îlot Gambetta/Dervaux et son environnement immédiat

Le programme prévisionnel de l'opération

Le programme prévisionnel de la restructuration de l'îlot entrée de ville Béluriez consiste en :

1) **L'acquisition du foncier concernée par le projet accompagné du relogement des ménages**

- AT 866 : Propriétaire privé – négociation en cours – jardin (sans le garage) découpage parcellaire
- AT 429 et 430 : Logements Sa du Hainaut – vides et à l'abandon – démolition en cours par le bailleur
- **AT 428 : Propriétaire privé – négociation en cours – blocage sur le prix (avec proposition de relogement)**
- AT 884 et 885 : Logement en cours d'acquisition par l'EPF auprès du PACT (en cours de déconventionnement). Les locataires ont été relogés.
- **AT 426 : Propriétaire bailleur privé - – négociation en cours – blocage sur le prix**
- AT 425 : Propriété Etablissement Public Foncier NPDC
- AT 701 et AT 700 : Propriété Etablissement Public Foncier NPDC
- AT 423 : Propriété Etablissement Public Foncier NPDC

-

2) La démolition des logements vacants par l'EPF et la SA du Hainaut

3) **La construction de logements locatifs sociaux**

II.4. Le partenariat mis en place pour porter le projet

Afin de mener à bien ce projet complexe de restructuration de l'îlot Gambetta/Dervaux, un partenariat a été mis en place entre plusieurs acteurs du territoire.

La coordination générale :

Valenciennes Métropole assure la direction de projet et, à ce titre, assure la coordination entre l'ensemble des opérateurs et financeurs pour mener à bien le projet et en assurer le suivi opérationnel et financier sur la durée du conventionnement avec l'ANRU (2012-2019).

Les partenaires de l'opération de restructuration de l'ilot « entrée de ville Béluriez »:

Valenciennes Métropole, en lien avec la ***Ville de Vieux Condé***, assure la coordination générale du projet en tant que porteur de la convention financière du PNRQAD.

En ce qui concerne l'action foncière à conduire, un partenariat est engagé avec *l'**Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais*** (EPF) pour assurer la maîtrise foncière et la requalification préalable *pour le compte de Valenciennes Métropole,* dans le cadre d'une convention opérationnelle tripartite. 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 à Valenciennes Métropole. A ce titre, Valenciennes Métropole demande que l'EPF soit désigné comme co-bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et des éventuels arrêtés de cessibilité à venir, et par conséquent des transferts de propriétés exercés par voie d'expropriation.

SA du Hainaut assurera la construction de logements locatifs sociaux prévus sur l'ilot entrée de ville Béluriez (15 logements locatifs sociaux dont 2 réhabilitations)

Les autres partenaires du projet :

Le ***Pact du Hainaut*** est en charge de l'accompagnement des ménages à reloger.

II.5. Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération

Motivation du parti d'aménagement

Le parti d'aménagement choisi sur l'îlot entrée de ville Béluriez a été motivé par :

- Apporter une offre de logements diversifiés : des logements locatifs sociaux en collectif allant du T2 au T4, à proximité du Jard et de la Cité Taffin

- Restructurer un îlot en hyper centre-ville composé d'habitations vieillissantes et inoccupées pour certaines ;

- Changer l'image de l'entrée de ville de la Ville de Vieux Condé

- Créer les conditions afin de redynamiser l'attractivité de la Ville de Vieux Condé

- **La situation de Vieux Condé en matière de logements sociaux :**

En 2012, la ville de Vieux Condé a un taux de logements sociaux quasi-similaire aux communes du corridor minier soit **34% en 2012.** A titre de comparaison, la Ville de Fresnes sur Escaut a un taux de logements sociaux de **28%,** Bruay sur l'Escaut **33 %** et la Ville de Condé sur l'Escaut un taux de 49%.

En outre, il subsiste une faiblesse évidente de production de logements neufs en locatif social sur la commune. Par ailleurs, le parc privé concentre un nombre important de logements anciens (pas forcément mis aux normes voir insalubres).

- **L'état du bâti :**

L'îlot se compose de :

- 2 logements à l'abandon (propriété de la SA du Hainaut) ;
- 3 logements inoccupés (propriété de l'EPF – les logements sont murés)
- 2 logements du PACT (actuellement inoccupés – locataires relogés)
- 1 logement privé (actuellement inoccupé – propriétaire bailleur
- 1 logement occupé – propriétaire occupant

Conformité et compatibilité du projet aux documents d'urbanisme

• Conformité aux objectifs généraux du SCoT

Le SCoT du Valenciennois a été approuvé en février 2014. Le PADD présente déjà des principes et orientations. Sont repris ci-dessous parmi les sept principes du PADD, ceux en rapport avec le projet de restructuration de l'îlot Gambetta/Dervaux :

- ***Principe 1 : agir pour les habitants***

Si le SCoT reste un document d'urbanisme, il est nécessaire que le projet d'aménagement et de développement durable contribue directement ou indirectement à réduire les impacts de ces disparités. En cela, l'aménagement du territoire doit permettre le développement économique et le mieux vivre ensemble dans le Valenciennois, au bénéfice des populations locales.

- ***Principe 2 : maîtriser l'étalement urbain***

La maîtrise de l'étalement urbain nécessite une rationalisation des aménagements futurs, en lien avec une armature urbaine structurée autour des réseaux de transports en commun, appuyée par une densité plus forte des opérations et une priorité donnée au renouvellement urbain.

- ***Principe 4 : satisfaire les besoins en logement pour les habitants actuels et futurs***

La réponse aux besoins des populations doit se faire(...) en s'appuyant sur l'armature urbaine définie, en diversifiant l'offre de logements, en densifiant les opérations et en privilégiant le recyclage du foncier en milieu déjà urbanisé. (...). L'objectif est d'atteindre 30 logements à l'hectare en moyenne sur l'ensemble du SCoT, en intégrant les particularités et l'identité urbaine des différents secteurs du Valenciennois et le niveau de desserte en transports en commun.

- ***Principe 6 : Réduire les déplacements motorisés***

La mixité des fonctions au sein des zones urbaines existantes et en projet, et les choix de localisation de l'habitat peuvent contribuer à réduire les obligations de déplacements.

Par ailleurs, le PADD met l'accent sur :

- La valorisation du corridor de l'Escaut, pour en faire une véritable « éco-techno-vallée ». Il s'agit de développer des projets intégrant une forte exigence environnementale, notamment par la mixité fonctionnelle et des constructions à performance énergétiques et environnementales renforcées.
- La requalification des friches industrielles et des friches urbaines, qui est une opportunité forte pour renouveler le territoire urbain, améliorer son image et son attractivité et répondre en partie aux besoins de construction.
- La mixité sociale à rechercher sur l'ensemble du territoire, par la diversité des typologies de construction (en favorisant le collectif et l'individuel groupé), des typologies de et des statuts de logements.
- La mixité fonctionnelle en implantant sur des mêmes opérations du logement, des équipements, du commerces, pour limiter les déplacements motorisés et équilibrer les différents pôles urbains.

• Un nouveau Plan Local de l'Habitat en cour d'élaboration (2016-2021)

Le projet de restructuration de l'îlot entrée de ville Bélruriez devra être conforme aux orientations du Plan Local de l'Habitat. Les enjeux sont les suivants (cf. extrait du PLH) :

1. Créer ou recréer des quartiers urbains denses et à haute qualité environnementale dans des secteurs stratégiques

Il convient de créer ou recréer des quartiers nouveaux en extension, en renouvellement urbain et en réhabilitation requalifiante, dans une forte logique de projet urbain, dans une optique de recentrage urbain vers les pôles de service existants. ***Afin de limiter l'extension de la tache urbaine, la reconquête des friches (habitat ou industrielles), la densification des espaces interstitiels non urbanisés et la reconquête des « dents creuses » devront être privilégiées.***

Ces quartiers sont à localiser dans des secteurs stratégiques qu'il convient de hiérarchiser. Or le territoire de Valenciennes Métropole est équipé (ligne 1) et le sera dans un avenir proche (ligne 2 et 3 vers le Nord et l'Est) d'un transport en commun en site propre : le tramway, dont la fréquence et le débit permettent de rapprocher les futurs résidents des services de la ville-centre et de diminuer les déplacements individuels.

2. Accroître l'offre en accession sociale

La production de logements locatifs sociaux a atteint ses objectifs quantitatifs globaux ces dernières années. Pour autant le passage du logement locatif social au secteur libre constitue un gouffre infranchissable financièrement pour de nombreux ménages. L'accession sociale est un chaînon à développer sur le territoire, d'autant plus que cette priorité déjà énoncée dans l'ancien PLH est l'une des rares à ne pas avoir obtenu de résultats suffisants. Des moyens nouveaux sont à développer pour amener la production en accession sociale à hauteur de la demande.

3. Amplifier la politique de renouvellement urbain

La trame urbaine du territoire est dense, mais dans les territoires anciennement miniers et/ou industriels, elle ne correspond parfois plus aux attentes des populations nouvelles : de nombreux logements sont inconfortables ou indignes, l'environnement urbain est parfois de faible qualité, le patrimoine n'est pas mis en valeur.

***Or le regain d'attractivité du territoire peut s'appuyer sur le renouvellement urbain de ces zones dépréciées, si possible en accompagnement des nouvelles lignes de tramway**. L'équipement de ces zones est déjà réalisé, leur histoire et leur patrimoine sont riches et porteurs d'identité, la consommation de nouveaux espaces agricoles et naturels peut ainsi être freinée.*

Sur certains secteurs en dehors des périmètres ANRU, l'état très dégradé et vacant de l'habitat, et plus généralement du tissu urbain, a nécessité une action collective, baptisée « îlots en maîtrise d'ouvrage publique », en partenariat avec les communes et l'EPF. Cette action de renouvellement est à poursuivre mais a soulevé de nouveaux besoins de financement auxquels Valenciennes Métropole doit répondre.

4. Créer ou recréer des éco-quartiers à proximité des stations de tramway

Les quartiers nouveaux à aménager en renouvellement, en extension et en réhabilitation requalifiante seront situés prioritairement aux abords des stations de tramway. En effet, la possibilité d'utiliser un transport en commun en site propre à moins de 10, voire de 5 minutes de son point de départ permet de franchir un saut dans l'utilisation de ces infrastructures. L'utilisation des moyens de transports collectifs permet de limiter la pollution issue des véhicules motorisés individuels, mais aussi de répondre aux besoins de ménages socialement modestes et de limiter à long terme l'investissement dans de nouvelles infrastructures routières.

Dans ces disques (rayon de 500m) à valoriser stratégiquement, l'aménagement aura prioritairement pour objet de renouveler le tissu urbain existant. L'extension urbaine n'est pas exclue, d'autant si elle permet de combler des dents creuses ou des espaces interstitiels non bâtis situés dans le tissu urbain, afin de l'harmoniser.

Cet aménagement des abords du tramway doit s'appuyer sur une étude préalable recensant le besoin de réhabilitation-diversification du parc existant. A partir de là, la puissance publique pourra maîtriser le foncier et entamer les procédures d'aménagement qui lui permettront de garantir une programmation dense, diversifiée et de haute qualité environnementale.

Une programmation dense n'implique pas nécessairement un urbanisme de tours et de grands ensembles. Bien souvent il s'agit plutôt de recréer des maisons de ville mitoyennes. Cette occupation resserrée de l'espace permet de limiter la charge foncière par logement, de faciliter l'usage des transports en commun, voire de diversifier les fonctions urbaines (commerces et équipements de proximité par exemple).

5. Introduire la mixité sociale dans les opérations nouvelles

La mixité sociale doit être introduite en inversant les tendances du marché à la spécialisation sociale des espaces. Cet objectif global doit donc s'appuyer sur une diversité d'actions.

D'abord, la création de quartiers nouveaux en maîtrise d'ouvrage publique permettra de contrôler la programmation des opérations et donc d'introduire tous les segments de la demande dans cette nouvelle offre.

Ces opérations permettent d'illustrer l'intérêt de la mixité par l'exemple mais leur influence sur le reste de la production de logements restera indirecte et différée dans le temps. Pour agir sur les autres acteurs de la production du logement, le PLH prescrit les règles suivantes :

Dans les communes urbaines ayant moins de 30% de logements sociaux

Une servitude sera instaurée au titre de l'article L.123-2-d sur les zones AU et U, résidentielles ou mixtes, des PLU, afin que 25% de la SHON soit réservée à des logements locatifs sociaux dans les opérations

- *de 20 logements ou plus pour les communes de moins de 10 000 habitants (Crespin, Fresnes, Hergnies, Maing, Petite Forêt, Prouvy, Quarouble),*
- *de 30 logements et plus pour les communes de 10 001 à 20 000 habitants,*
- *de 40 logements et plus pour les communes de plus de 20 001 habitants (Valenciennes).*

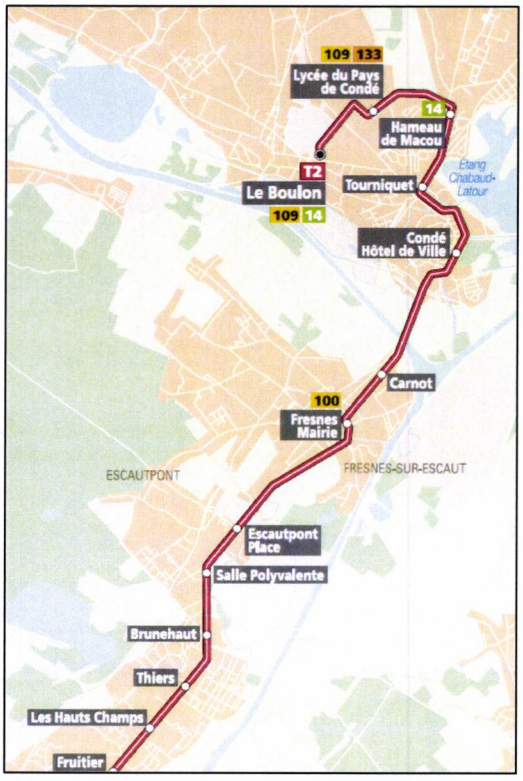
Ce taux est fixé à 25% afin d'entrer en cohérence avec les conditions des dispositifs de prêt (CDC, Dexia, etc.) et de portage foncier (EPF), cf A.3.

Pour ces communes, à l'occasion du bilan triennal du PLH, fin 2011, le décompte des SHON des logements totaux et locatifs sociaux construits dans chaque commune sera effectué. Si au total (quel que soit la taille des opérations), les logements locatifs sociaux neufs (construits ou acquis-améliorés) représentent moins de 20 % de l'ensemble de la construction neuve, la commune s'engagera dans des opérations de rééquilibrage au profit des bailleurs sociaux.

Commune	Secteur	Procédures aménagement et étude Disques de Valorisation du Tramway	Programmation des aides à la pierre	Opérations ANRU et étude Diversification Sociale	Îlots MOP	Dispositif incitatif et coercitif pour le parc privé	PIG Insalubrité - Vacance	Requalification des cités minières	Servitude de logements locatifs sociaux	Partenariat Schéma d'accueil Gens du voyage
Anzin	Centre	Foncier stratégique autour du tram	PCS secteur Centre : 231 loc. sociaux / an	Périmètre ANRU	Îlot identifié	En prolongement de l'OPAH-RU		Logements à requalifier		Réalisé
Artres	Sud		PCS secteur Sud : 35 loc. sociaux / an				En complément de l'OPAH-RU			
Aubry-du-Hainaut	Centre		PCS secteur Centre : 231 loc. sociaux / an				En complément de l'OPAH-RU			
Aulnoy-lez-Valenciennes	Centre	Foncier stratégique autour du tram	PCS secteur Centre : 231 loc. sociaux / an				En complément de l'OPAH-RU			En cours
Beuvrages	Centre		PCS secteur Centre : 231 loc. sociaux / an	Périmètre ANRU	En étude		En complément de l'OPAH-RU	Logements à requalifier		Réalisé
Bruay-sur-l'Escaut	Nord	Foncier stratégique autour du tram	PCS secteur Nord : 75 loc. sociaux / an	Périmètre ANRU		En prolongement de l'OPAH-RU		Logements à requalifier		Réalisé
Condé-sur-l'Escaut	Nord	Foncier stratégique autour du tram	PCS secteur Nord : 75 loc. sociaux / an	Périmètre ANRU	Îlot identifié	En prolongement de l'OPAH-RU		Logements à requalifier		Réalisé
Crespin	Est	Foncier stratégique autour du tram	PCS secteur Est : 60 loc. sociaux / an	Périmètre ANRU	Îlot identifié	En prolongement de l'OPAH-RU			Servitude	
Curgies	Sud		PCS secteur Sud : 35 loc. sociaux / an				En complément de l'OPAH-RU			
Estreux	Sud		PCS secteur Sud : 35 loc. sociaux / an				En complément de l'OPAH-RU			
Famars	Sud	Foncier stratégique autour du tram	PCS secteur Sud : 35 loc. sociaux / an				En complément de l'OPAH-RU			
Fresnes-sur-Escaut	Nord	Foncier stratégique autour du tram	PCS secteur Nord : 75 loc. sociaux / an	Périmètre ANRU	Îlot identifié	En prolongement de l'OPAH-RU		Logements à requalifier	Servitude	Réalisé
Hergnies	Nord		PCS secteur Nord : 75 loc. sociaux / an				En complément de l'OPAH-RU		Servitude	

- **Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain**

Depuis le 21 février 2001, la commune de Vieux Condé est couverte par le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'Agglomération Valenciennoise. Le PDU définit à moyen terme (une dizaine d'années) une politique globale de cohérence des déplacements. Son périmètre correspond aux 75 communes du Périmètre des Transports Urbains du Syndicat intercommunal pour les Transports Urbains de la Région de Valenciennes (SITURV), maitre d'ouvrage de ce plan. Depuis, le PDU a été révisé et approuvé le 22 février 2005.



Une révision du PDU est en cours. Les principes et prescriptions de celui-ci seront donc intégrés au projet de l'îlot entrée de ville Béluriez, au moment de son entrée en application.

• Conformité aux orientations du Plan d'occupation du Sol

Le PLU de la Ville de Vieux Condé a été annulé en 2013 par le tribunal administratif. Le POS est donc applicable. Le projet est en conformité avec le POS.

Conformité aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD est en cours d'élaboration. Mais un projet est d'ores et déjà bâti et doit être prochainement soumis à l'avis du Conseil Municipal. Le projet de PADD met en évidence la nécessité de densifier la partie sud du centre-ville à proximité du tramway et du site ANRU, et propose de définir le tracé du TCSP comme l'axe majeur de développement urbain de la commune, tout en redéfinissant le centre-ville, en travaillant sur les cœur d'îlot ou en l'aérant par des opérations de démolition de certains îlots.

Le présent projet est en cohérence avec l'ensemble de ces documents d'urbanisme :

- Recyclage d'un tissu urbain déstructuré en centre-ville,
- Diversification de logements : logements locatifs sociaux
- Création de logements adaptés aux habitudes et aux normes d'aujourd'hui (notamment normes thermiques),
- Exigence sur la qualité architecturale et la cohérence avec le bâti avoisinant (Cité Taffin)

III. Concertation, négociations

III.1. Communication et concertation avec les habitants

Signature de la convention le 10 février 2012

La convention avec l'ANRU et l'ANAH a été signée le 10 février 2012 en présence de M. Benoist Apparu, ministre délégué chargé du logement. La presse s'est fait écho de cette signature et a en même temps indiqué l'objectif de ce projet, les implications financières, les secteurs concernés par ce programme, les principaux chiffres concernant les constructions, démolitions, réhabilitations, etc.

(La Voix du Nord 09/02/12, 11/02/12)

Conférence de presse

Une conférence de presse a été organisée le 1er octobre 2012, par Valérie LETARD, Présidente de Valenciennes Métropole, porteur du projet PNRQAD. Cette conférence de presse a notamment été l'occasion de présenter le lancement de la phase opérationnelle du PNRQAD et de la phase de concertation des habitants.

(La Voix du Nord 05/10/2012)

Site internet de Valenciennes Métropole et site de la rénovation urbaine de Valenciennes Métropole

Sur le nouveau site internet de Valenciennes Métropole lancé en décembre 2012 un onglet est dédié spécifiquement aux projets ANRU et PNRQAD (**www.valenciennes-metropole.fr/renovation-urbaine/**). Pour le PNRQAD les informations suivantes sont ainsi disponibles :

- ce qu'est le PNRQAD,
- quels sont les sites concernés sur le territoire de l'agglomération (description et cartographie),
- les principaux chiffres du programme à l'échelle de l'agglomération et au niveau national.

Enfin, un site dédié à la rénovation urbaine a été créé mi-décembre 2012 (www.renovationurbaine-valenciennois.fr) avec pour objectif de rendre compte de l'avancement de l'ensemble des projets, site par site et d'expliquer de manière didactique, à l'intention du grand public, comment sont structurés et constitués des projets urbains complexes. Les informations sont mises à jour tous les deux mois pour rendre compte de l'avancement du projet.

III. 3. Négociation avec les propriétaires fonciers de l'îlot entrée de ville Béluriez

L'EPF est chargé des négociations avec les propriétaires de l'îlot entrée de ville Béluriez en vue de parvenir à la conclusion d'acquisitions foncières à l'amiable. Dans ce cadre, plusieurs contacts et acquisitions foncières ont déjà eu lieu, étant donné que la convention opérationnelle est en vigueur depuis janvier 2012. L'ensemble des habitants ont été contactés et reçus par l'EPF et la Ville de Vieux Condé. Des négociations sont en cours.

IV. Inconvénients et mesures compensatoires

IV.1. Inconvénients

L'opération de restructuration de l'îlot entrée de ville Béluriez, 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,
- déplacement des ménages occupant les logements existants,
- création de nouvelles constructions pouvant avoir des vues vers les propriétés existantes (partie Ouest du projet)

IV.2. Mesures compensatoires

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

- indemnisation des propriétaires, privés de leur bien,
- accompagnement social par le Pact du Hainaut (définition des besoins suivant la situation familiale, recueil des souhaits pour le nouveau logement, identification des capacités financières, proposition de relogement, etc.) et prise en charge des frais liés au déménagement pour les ménages locataires les logements situés dans l'opération,
- travail en lien avec des notaires et des constructeurs de maisons individuelles locaux pour proposer aux propriétaires occupants des biens similaires adaptés à leur situation (financière et sociale) **si nécessaire**
- aménagement de stationnements, suivant les règles du POS en vigueur, correspondant aux nouvelles constructions,
- limitation des revêtements imperméables pour les espaces extérieurs des nouvelles constructions,
- implantation des nouvelles constructions et volumétrie pour favoriser l'ensoleillement naturel et minimiser les ombres portées sur les bâtiments existants.

IV.3. Bilan coûts –avantages

Afin de mener à bien la restructuration de cet îlot, l'investissement est estimé à **2 151 618 € HT** (ce montant concerne la restructuration de l'îlot dégradé y compris construction de logements – voir page 54). Cet investissement public permettra de :

- Apporter une offre de logements neuf en locatif social
- recycler un foncier stratégique (entrée de ville) en démolissant les immeubles vétustes
- Améliorer l'image de l'entrée de ville de Vieux Condé
- recomposer et requalifier le centre-ville de Vieux Condé

A titre indicatif :

- Coût estimatif du bilan d'îlot dégradé (acquisitions/démolitions/relogements/aménagement) : **358 700 € HT**

- **Coût estimatif total** des investissements sur la construction de logements sociaux : **1 794 918 € HT** (déduction faite des subventions extérieures)

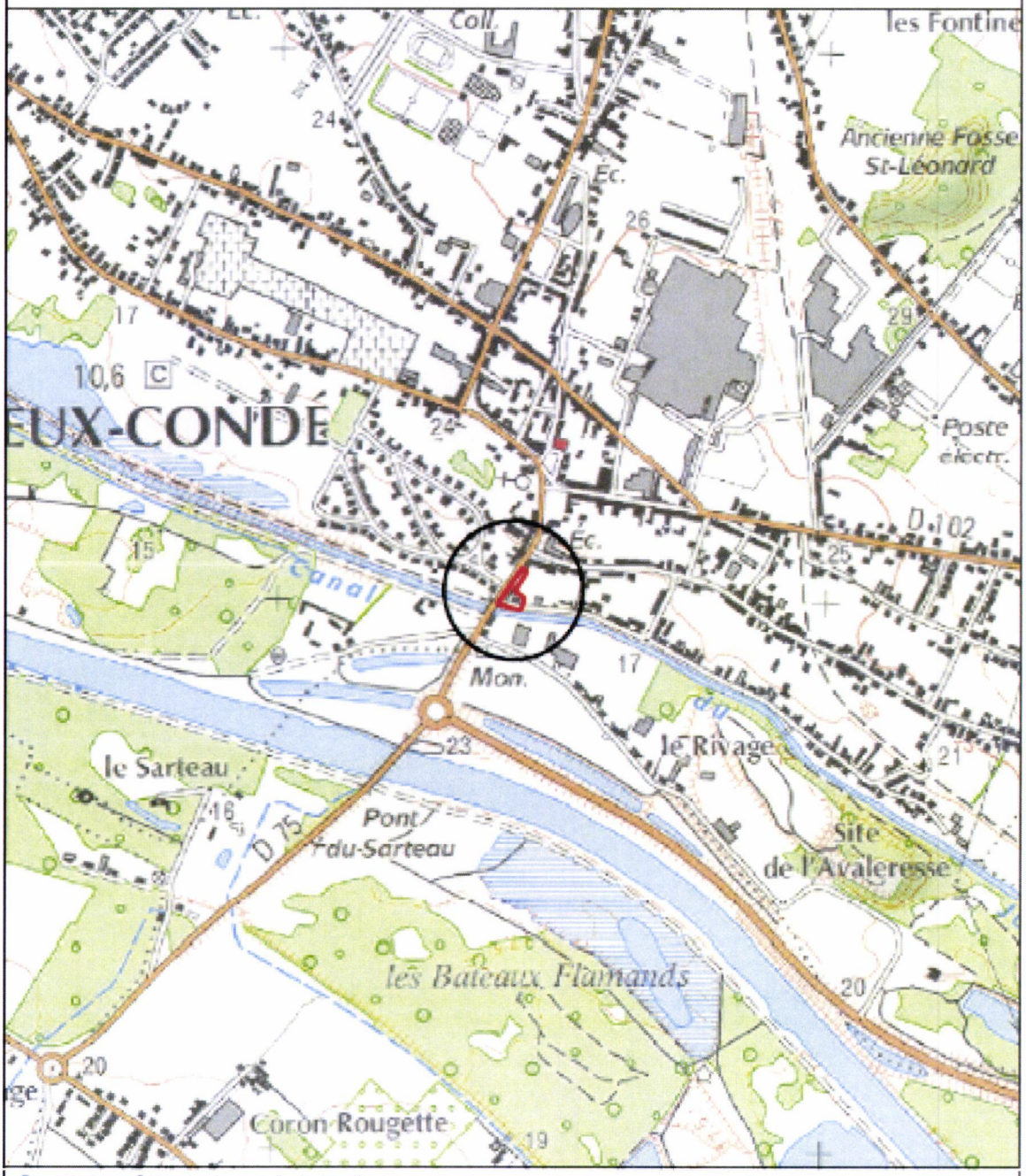
3. Plan de situation

OP1561

Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole

Vieux-Condé - PNRQAD, îlots Gambetta Dervaux et entrée Beluriez

Plan de situation de la DUP



Périmètre de la DUP

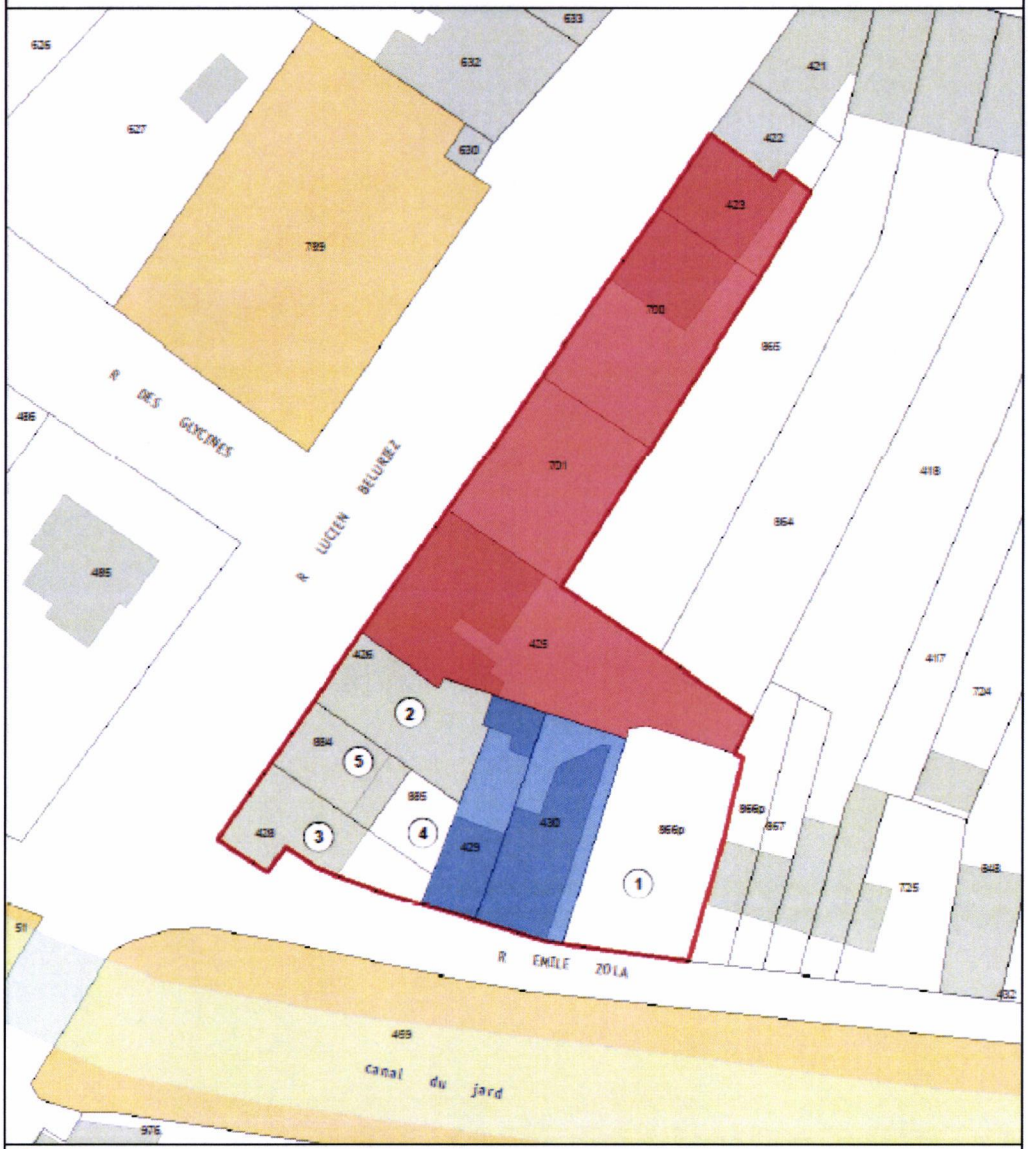
©IGN-Scan 25® 2015, "copie et reproduction interdites".

0 100 200 500 mètres

cpi - Atelier de cartographie - Mars 2017

OP1561

Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole
Vieux-Condé - PNRQAD, îlots Gambetta Dervaux et entrée Beluriez
Plan parcellaire de la DUP



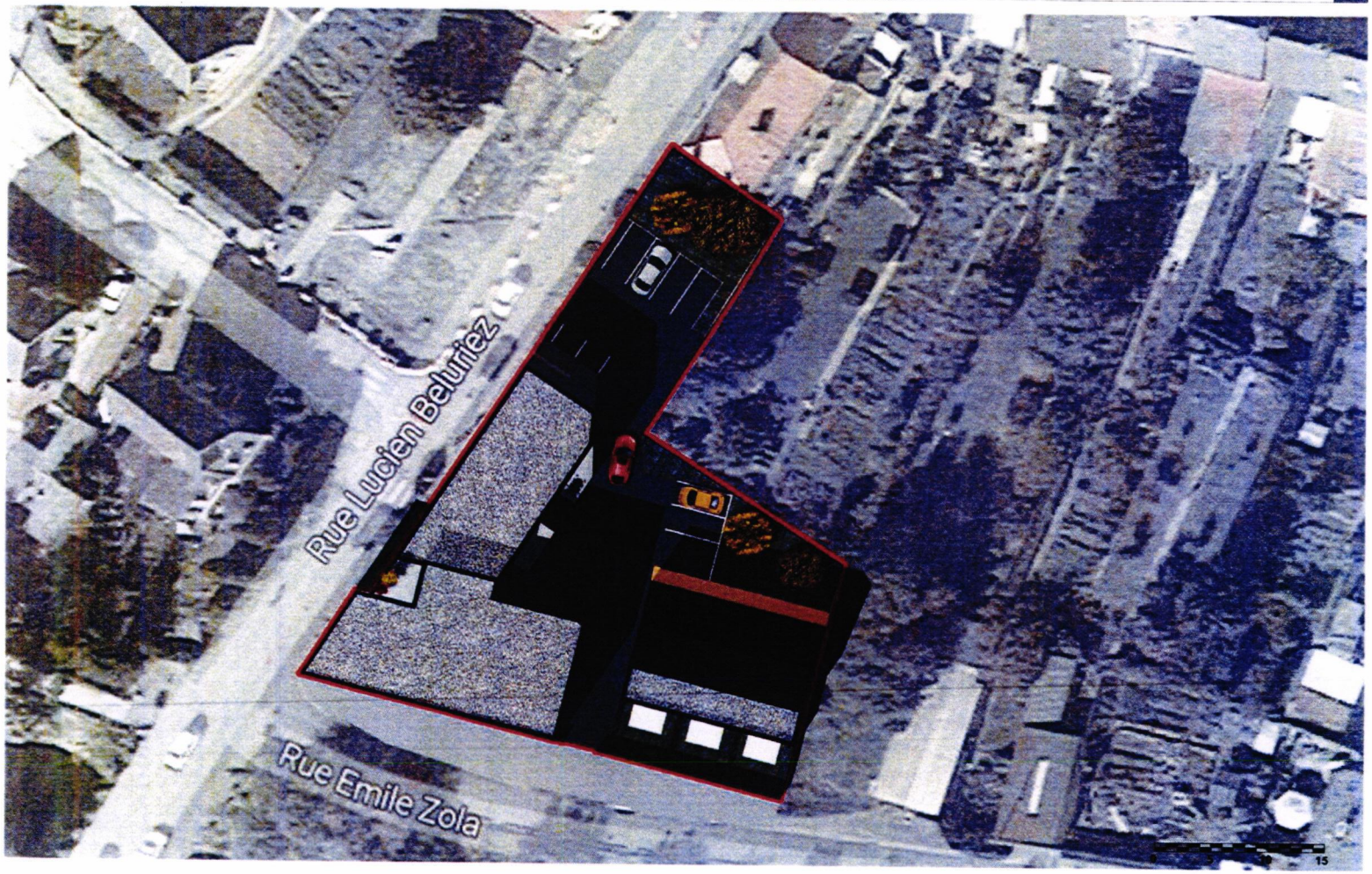
4. Plan général des travaux

MORPHOZ Architectes 2.0 | S.A. DU HAINAUT | Vieux Condé

Commune de Vieux-Condé
Rue Lucien Béluriez - Rue Emile Zola

Novembre 2016
Construction de 5 Logements individuels et de 10 logements collectifs

ESQ V3



5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

- **Les logements**

1. Logements locatifs sociaux :

Il est prévu la construction de 15 logements locatifs sociaux sur l'îlot entrée de ville Béluriez sous maîtrise d'ouvrage de la SA du Hainaut dont 3 logements individuels neufs, 10 logements en collectif et 2 réhabilitations. Le projet a été validé par l'Architecte des bâtiments de France et l'ensemble des partenaires de l'opération.

VUE PERSPECTIVE - depuis la Rue des Glycines

VUE PERSPECTIVE - depuis la Rue Lucien Béluriez

Projet 15 logements
Rue Lucien Béluriez
VIEUX-CONDE

3 Logements individuels - Construction neuve

	SHAB	Type 3	Type 4
Logt 1	RDC	45,03	
	Etage	28,45	
		73,48	
Logt 2	RDC	45,03	
	Etage	28,45	
		73,48	
Logt 3	RDC	45,03	
	Etage	28,45	
		73,48	
		220,44	

10 Logements Collectifs - Construction neuve

	SHAB	Type 3	Type 4
RDC	A001	68,28	
	A002	73,13	
	A003	68,46	
	B001		75,92
R+1	A101	68,40	
	A102	69,94	
	A103	68,46	
	B101		75,92
R+2	A201	69,94	
	A202	68,46	
	TOTAL	555,07	151,84

	Type 3	Type 4
	775,51	151,84
SHAB	927,35	

2 Logements - Réhabilitation
en attente

6. L'appréciation sommaire des dépenses

Bilan financier de l'opération

Dépenses € HT	
Foncier	
Acquisitions foncières	341 700,00 €
Relogement	5 000,00 €
Travaux démolition à la charge de la Sa du Hainaut	12 000,00 €
SOUS TOTAL FONCIER	**358 700,00 €**
Etudes	
Honoraires techniques	**179 171,00 €**
Travaux de construction	
Bâtiment	1 436 747,00 €
VRD + taxes	177 000,00 €
SOUS TOTAL TRAVAUX	**1 613 747,00 €**
TOTAL HT	**2 151 618,00 €**
TOTAL TTC	**2 581 941,60 €**
Part à charge de Valenciennes Métropole et de la Ville de Vieux Condé	**39 340,00 €**

Recettes € HT	
Démolition prise en charge à 100 % par l'EPF (estimatif)	160 000,00 €
Hors bilan constructeur	
SOUS TOTAL DEPENSES	**160 000,00 €**
Assiette subventionnable	**1 991 618,00 €**
Part à charge Valenciennes Métropole	**39 340,00 €**
Subventions (assiette subventionnable)	
ANRU	78 680,00 €
Conseil Régional	39 340,00 €
Ville de Vieux Condé	39 340,00 €
SOUS TOTAL SUBVENTIONS	**196 700,00 €**
TOTAL à la charge de la SA du Hainaut en € HT	**1 755 578,00 €**
TOTAL à la charge de la SA du Hainaut en € TTC	**2 106 693,60 €**

7. Glossaire

ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale de Rénovation Urbaine
CUCS	Contrat Urbain de Cohésion Sociale
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EPF	Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais
FISAC	Fond d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce
HQE	Haute Qualité Environnementale
OPAH RU	Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain
ORI	Opération de Restauration Immobilière
POS	Plan d'occupation des sols
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PNRQAD	Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
PRU	Programme de Rénovation Urbaine
RHI	Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux
SITURV	Syndicat Intercommunal des Transports Urbains de la Région de Valenciennes
SHON	Surface Hors Œuvre Nette
TCSP	Transport en Commun en Site Propre
THIRORI	Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière

8. Annexes

- Convention cadre signée le 23 mars 2015 entre l'EPF et la CAVM et délibérations y afférentes (délibération du Conseil communautaire signée le 6 février 2015 et délibération 2015/06 du Conseil d'administration de l'EPF signée le 10 février 2015)

- Convention opérationnelle signée les 15 et 20 décembre 2016 entre l'EPF et la CAVM et délibérations y afférentes (délibération su Conseil municipal D/2016-98 signée le 25 octobre 2016, délibération 2016/120 du Conseil d'administration de l'EPF signée le 28 octobre 2016 et délibaration du Conseil communautaire signée le 18 novembre 2016)

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 PNRQAD). 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 1er 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 îlots dégradés ou les friches situées en cœur de bourg des 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 1ère 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 2nde 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 - Cronte 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 - Cronte 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 trame 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 .....

Pour la Communauté d'agglomération
de Valenciennes Métropole

Valérie LETARD
Présidente

A Lille, le 23 MARS 2015

Pour l'Etablissement 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 1/25000ème

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 Soult***

- ***Anzin - Site Vallourec*** : cession à la CAVM pour la réalisation d'une ZAC éco-quartier de 99 000 m² de SHON. Vient d'être livrée la construction de 17000 m² (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 (CECVM) pour une mise en service programmée début 2017 (surface utile d'environ 10 300 m²).
En 2015 sont programmés la réalisation une résidence étudiante de 130 chambres et la construction d'un data center de 2 500 m² 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 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 libres 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

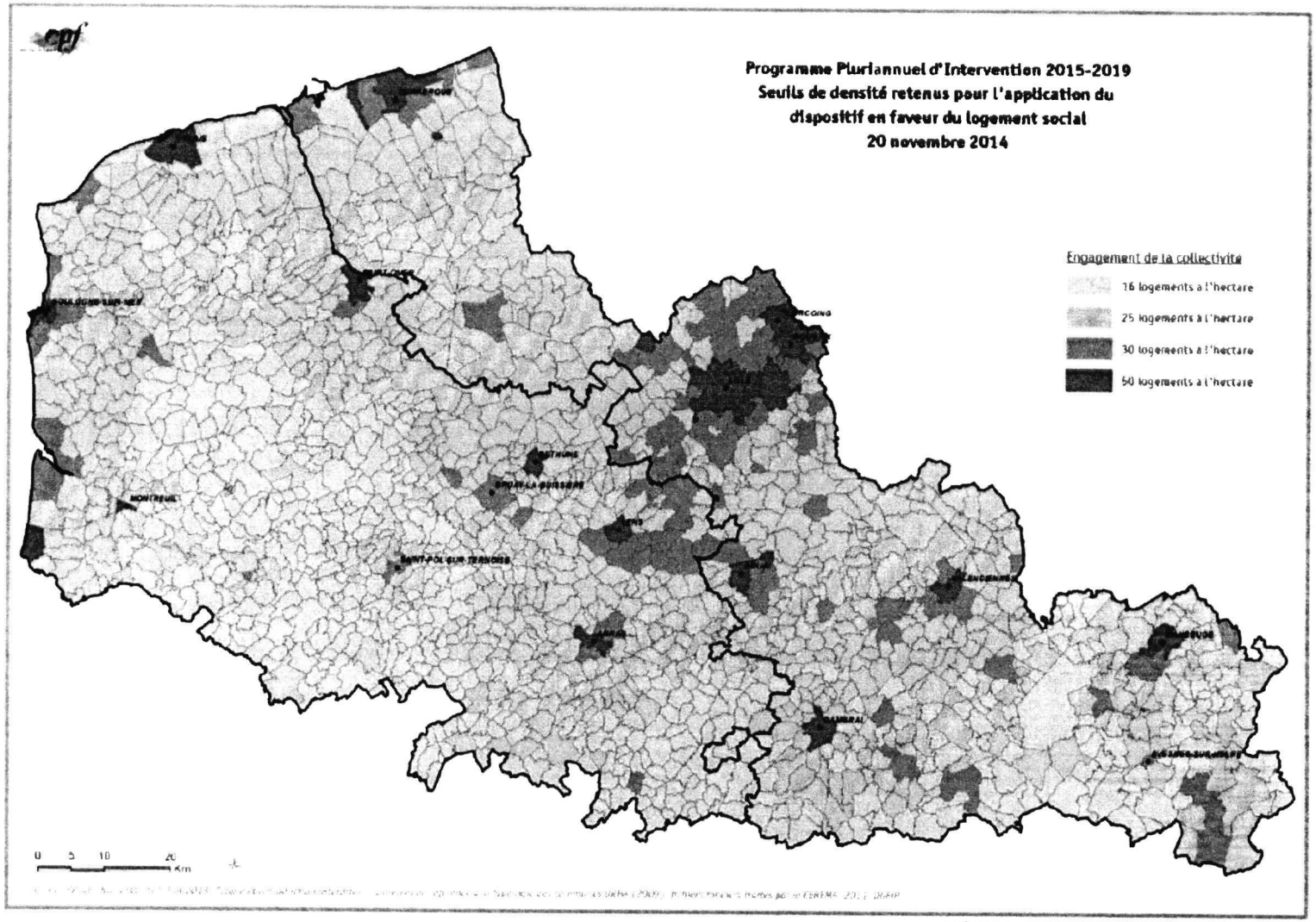
Intervention de l'EPF Nord-Pas de Calais sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole au 31/12/2013

Opérations		Contractualisation				Acquisition				Gestion	Requalification		Cession	
Commune	Opération	Axe thém.	Nature interv.	Collectivité signataire	Date de sortie de portage	Acquisition	Montants mandatés* (M€)	Nb actes	Surface actée (ha)	Montants (M€)	Montants mandatés* (M€)	Surface requalifiée (ha)	Montants (M€)	Surface cédée (m²)
SNES-SUR-ESCAUT HAIN-VIEUX-CONDE	Accompagnement de l'OPAH-RU communautaire	RU_LS	OI	Communes + Communauté	30/10/2014	0	1,81	6	0,42	0,04	0,01	0,47		
	Opération Cœur de ville	RU	OI	Commune	01/02/2015	0	0,20	1	0,06	0,01	0,01	0,10		
	Cour Daubresse, suite	RU	OI	Commune + Communauté	11/08/2016	0	2,75	17	1,53	0,10	0,02	1,60		
	Cours Duterne et de la Fosse, suite	RU	OI	Commune	11/07/2016	0	0,71	13	0,26	0,06				
	Site Vrely	RU	OI	Communauté	22/06/2017	0	0,29	1	0,56	0,003	0,003			
S	Ilot centre-ville	RU	OI	Commune	16/09/2015	0	0,11	26	0,98	0,10	0,03	1,16		
R-L'ESCAUT	La Haynette, suite	RU	OI	Commune	19/03/2015	0	0,66	3	0,13	0,01				
R-L'ESCAUT	Maternité du Hainaut	RU	OI	Commune	15/04/2015	0	0,74	1	0,46	0,02	0,03	0,46		
R-L'ESCAUT	Quai du Petit Rempart	RU	OI	Commune + Communauté	10/01/2017					0,05				
R-L'ESCAUT	Maternité place Rombaut	RU	OI	Commune + Communauté	10/01/2017					0,05				
R-L'ESCAUT	La Clairon	RU	OI	Commune	17/12/2017									
	Quartier du Blanc Misseron, suite	LLS	OI	Commune + Communauté	31/12/2014	0	0,59	12	0,38	0,05	0,20	0,77	0,11	2027
UR-ESCAUT	Rue du Rivage / rue de l'Escaut	RU	OI	Commune + Communauté	28/10/2015		0,08			0,001				
UR-ESCAUT	PMRQAD Ilots rue du Rivage, de l'Escaut et Bancel	LS	OI	Commune + Communauté	24/01/2017	0	0,13	3	0,11	0,03	0,003	0,15		
	La Rhonelle - Centre-ville	RU	OI	Commune	19/11/2014	0	1,17	9	2,18	0,05	0,01	0,35		
	Site Salnerd	RU	OI	Commune										
	Centre-ville	RU	OI	Commune	19/02/2018									
	Quartier de la gare	RU	OI	Commune	19/02/2018									
	Papeterie Lagoda	RU	OI	Commune	29/01/2018	0	0,07	1	3,66	0,004			0,05	24764
E	Centre bourg, 2ème phase	RU	PF	Commune	21/12/2012									
IAIN	Quartier du Blanc Misseron, suite	RU_LS	OI	Commune	25/11/2013	0	0,16	1	0,19	0,01				
IAIN	Quartier Sainte-Martin	MSI	OI	Commune	23/01/2016									
HAIN	Cronte Voye	RU	OI	Commune	28/02/2017									
HAIN	Ilot Equipart	LS	OI	Commune	02/08/2018					0,001				
LVE	PPR mouvements de terrain, carrière Poutlie	FRN	OI	Commune	08/03/2018						0,02			
NES	Impasse Badin/Impasse des Sarrazins	RU	OI	Commune + Communauté	28/10/2015	0	0,49	2	0,02	0,005				
NES	Rue du Quesnoy/rue de Beaumont	RU	OI	Commune + Communauté	08/10/2015	0	1,66	1	0,14	0,04	0,03	0,22		
NES	Rue du Quesnoy	RU	OI	Commune										
DE	Forges et Estampage	RU	OI	Communauté	30/11/2012	0	0,01	1	1,85	0,003	0,26	1,85		
DE	Forges et Estampage, suite	RU	OI	Communauté	30/11/2017					0,00				
DE	PMRQAD Ilots Gambetta Dervaux et entrée Béturiez	LS	OI	Commune + Communauté	30/11/2016	0	0,41	4	0,07	0,02				
DE	Quartier Brasseur	RU	PF	Communauté										
DE	Rue Dervaux	RU	OI	Commune + Communauté										
						Total	**12,05**	**102**	**13,01**	**0,66**	**0,62**	**7,13**	**0,16**	**26791**
	Centre-ville	RU		PF	Communauté	20/08/2008							0,11	15327
	Site Vanloures	RU		OI	Communauté	30/01/2010		0,004			0,03	0,38	1,17	254131
Z-VALENCIENNES	Les Hauts de la Rhonelle	RU_LS*		PF	Commune	20/07/2010		0,03			0,000	0,002	0,03	3615
	La Couture	RU_LS*		PF	Commune	31/12/2008		0,07			0,001		0,34	33689
-L'ESCAUT	Quartier Thiers	RU		AN	Commune									
-L'ESCAUT	Quartier Thiers, périmètre d'intérêt communautaire	RU_LS		PF	Communauté	10/01/2011		0,83			0,03	0,002	0,88	7103
L'ESCAUT	Quartier du Gras Boeuf	RU_LS*		PF	Communauté	13/01/2009		0,10			0,001	0,002	0,32	51078
-L'ESCAUT	La Haynette	RU		OI	Commune	13/09/2010					0,000			
IEVRECHAIN	Quartier du Blanc Misseron	RU_LS		OI	Commune	05/01/2009		0,13			0,004		0,24	4008
IEVRECHAIN	Quartier du Blanc Misseron	RU_LS		OI	Commune	05/01/2009								
	Les Courtils	RU_LS		PF	Commune	31/12/2014		0,47			0,01	0,02		
R ESCAUT	Anciennes forges et engrais Bataille	RU		OI	Commune	05/01/2011		0,22			0,01	0,01	0,25	56158
R ESCAUT	Elite Scout	RU_LS		PF	Commune	28/08/2009		0,02			0,004		0,25	7773
R ESCAUT	Terrain Fevrier	RU		OI	Commune	26/07/2007					0,000			

CONSEIL ET EXPERTISE				
TOUS AXES CONFONDUS	L'**EPF** participe aux différents comités de suivi : COPIL, COTECH… L'**EPF** accompagne dans l'analyse et l'exploitation des données relatives aux marchés fonciers et aux changements d'usage du sol. L'**EPF** organise les comités territoriaux de projet.			
	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, enjeux, scénarios, pré-chiffrage)
	Etude préopérationnelle	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%	Appréhender la faisabilité technique d'une réhabilitation de bâtiments (diagnostic architectural et sanitaire, préconisations techniques, chiffrage)
	Inventaire naturaliste	EPF	100%	Apprécier la valeur patrimoniale d'un site et identifier la présence d'espèces protégées ou patrimoniales

TRAVAUX	
FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL	**. 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 maitrisé par EPF : 50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, 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
FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX	**. 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
FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES	**. 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
FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN	**. 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
FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**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

	CESSION
FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL	**Cession au prix de revient** **Minoration possible dans le cadre du dispositif LLS** si, sur le foncier maitrisé par l'EPF : . 50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat, . et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, 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) - 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 - cession possible à la valeur de France Domaine pour les autres composantes du projet si inférieure au prix de revient Cession des emprises destinées à la biodiversité et aux espaces publics à la moitié de cette valeur sous condition de classement au PLU
FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX	**Cession au prix de revient** **Cession à la valeur de France Domaine** 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 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
FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES	**Cession au prix de revient ou à la valeur de France Domaine** 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 Portage foncier de 10 ans
FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN	**Cession au prix de revient**
FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**Cession au prix de revient**


Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019
Seuils de densité retenus pour l'application du
dispositif en faveur du logement social
20 novembre 2014
Engagement de la collectivité
16 logements à l'hectare
25 logements à l'hectare
30 logements à l'hectare
50 logements à l'hectare
0 5 10 20
Km

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

Opérations		Contractualisation			Acquisition				Gestion	Requalification		Ce
	Opération	Axe thém.	Collectivité signataire	Date de sortie de portage	Acquisition	Montants mandatés* (M€)	Nb actes	Surface actée (ha)	Montants (M€)	Montants mandatés* (M€)	Surface requalifiée (ha)	Montants (M€)
	Centre bourg	HLS	Commune	18/07/2015								
					Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Cour Daubresse, suite	HLS	Commune + commu	11/08/2016								
	Cour Laurent	HLS	Commune	09/01/2019								
	Cours Duterne et de la Fosse, suite	HLS	Commune	11/07/2016								
	Operation Cœur de ville	HLS	Commune	01/02/2016								
	Site Virty	HLS	Communaute	22/06/2017								
SCAUT, QUI	Accompagnement de l'OPAH-RU communautaire	HLS	Communes + comm	31/12/2015								
	Ilot centre ville	HLS	Commune	16/09/2015								
	La Clairon	HLS	Commune	17/12/2017								
	Maternite place Rombault	HLS	Commune + commu	10/01/2017								
	Quai du Petit Rempart	HLS	Commune + commu	10/01/2017								
	PNRQAD, ilots du Rivage, de l'Escaut et Bancel	HLS	Commune + commu	24/01/2017								
	Papeterie Lagoda	HLS	Commune	29/01/2018								
	Cronte Voye	HLS	Commune	28/02/2017								
	Ilot Equipart	HLS	Commune	02/08/2018								
	Impasse Badin / impasse des Sarrazins	HLS	Commune + commu	28/10/2015								
	Rue du Quesnoy / rue de Beaumont	HLS	Commune + commu	08/10/2015								
	Forges et Estampage, suite	HLS	Communauté	30/11/2017								
	PNRQAD, ilots Gambetta Dervaux et entree Belune	HLS	Commune + commu	30/11/2016								
	Cœur de ville	FIES	Commune	18/03/2019								
	La Rhonelle - centre ville	FIES	Commune	19/11/2016								
	Quartier Saint-Martin	FIES	Commune	23/01/2016								
	La Malanoye	FBR	Commune	18/07/2019								
	PPRMT, carriere Pouille	FBR	Commune	08/03/2018								
	Centre ville	RU	Commune	19/02/2018								
	Quartier de la gare	RU	Commune	19/02/2018								
					Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Site Samord	HLS										
	Ancienne brasserie rue Jean Jaures	FIES	Commune									
	Rue Scouflaire	HLS	Commune									
	Rue Voltaire	HLS										
	Cour Bourgogne élargie	RU	Commune									
	Rue de Lille	FIES										
	Emprise commerciale rue Victor Hugo	RU										
					Total	0	0	0	0	0	0	0
			Total convention cadre 2015-2019 (M€)			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			Budget affecté (M€)			12,00						
			Consommation (%)			0						

Axe1 : foncier de l'habitat et du logement social / Axe 2 : foncier et immobilier industriel et de services, grands projets régionaux / Axe 3 : foncier de la biodiversite et des risq

RU : fonds pour la constitution du gisement au renouvellement urbain / IE : fonds d'interventions pour accompagner sur l'immobilier d'entreprise

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

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU BUREAU DU 06 FEVRIER 2015

Date de convocation :
Le 30 Janvier 2015

NOMBRE :
- de conseillers : 22

- de présents : 19
- de votants : 20

N° d'inscription de l'acte soumis à l'obligation de transmission au Représentant de l'Etat :
BC3-2015-26-338

Secrétaire de Séance :
Mme Renée STIEVENART

Nos Réf : DAG/MC/CM

OBJET :

- Habitat - Renouvellement urbain
- Politique Foncière
- Etablissement Public Foncier – Nord – Pas de Calais – convention cadre pour l'intervention de l'EPF au cours du PPI 2015-2019

L'an deux mille quinze, le six février, à dix-huit heures le Bureau communautaire s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de Monsieur Pierre Michel BERNARD, suite à la convocation qui lui a été faite six jours à l'avance

Etaient présents (19) :
Mme STIEVENART, Mme. DUHAMEL, Mme. GONDY, Mme. GREAUME , M. BERNARD, M. BROUILLARD, M. BUSTIN, M. DEBACKER, M. DEBURGE, M. DEE, M. DEGALLAIX, M. DEPAGNE, M. DONNET, M. GILLERON, M. GRANDAME, M. HENNEBERT, M. LELONG, M. SOIGNEUX, M. THIEME,

Etaient excusées (2) :
Mme. CHOAIN, Mme. FORNIES,

Etaient excusés mais ayant donné un pouvoir (1) :
Mme LETARD donne pouvoir à M. Pierre Michel BERNARD

REÇU LE 11 FEV. 2015

****

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 6 mai 2014, reçue en Sous-préfecture de Valenciennes le 9 mai 2014, 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

****

Par délibération du 12 avril 2007, le bureau communautaire approuvait les termes de la convention cadre EPF pour le programme pluriannuel d'intervention 2007-2014.

L'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais (EPF) vient de redéfinir ses modalités d'intervention pour la période 2015-2019.

Une nouvelle convention cadre doit par conséquent être établie afin d'actualiser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF en termes de portage foncier et de requalification d'espaces dégradés ainsi que d'ingénierie d'accompagnement et d'assistance aux collectivités.
Cette convention s'inscrit donc dans la continuité de celle mise en œuvre en 2007 qui arrive à échéance le 31 juillet prochain. Les nouvelles modalités d'intervention sont recensées dans le tableau de synthèse joint en annexe.

Outre la révision des modalités financières d'intervention au sein des 3 axes thématiques d'intervention nouvellement dénommés « le foncier de l'habitat et du logement social », « le foncier et l'immobilier industriel et de services » et « le foncier de la biodiversité et des risques », les nouvelles dispositions concernent principalement :

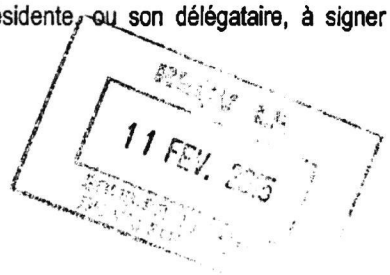
- **le développement du conseil expertise auprès des collectivités** en amont de l'intervention opérationnelle pour la définition et le montage des projets (choix des montages et des opérateurs) en assurant la maîtrise d'ouvrage et le cofinancement des études ; en aval pour garantir la reprise du foncier 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, réduisant ainsi les coûts relatifs au portage foncier.

La convention cadre régit à la fois les opérations réalisées par les communes et celles sous maîtrise d'ouvrage communautaire. Chaque opération nouvelle pour laquelle le partenariat de l'EPF sera sollicité, fera ensuite l'objet d'une convention spécifique dite opérationnelle entre l'EPF et la ou les collectivités concernées.

Pour information, l'EPF s'engage à réserver à l'exécution de la présente convention-cadre un budget opérationnel prévisionnel d'acquisition de 10 Millions d'euros.
Quant aux travaux, l'EPF financera 100% des coûts 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.
Le projet de la convention est joint à la présente délibération.

Sur ces bases, et après avis de la commission n°2, **le Bureau communautaire décide :**

- D'approuver les termes de la convention cadre annexée à la présente délibération,
- D'autoriser Madame la Présidente, ou son délégataire, à signer ladite convention.



Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an susdits
La Présidente

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

Renée STIEVENARD

La Présidente :
- 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.

Séance du 10 février 2015
Intervention opérationnelle
Délibération n°2015/06

Vu le Code de l'urbanisme ;
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 l'arrêté du 10 juin 1996 portant nomination du directeur de l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais ;
Vu la délibération n°2011/01 approuvant le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais ;
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 la délibération n°2014/58 portant approbation du programme pluriannuel d'intervention pour la période 2015-2019 ;
Vu la délibération n°2014/62 approuvant le budget pour l'année 2015 ;
Vu la demande de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VALENCIENNES METROPOLE ;

Le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier,
sur proposition de la présidente,

- **Approuve** la convention-cadre avec la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VALENCIENNES METROPOLE,
- **Autorise** le directeur général de l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais à signer la convention-cadre ainsi que les avenants à intervenir.

Le directeur général

Marc KASZYNSKI

La présidente
du conseil d'administration

Myriam CAU

10 MARS 2015
Pour approbation

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

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 VIEUX-CONDE
RELATIVE A L'OPERATION

VIEUX-CONDE – PNRQAD, ILOTS GAMBETTA DERVAUX ET ENTREE BELURIEZ

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 Vieux-Condé, représentée par son maire, Monsieur Guy BUSTIN, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 25 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°2016/120 du conseil d'administration de l'Etablissement du 28 octobre 2016, désigné ci-après par le terme « l'EPF »

d'autre part

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

SOMMAIRE

LE DEROULEMENT DE LA CONVENTION ..... P 3
- 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

LE PROJET ..... P 5
- 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

LES ACQUISITIONS ..... P 7
- Article 6 – Les acquisitions ..... p 7
- Extrait cadastral ..... p 8

LA GESTION DES BIENS ..... P 9
- Article 7 – La gestion des biens ..... p 9
- Article 8 – La mise à disposition ..... p 9
- Article 9 – L'optimisation fiscale ..... p 10

LES TRAVAUX ..... P 11
- Article 10 – Les travaux ..... p 11

LA CESSION ..... P 13
- 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

LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS ..... P 15

LES ANNEXES ..... P 17

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

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-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

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.

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

LE PROJET

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

Présentation de la commune

Commune de Vieux-Condé
Intercommunalité : Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole **Superficie :** 1 106 ha **Population** : 10 070 habitants **Densité :** 910 habitants par km² **Nombre de logements** : 4 433 **Taux de logements locatifs sociaux :** 22,2 % **Nombre d'entreprises** : 183 **SCOT** du Valenciennois approuvé **PLH** 2016-2021 adopté **PNRQAD** Valenciennes Métropole

Commune d'environ 10 000 habitants, située au nord-est de Valenciennes, Vieux-Condé est frontalière avec la Belgique. Elle est aisément accessible depuis la ville-centre via la RD935 et constitue le terminus de la ligne 2 du tramway de l'agglomération.

Présentation du site

Il s'agit des îlots dits « Gambetta - Dervaux » et « Entrée de ville Beluriez » d'une superficie d'environ 2,7 hectares, constitués d'une part d'une ancienne zone commerciale et d'habitations vétustes et d'autre part d'habitations dégradées et de garages situés le long du canal du Jard. L'ensemble est classé en zone U au PLU.

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 2011 la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et la commune de Vieux-Condé dans la recomposition urbaine de ces îlots.

La maîtrise foncière de l'îlot Gambetta-Dervaux est aujourd'hui quasiment achevée. L'EPF engagera en 2017 une première phase de démolition des constructions. A terme, il est prévu sur cet ensemble

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

foncier la réalisation de 43 logements locatifs sociaux (dont 30 logements collectifs et 13 logements individuels PLS pour seniors), 23 logements en accession sociale à la propriété et 910 m² de cellules commerciales.
Concernant l'entrée de ville Beluriez, l'EPF poursuit les acquisitions puis procédera à la démolition du foncier dont il sera propriétaire. Un bailleur social est pressenti pour la réalisation d'une quinzaine de logements sociaux sur le foncier ainsi libéré.
L'EPF a par ailleurs engagé des négociations pour l'acquisition du foncier de l'îlot dit « Centre-ville – Beluriez ». Un projet d'extension de l'école mitoyenne et de logements en accession sociale est à l'étude sur ce foncier constitué d'habitations dégradées (environ 1 600 m²).

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 « Vieux-Condé – PNRQAD, îlots Gambetta Dervaux et entrée Beluriez » sont transférés dans la présente et leur portage foncier est de ce fait prolongé.

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

LES ACQUISITIONS

Article 6 – Les acquisitions

L'EPF négocie et acquiert les biens nécessaires à l'opération dite « Vieux-Condé – PNRQAD, îlots Gambetta Dervaux et entrée Beluriez », sis sur le territoire communal de Vieux-Condé, 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 ;

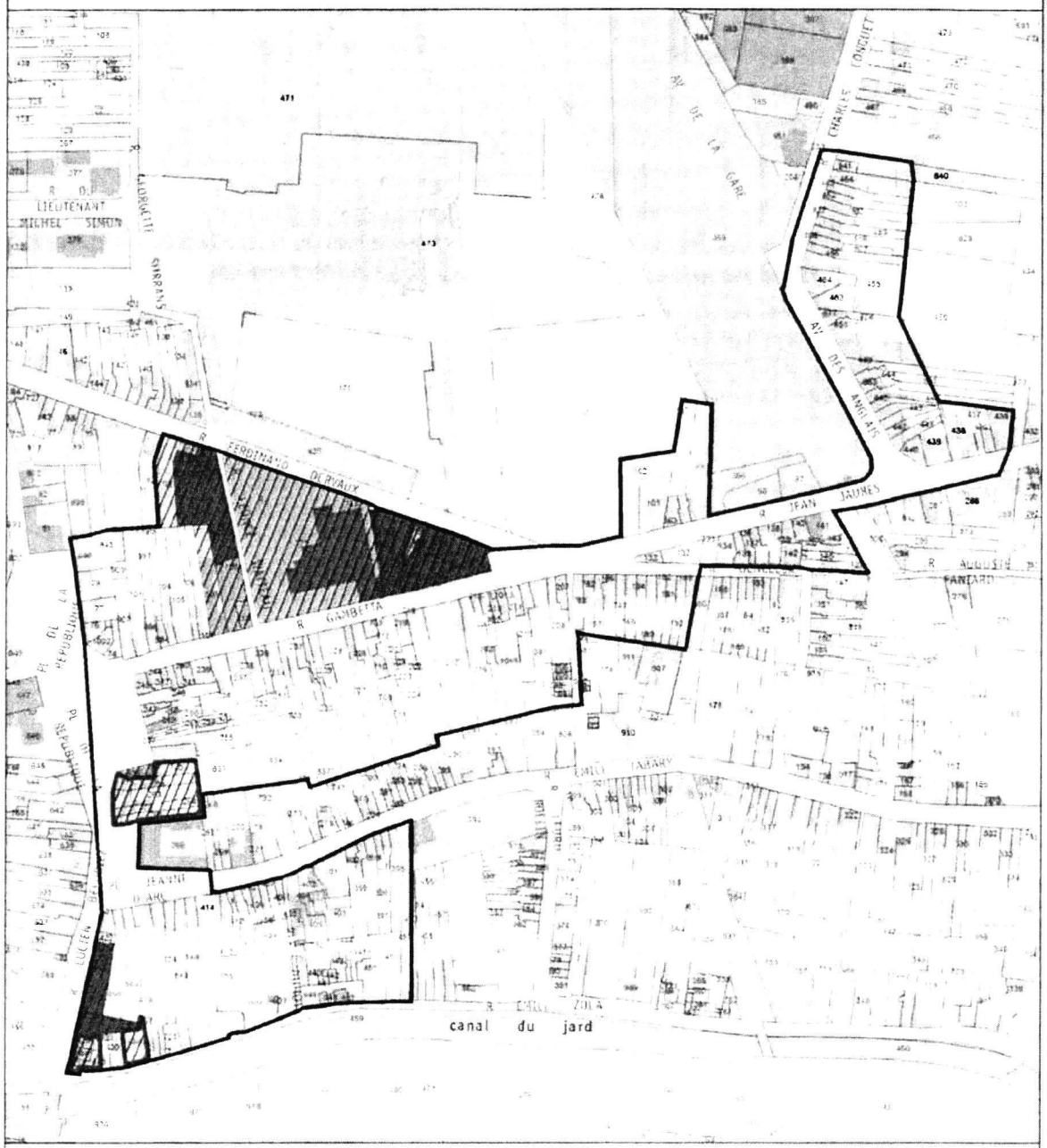
- **par voie d'expropriation.** Sur la base des éléments de définition du projet fournis par la communauté d'agglomération et par la commune (notice explicative, plan général des travaux, caractéristiques des ouvrages...), l'EPF, la communauté d'agglomération et la commune constituent conjointement le 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-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

OP1561
(renouvelée)

Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole
Vieux-Condé - PNRQAD, îlots Gambetta Dervaux et entrée Beluriez
Extrait cadastral



Périmètre de projet et d'intervention de l'EPF
Périmètre d'acquisition par l'EPF identifié à ce jour
Périmètre de travaux par l'EPF identifié à ce jour
Foncier acquis par l'EPF
Foncier acquis pour partie par l'EPF, copropriété
Foncier maîtrisé par la collectivité

epf Atelier de Cassegrain - Octobre 2014

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

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.

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

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.

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

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 dévoiement et/ou la suppression des réseaux impactés par la démolition,

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

- 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).

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

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 .....20...déc..... **2021.**

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
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

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 .20..déc..... 2021.
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.

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

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-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

Fait en trois exemplaires originaux

A Valenciennes, le 20 DEC. 2016

Pour la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole,

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

Renée STIEVENART

Laurent DEGALLAIX
Président

A Vieux-Condé, le 15/12/2016

Pour la commune de
Vieux-Condé

Guy BUSTIN
Maire

A Lille, le 20 DEC. 2016

Pour l'Etablissement Public Foncier
Nord - Pas de Calais

Loranne BAILLY
Directrice générale

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

LES ANNEXES

ANNEXE 1 – FICHES RECAPITULATIVES DES MODALITES OPERATIONNELLES

CONSEIL ET EXPERTISE				
	L'EPF participe aux différents comités de suivi : COPIL COTECH…			
	L'EPF accompagne dans l'analyse et l'exploitation des données relatives aux marchés fonciers et aux changements d'usage du sol.			
	L'EPF organise les comités territoriaux de projet.			
	Intitulé	**Maîtrise d'ouvrage**	**Financement EPF à**	**Objectif**
TOUS AXES CONFONDUS	Identification du gisement du renouvellement urbain	EPF	100%	**Identifier les foncers 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, enjeux, scénarios, pré-chiffrage)**
	Etude préopérationnelle	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%	Appréhender la faisabilité technique d'une réhabilitation de bâtiments (diagnostic architectural et sanitaire, préconisations techniques, chiffrage)
	Inventaire naturaliste	EPF	**100%**	Apprécier la valeur patrimoniale d'un site et identifier la présence d'espèces protégées ou patrimoniales.

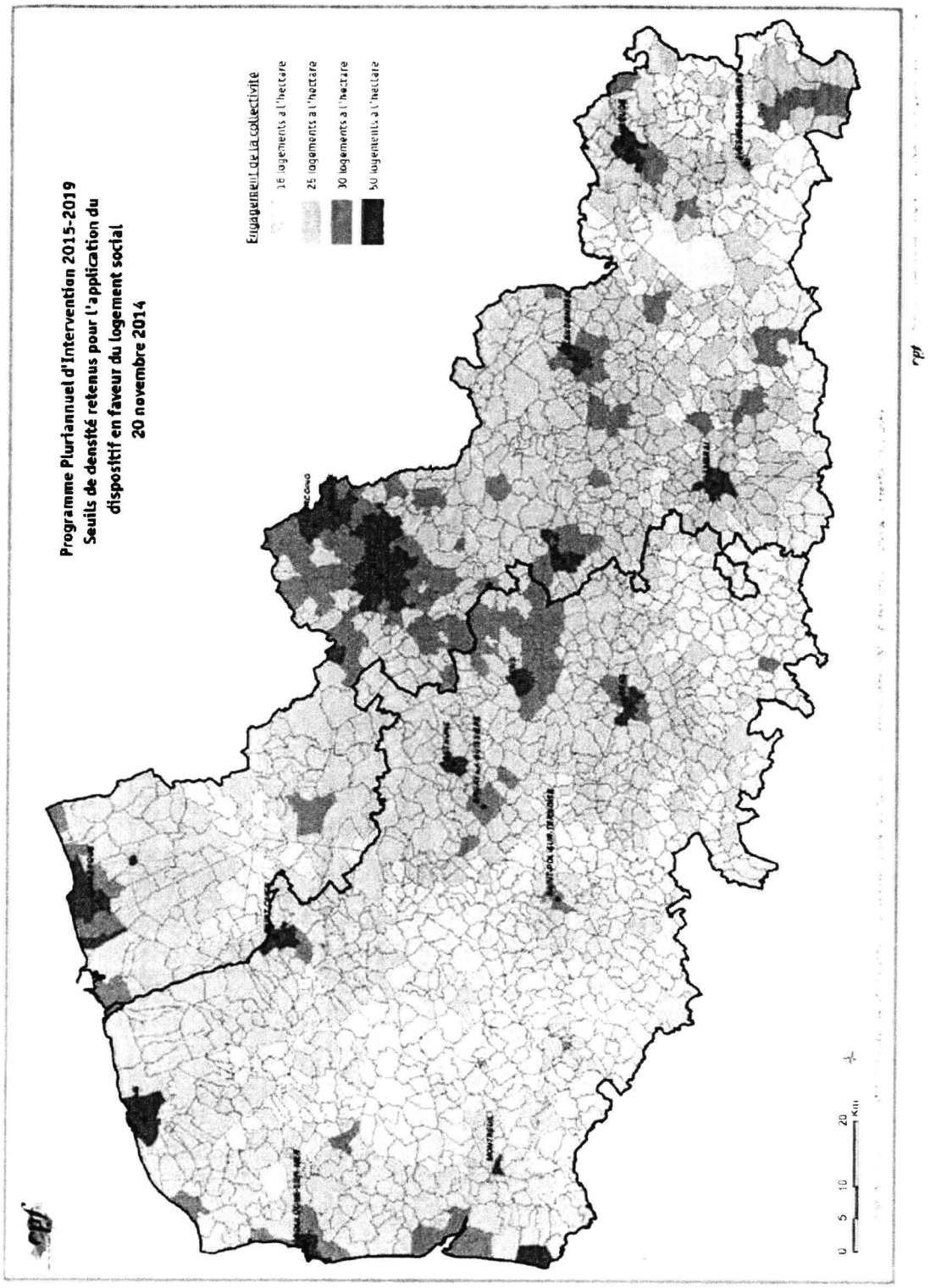
Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

	TRAVAUX
FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL	. **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 maitrisé par EPF : 50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, 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
FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX	. **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
FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES	. **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
FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN	. **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
FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**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

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

CESSION	
FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL	**Cession au prix de revient** **Minoration possible dans le cadre du dispositif LLS** si, sur le foncier maitrisé par l'EPF : . 50% de l'emprise au sol destinée à un projet habitat, . et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, 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) - 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 - cession possible à la valeur de France Domaine pour les autres composantes du projet si inférieure au prix de revient Cession des emprises destinées à la biodiversité et aux espaces publics à la moitié de cette valeur sous condition de classement au PLU
FONCIER ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS REGIONAUX	**Cession au prix de revient** **Cession à la valeur de France Domaine** 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 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
FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES	**Cession au prix de revient ou à la valeur de France Domaine** 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 Portage foncier de 10 ans
FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN	**Cession au prix de revient**
FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**Cession au prix de revient**

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017



Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

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 m² 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 m² 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.

Accusé de réception en préfecture
059-383330115-20161028-OP1561_2-CC
Reçu le 06/03/2017

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.

D/2016-98

Vieux Condé
Ville de toutes les énergies

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

Secrétaire de séance :
David BUSTIN

L'an deux mille seize, le Mardi 25 octobre à 18h, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Guy BUSTIN, Maire, en suite de la convocation en date du 19 octobre deux mille seize dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

Etaient présents : M BUSTIN Guy ; Mme DI CRISTINA Caroline ; M BUSTIN David ; Mme FONTAINE Nadine ; M TOURBEZ Hervé ; Mme DELCOURT Fabienne ; Mme MAKSYMOWICZ Louisette ; M SIMON Didier ; Mme LUDEWIG Adeline ; M SIDER Joël ; Mme KOWALSKI Isabelle ; M FORTE Serge ; Mme BOUKLA Giulia ; M HOUBART Jean-Luc ; M LIEGEOIS Bernard ; M SZYMMANIAK Richard ; M MAKSYMOWICZ Thadée ; Mme WACHOWIAK Sylvie ; M PHILOMETE Eric ; Mme KWICIEN Laura ; M VAN DER HOEVEN Serge ; Mme TROTIN Thérèse ; M MIXTE Alain ; M AGAH Franck ; Mme BRUNET Annie-France ; M BEUDIN Michel ; Mme SOLINI Corinne.
Etaient absents ou excusés : Mme SALINGUE Ghislaine (procuration à Mme KOWALSKI Isabelle) ; M SMITS Jean-François (procuration à M FORTE Serge) ; (procuration à M BUSTIN David) ; Mme TOURBEZ Emilie (procuration à M TOURBEZ Hervé) ; Mme MARLOT Josette (procuration à Mme DI CRISTINA Caroline) ; Mme CHERQUEFOSSE Martine (procuration à Mme DELCOURT Fabienne) ; Mme TRELCAT-CHOUAN Valérie (procuration à M VAN DER HOEVEN Serge).

Objet : Prolongation de la convention opérationnelle entre la Ville de Vieux-Condé et l'EPF – PNRQAD ilot Gambetta-Dervaux

Monsieur le Maire rappelle que :

L'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais met en œuvre 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 œuvre de l'intervention foncière et technique de l'EPF en référence aux documents d'orientations stratégiques de la communauté d'agglomération.
Les opérations mentionnées dans la convention-cadre s'inscrivent obligatoirement dans l'un des trois axes thématiques 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'interventions exceptionnelles sur l'immobilier d'entreprise.*

Parmi les opérations proposées par la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole figure l'opération « Vieux-Condé – PNRQAD, îlots Gambetta Dervaux et entrée de Ville Beluriez ».

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 2011 la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et la commune de Vieux-Condé dans la recomposition urbaine des îlots dits « Gambetta - Dervaux » et « Entrée de ville Beluriez », constitué d'une part d'une ancienne zone commerciale et d'habitations vétustes (environ un hectare), et d'autre part d'habitations dégradées et de garages situés le long du canal du Jard (environ 1 700 m²).

La maîtrise foncière de l'îlot Gambetta-Dervaux est aujourd'hui quasiment achevée. L'EPF engagera en 2017 une première phase de démolition des constructions. A terme, il est prévu sur cet ensemble foncier la réalisation de 43 logements locatifs sociaux (dont 30 logements collectifs et 13 logements individuels PLS pour seniors), 23 logements en accession sociale à la propriété et 910 m² de cellules commerciales.
Concernant l'entrée de ville Beluriez, l'EPF poursuit les acquisitions puis procédera à la démolition du foncier acquis. Un bailleur social est pressenti pour la réalisation d'une quinzaine de logements sociaux sur le foncier ainsi libéré.
L'EPF a par ailleurs engagé des négociations pour l'acquisition du foncier de l'îlot dit « Centre-ville – Beluriez ». Un projet d'extension de l'école mitoyenne et de logements en accession sociale est à l'étude sur ce foncier constitué d'habitations dégradées (environ 1 600 m²).

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

Dans la continuité de sa mise en œuvre, la convention opérationnelle « Vieux-Condé – PNRQAD, îlots Gambetta Dervaux et entrée Beluriez » doit être renouvelée entre l'EPF, la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et la commune de Vieux-Condé 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

Après délibération et à l'unanimité le Conseil Municipal :

- **SOLLICITE** 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 ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer cette convention opérationnelle adhoc ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés.

Fait à Vieux-Condé, le Mardi 25 octobre 2016.

Pour copie conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE VIEUX-CONDÉ NORD

Guy BUSTIN

Le Maire certifie le caractère exécutoire
- de la présente délibération
- ~~du présent arrêté~~
qui a été reçu(e) en Sous-Préfecture
le 27 octobre 2016 et publié(e) ou
notifié(e) le 27 octobre 2016

Le Maire,

MAIRIE DE VIEUX-CONDÉ NORD

REÇU LE
27 OCT. 2016
SOUS-PRÉFECTURE DE VALENCIENNES

Séance du 28 octobre 2016
Intervention opérationnelle
Délibération n°2016/120

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 VIEUX-CONDE sollicitant le renouvellement de la convention opérationnelle pour l'opération dite « **PNRQAD, îlots Gambetta Dervaux et entrée Beluriez** » sur la commune de Vieux-Condé ;

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 VIEUX-CONDE ;

- **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	**La présidente du conseil d'administration**
Loranne BAILLY	Valérie LETARD
15 NOV. 2016	

Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais S. BOUFFANGE

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 :
Le10 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 :
BC3-2016342-1083

Secrétaire de Séance :
Mme Renée STIEVENART

Nos Réf :DAG/MC/CM

OBJET :

- Renouvellement Urbain
- Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés
- Îlots Gambetta Dervaux et entrée Béluriez - Convention opérationnelle entre l'Etablissement Public Foncier Régional Nord-Pas de Calais, Valenciennes Métropole et la commune de Vieux-Condé - Renouvellement

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

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

Renée STIEVENART

Reçue en Sous-Préfecture par voie dématérialisée le

21 NOV. 2016

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.

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 du 1er avril et 05 mai 2010, le Bureau communautaire a décidé d'intégrer à la convention cadre signée avec l'EPF l'îlot « Gambetta Dervaux et entrée Béluriez » à Vieux-Condé.

Il s'agit d'îlots d'une superficie d'environ 2,7 hectares, constitués, d'une part d'une ancienne zone commerciale et d'habitations vétustes, et, d'autre part, d'habitations dégradées et de garages situés le long du canal du Jard. L'ensemble est classé en zone U au PLU.

A terme, il est prévu sur cet ensemble foncier la réalisation de 43 logements locatifs sociaux (dont 30 logements collectifs et 13 logements individuels PLS pour seniors), 23 logements en accession sociale à la propriété et 910 m² de cellules commerciales.

Par délibération en date du 20 mai 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, 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 Gambetta Dervaux et entrée Béluriez » 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 Gambetta Dervaux et Entrée Béluriez», pour une durée de 5 ans,
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer ladite convention,

9. Délibérations

- Délibération n° BC3201742-1215 du Conseil communautaire signée le 24 mars 2017 et portant sur le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens du quartier Entrée Beluriez et le lancement d'une procédure conjointe de Déclaration d'Utilité Publique concernant les acquisitions, expropriations, aménagement et travaux – Abrogation de la délibération n° 247 du 18 décembre 2014

- Délibération n° D/2017-33 du Conseil municipal signée le 28 mars 2017 et portant sur l'approbation du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et le périmètre d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire et autorisant l'EPF 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 à l'arrêté de cessibilité ainsi que les ordonnances d'expropriation utiles

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

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU BUREAU DU 24 MARS 2017

Date de convocation :
Le 17/03/2017

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 :
BC3201742-1215

Secrétaire de Séance :
Mme Renée STIEVENART

Nos Réf : DAG/MC/CM

OBJET :

- Renouvellement urbain
- PNRQAD
- Vieux Condé – Restructuration de l'îlot « entrée de ville Béluriez » - Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire

L'an deux mille dix-sept, le vingt-quatre mars, à onze heures le Bureau communautaire s'est réuni en session ordinaire sous la présidence de M. Laurent DEGALLAIX, suite à la convocation qui lui a été faite six jours à l'avance

Etaient présents (15) :
Mme STIEVENART, Mme. DUHAMEL, Mme. GREAUME, M. DEGALLAIX, M. BUSTIN, M. DEBACKER, M. DEBURGE, M. DEPAGNE, M. DONNET, M. GRANDAME, M. HENNEBERT, M. LELONG, M. SOIGNEUX, M.BISIAUX, M.THIEME

Etaient excusés (2) :
Mme. FORNIES, Mme. GONDY

****

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

****

Par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2010, le projet PNRQAD (programme national de restructuration des quartiers anciens dégradés) de Valenciennes Métropole, mis en œuvre au sein des périmètres définis par le décret du 31 décembre 2009 incluant le centre-ville de Vieux Condé, a été déclaré d'intérêt communautaire.

Le projet envisagé se situe à Vieux Condé sur l'îlot entrée de ville Berluriez. Il comprend la démolition de bâtiments vétustes ou vacants et la production d'une offre de logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage de la SA du Hainaut/ SIGH.

La maîtrise du foncier est assurée par l'Établissement 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 Vieux Condé,
  - Le cadre du projet : le PNRQAD et la convention financière locale,
  - La localisation du site en entrée de 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 / réhabilitation 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 Pact pour le relogement des ménages, la Sa du Hainaut/SIGH pour la création des logements locatifs sociaux,
• 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 11 parcelles concernées

par l'opération, rue Béluriez et rue Emile Zola
• la liste des propriétaires établie à partir des données de la DGI intégrées au SIG Valenciennes Métropole, parfois complétées par demandes de renseignement sommaire urgent auprès de la conservation des hypothèques.

Pour disposer des outils de maîtrise foncière nécessaires à la réalisation du programme, l'opération doit être déclarée d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique permettra notamment de recourir à l'expropriation éventuelle du foncier qui ne pourra être acquis par voie amiable. Etant donné la convention opérationnelle en cours avec l'EPF, il appartient à ce dernier de solliciter l'utilité publique de l'opération et de poursuivre les expropriations s'il y a lieu.

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

- D'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et le périmètre d'utilité publique ci-après annexé ainsi que le dossier d'enquête parcellaire ;

- D'autoriser Monsieur le Président, 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 «Entrée de ville Béluriez» à Vieux Condé, ainsi que l'enquête parcellaire permettant de déterminer les immeubles qui restent à acquérir ;

- 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 Monsieur le Président à défendre à tout recours dont cette opération pourrait être l'objet afin de représenter les intérêts de la Communauté d'Agglomération, devant toute juridiction.

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

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

Renée STIÉVENART

REÇU LE
31 MARS 2017
SOUS-PRÉFECTURE
DE VALENCIENNES

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.

Communauté d'Agglomération
VALENCIENNES METROPOLE

Note explicative de synthèse

Pour le lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'îlot « Entrée de ville Béluriez » à Vieux Condé

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

REÇU LE
31 MARS 2017
SOUS-PRÉFECTURE

I. Le projet de restructuration de l'îlot Entrée de ville Béluriez

I.1. Contexte

La commune de Vieux Condé fait partie du corridor minier, axe urbain ou se concentre encore de nombreuses difficultés sociales: indicateurs sociodémographiques inquiétants, présence de friches, de bâti délabré et d'une forte vacance des logements en centre-ville etc. Pour changer cet image et améliorer l'attractivité de la Ville, Valenciennes Métropole et la commune se sont engagées depuis plusieurs années sur une véritable stratégie de reconquête des quartiers sensibles et du centre-ville: arrivée du tramway, projets phares de renouvellement urbain (quartier de la Solitude Hermitage, cité Taffin) et d'équipements publics (Boulon, centre national des arts de la rue, Dojo, maison de quartier, rénovation des écoles, etc.) ainsi que de dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH, opérations façades, etc.).

Valenciennes Métropole, la Ville et les différents partenaires du territoire ont donc décidé de poursuivre leurs interventions, notamment via le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (Nb : le PNRQAD a été instauré par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion)

La convention PNRQAD de Valenciennes Métropole, signée en février 2012 pour une durée de 7 ans, comprend deux volets : un volet habitat privé (dispositifs incitatif et coercitif), un volet renouvellement urbain (restructuration d'îlots dégradés et d'espaces publics). La restructuration de l'îlot Entrée de ville Béluriez s'inscrit dans ce 2ème volet et doit par conséquent être mise en œuvre avant l'échéance de la convention, en 2019.

Pour mener a bien ce projet complexe, un partenariat a été mis en place entre :

- Valenciennes Métropole : direction de projet de la convention PNRQAD (coordination de l'ensemble des maîtres d'ouvrage et financeurs pour mener à bien le projet et en assurer le suivi opérationnel et financier),
- la SA du Hainaut, maître d'ouvrage de l'opération de construction de logements locatifs sociaux (disposant de 2 logements à l'abandon)
- la Ville de Vieux Condé : gestionnaire des nouveaux espaces publics créés sur cet îlot, co-financeur de l'opération, pilote politique de la communication du projet auprès des habitants ;
- l'EPF : maîtrise foncière et démolitions ;
- l'ANRU et la Région Nord-Pas-de-Calais : co-financeurs ;
- le PACT : organisme financé par Valenciennes Métropole pour assurer le relogement de ménages (proposition de relogement, accompagnement au déménagement etc.)

I.2. Programme

Le programme prévisionnel de la restructuration de l'îlot entrée de ville Béluriez consiste en :

- L'acquisition des parcelles concernées par le projet,
- Le relogement des ménages occupant les logements existants à démolir ou à réhabiliter,
- La démolition de friches et de logements vacants,
- La construction de 15 logements locatifs sociaux dont 2 réhabilitations, 3 logements individuels et 10 logements en collectif

(voir plan du projet ci-après)

II. Les enjeux du projet

II.1. Enjeux urbains

Les enjeux urbains liés à la reconquête de cet espace en entrée de ville et en co-visibilité avec la Cité Taffin, cité pilote UNESCO récemment rénovée, sont cruciaux pour la qualification du centre-ville et plus largement pour l'attractivité de la ville du fait de sa localisation (voir plan de localisation ci-après) :

- Recycler un foncier stratégique (entrée de ville) en démolissant les immeubles vétustes
- Améliorer l'image de l'entrée de ville de Vieux Condé
- recomposer et requalifier le centre-ville de Vieux Condé
- Apporter une offre de logements neuf en locatif social

II.2. Enjeux financiers

Les dépenses liées à cette restructuration d'îlot consistent en l'acquisition des parcelles privées, les frais de relogement, les coûts de démolition, les coûts de maîtrise d'œuvre et d'études diverses, les coûts de construction des logements. L'estimation est établie à ce jour à 2 151 618 € HT.

Les participations financières de chaque partenaire sont réparties comme suit :

- La SA du Hainaut : 1 794 918 €
- Valenciennes Métropole : 39 340 €
- la Ville de Vieux Condé : 39 340 €
- l'ANRU : 78 680 €
- la Région : 39 340 €
- l'EPF : prise en charge des démolitions à 100% + modalités de minoration du prix restent à déterminer.

Nb : les participations ou subventions indiquées ci-dessus sont les montants intégrés à l'avenant à la convention PNRQAD en cours d'instruction par l'ANRU.

Les subventions PNRQAD sont conditionnées aux engagements en matière de densité et de diversification de logements, de qualité architecturale et paysagère, et de délais (engagement de toutes les opérations avant 2019).

Les acquisitions foncières sont la première étape du projet de restructuration de l'îlot. Il reste à ce jour 3 parcelles à acquérir sur 12, concernant uniquement deux propriétaires :

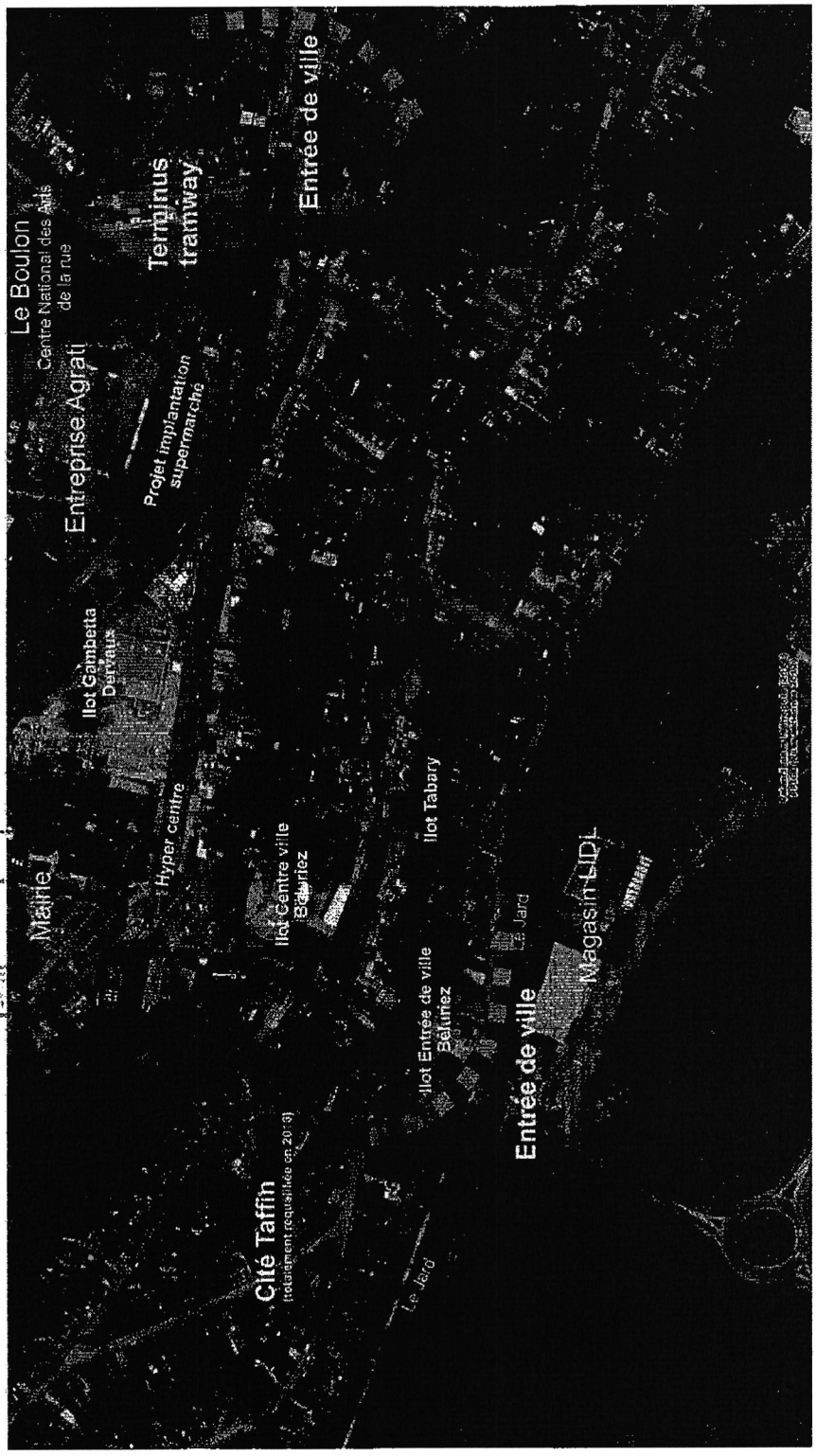
- L'un est propriétaire (non occupant) d'un immeuble mitoyen (à ce jour libre d'occupation). Une offre a été faite par l'EPF à 130 000 € le 10/11/2015 avec un accord reçu le 04/12/15. Aujourd'hui, le propriétaire refuse de signer l'acte à la lecture de son imposition sur la plus-value. Une nouvelle offre a été formulée à 135 700 € le 29/11/2016. Le propriétaire souhaite obtenir 137 000 €.

- L'autre est propriétaire occupant. Une offre a été formulée à 90 000 € le 31/05/2016 et un accord a été reçu le 27/09/2016. Le propriétaire est ensuite revenu sur cet accord. Une nouvelle offre a été proposée par l'EPF à 99 000 €. A ce jour, le propriétaire refuse et souhaite obtenir 130 000 €.

- Le troisième immeuble est un terrain (en friche). Un offre a été formulée à 30 000 € (sans l'acquisition du garage) le 29/03/2016. Un courrier de refus a été reçu le 03/04/16. Toutefois, un accord semble être possible à ce jour (mauvaise compréhension du fait d'une multitude d'intervenants).

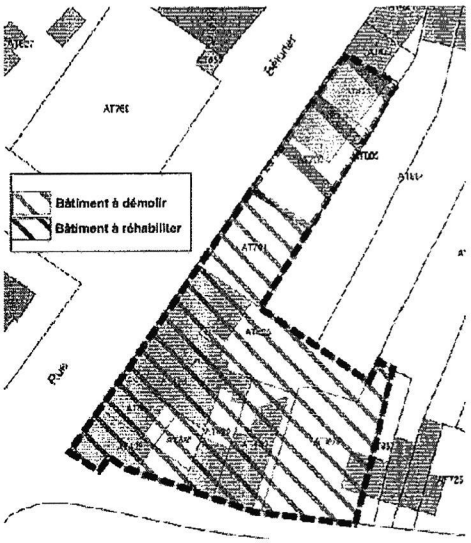
La sollicitation auprès du préfet de la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'îlot entrée de ville Béluriez a pour objectif de s'assurer de la maîtrise foncière de ces dernières parcelles, afin de mettre en œuvre le projet urbain présenté précédemment dans les délais impartis par la convention financière PNRQAD.

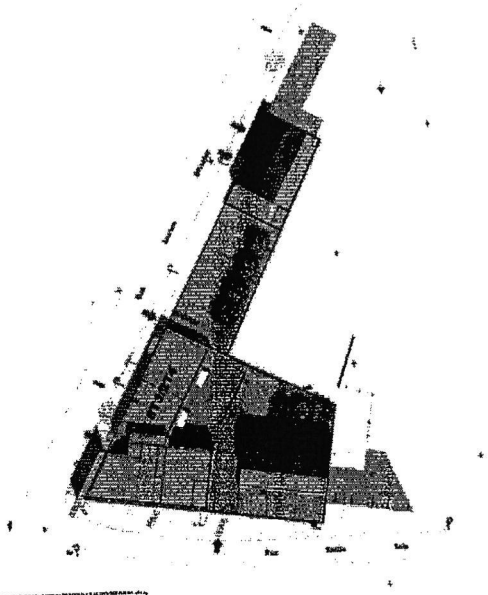
Plan de localisation de l'îlot Entrée de ville Béluriez



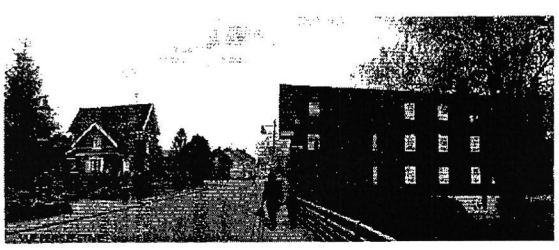
REÇU LE
31 MARS 2017

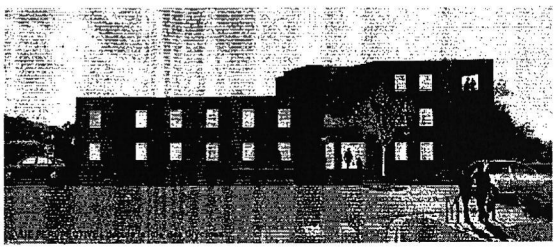
Plan existant et plan projet





REÇU LE
31 MARS 2017
SOUS-PRÉFECTURE
DE VALENCIENNES





D/2017-33

Vieux Condé
Ville de toutes les énergies

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 33

Secrétaire de séance :
M Didier SIMON

L'an deux mille dix-sept, le mardi 28 mars à 18h, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Guy BUSTIN, Maire, en suite de la convocation en date du 22 mars deux mille dix-sept dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

Etaient présents : M BUSTIN Guy ; Mme DI CRISTINA Caroline ; M BUSTIN David ; Mme FONTAINE Nadine ; M TOURBEZ ; Mme DELCOURT Fabienne ; Mme MAKSYMOWICZ Louisette ; M SIMON Didier ; Mme SALINGUE Ghislaine ; M SMITS Jean-François ; M SIDER Joël ; Mme KOWALSKI Isabelle ; M FORTE Serge ; M HOUBART Jean-Luc ; Mme TOURBEZ Emilie ; M MAKSYMOWICZ Thadée ; Mme WACHOWIAK Sylvie ; Mme KWIECIEN Laura ; M VAN DER HOEVEN Serge ; Mme TROTIN Thérèse ; M MIXTE Alain ; Mme TRELCAT-CHOUAN Valérie ; M AGAH Franck ; Mme BRUNET Annie-France.
Etaient absents ou excusés : Mme LUDEWIG Adeline (procuration à M SIDER Joël) ; Mme BOUKLA Giulia (procuration à M AGAH Franck) ; M LIEGEOIS Bernard ; M SZYMMANIAK Richard (procuration à Mme DI CRISTINA Caroline) ; Mme MARLOT Josette (procuration à Mme MAKSYMOWICZ Louisette) ; M PHILOMETE Eric ; Mme CHERQUEFOSSE Martine ; M BEUDIN Michel (procuration à Mme TRELCAT-CHOUAN Valérie) ; Mme SOLINI Corinne (procuration à M VAN DER HOEVEN Serge).

Objet : Restructuration de l'îlot « entrée de ville Béluriez » - Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire

Par délibération du Conseil communautaire en date du 25 juin 2010, le projet PNRQAD (programme national de restructuration des quartiers anciens dégradés) de Valenciennes Métropole, mis en œuvre au sein des périmètres définis par le décret du 31 décembre 2009 incluant le centre-ville de Vieux Condé, a été déclaré d'intérêt communautaire.

Le projet envisagé se situe à Vieux Condé sur l'îlot entrée de ville Berluriez. Il comprend la démolition de bâtiments vétustes ou vacants et la production d'une offre de logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage de la SA du Hainaut / SIGH.

La maîtrise du foncier est assurée par l'Établissement 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 :

REÇU LE
30 MARS 2017
SOUS-PRÉFECTURE
DE VALENCIENNES

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 Vieux Condé,
- Le cadre du projet : le PNRQAD et la convention financière locale,
- La localisation du site en entrée de 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 / réhabilitation 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 Pact pour le relogement des ménages, la Sa du Hainaut/SIGH pour la création des logements locatifs sociaux,

• 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 11 parcelles concernées par l'opération, rue Béluriez et rue Emile Zola

• la liste des propriétaires établie à partir des données de la DGI intégrées au SIG Valenciennes Métropole, parfois complétées par demandes de renseignement sommaire urgent auprès de la conservation des hypothèques.

Pour disposer des outils de maîtrise foncière nécessaires à la réalisation du programme, l'opération doit être déclarée d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique permettra notamment de recourir à l'expropriation éventuelle du foncier qui ne pourra être acquis par voie amiable. Etant donné la convention opérationnelle en cours avec l'EPF, il appartient à ce dernier de solliciter l'utilité publique de l'opération et de poursuivre les expropriations s'il y a lieu.

Sur ces bases, le conseil municipal, à l'unanimité, après avoir délibéré,

- **APPROUVE** le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et le périmètre d'utilité publique ci-après annexé ainsi que le dossier d'enquête parcellaire ;

- **AUTORISE** 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.

Fait à Vieux-Condé, le mardi 28 mars 2017.

Le Maire certifie le caractère exécutoire
- de la présente délibération
- ~~du présent arrêté~~
qui a été reçu(e) en Sous-Préfecture le 30/03/2017 et publié(e) ou notifié(e) le 30/03/2017

Le Maire,

MAIRIE DE VIEUX-CONDÉ NORD

Pour copie conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE VIEUX-CONDÉ NORD

Guy BUSTIN

REÇU LE
30 MARS 2017
SOUS-PRÉFECTURE DE VALENCIENNES

DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

COMMUNE DE VIEUX-CONDE
DÉPARTEMENT DU NORD

RENOVATION URBAINE DU QUARTIER
ENTREE BELURIEZ

Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais
594 avenue Willy Brandt – CS 20003 – 59777 EURALILLE
Tél : 03.28.07.25.00 – Fax : 03.28.07.25.99

Sommaire

1. Plan parcellaire 2

2. Etat parcellaire 3

1. Plan parcellaire

OP1561

Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole
Vieux-Condé - PNRQAD, îlots Gambetta Dervaux et entrée Beluriez
Plan parcellaire de la DUP

©IGN-BD Adresse® 2014 et BD Parcellaire® 2014, "copie et reproduction interdites". Données cadastrales DGFIP - 2014

0 5 10 15 mètres

Périmètre de la DUP
Foncier acquis par l'EPF
HLM DU HAINAUT
(1) Numéro parcellaire du bien à acquérir
Foncier maîtrisé par la collectivité

epf - Atelier de cartographie - Mars 2017

2. Etat parcellaire

ETAT PARCELLAIRE

PNRQAD, ilots Gambetta , Dervaux et entrée Beluriez

Commune de VIEUX-CONDÉ

N° du plan parcellaire	Désignation cadastrale			Nature		Actuels ou présumés	Superficie en m²		T = emprise totale P = emprise partielle
	Section	N°	Adresse				cadastre	cessible	
1	AT	866	45 rue Emile Zola à VIEUX-CONDÉ	non bâti	FLORENT	Mme FLORENT Anne-Marie, Angèle veuve de M BOURDON née le 24/05/1930 à Vieux-Condé demeurant 295 Chemin de l'Empire à SAINT-AMAND-LES-EAUX	317	221	P
					Origine de propriété : partage en date du 21/03/1985 par devant Maître Henry DEFOSSEZ, notaire à Condé-sur-l'Escaut, enregistré à la Conservation des hypothèques de Valenciennes le 26/04/1985, volume 6085 n°4				
2	AT	426	147 rue Lucien Beluriez à VIEUX-CONDÉ	bâti	ZAUBER	M El Hacen ZAUBER né le 01/01/1935 à Atar (Mauritanie) demeurant 12 rue Jean Artus - appt 304 à BORDEAUX Mme Meilemmine/Salka MINT MOHAMED épouse ZAUBER née le 01/01/1944 à Samra Aloun (Mauritanie) demeurant 12 rue Jean Artus - appt 304 à BORDEAUX Mariés à Smara Aloun (Mauritanie) le 25/01/1961 Acte établi par le service central de l'état civil le 12/11/1985	121	121	T
					Origine de propriété : acquisition en date du 19/01/1996 par devant Maître Henri DREUMONT, notaire à Condé-sur-l'Escaut, enregistrée à la Conservation des hypothèques de Valenciennes le 06/03/1996, volume 96P n°1529				
3	AT	428	163 rue Lucien Beluriez à VIEUX-CONDÉ	bâti	MARCFELD	Mme Irène AMBROZY épouse MARCFELD née le 27/06/1935 à Vieux-Condé demeurant 163 rue Lucien Beluriez à VIEUX-CONDÉ	106	106	T
					Origine de propriété : donation en date du 19/06/1984 par devant Maître Henri DREUMONT, notaire à Condé-sur-l'Escaut, enregistrée à Conservation des hypothèques de Valenciennes le 23/07/1984, volume 5870 n°6				
4	AT	885	163 rue Lucien Beluriez à VIEUX-CONDÉ	non bâti	MARCFELD	Mme Irène AMBROZY épouse MARCFELD née le 27/06/1935 à Vieux-Condé demeurant 163 rue Lucien Beluriez à VIEUX-CONDÉ	42	42	T
					Origine de propriété : donation en date du 19/06/1984 par devant Maître Henri DREUMONT, notaire à Condé-sur-l'Escaut, enregistrée à Conservation des hypothèques de Valenciennes le 23/07/1984, volume 5870 n°6				

ETAT PARCELLAIRE

PNRQAD, îlots Gambetta , Dervaux et entrée Beluriez

Commune de VIEUX-CONDÉ

N° du plan parcellaire	Désignation cadastrale				Nature		Actuels ou présumés	Superficie en m²		T = emprise totale P = emprise partielle
	Section	N°		Adresse				cadastre	cessible	
5	AT	884		155 rue Lucien Beluriez à VIEUX-CONDÉ	bâti	SA UES HABITAT PACT	Société Anonyme Union d'Economie Sociale à Directoire et Conseil de Surveillance 73-73 Bis-73 Ter Boulevard de la Moselle - 59000 LILLE Immatriculation au R.C.S. de Lille Métropole : 404 745 606 Constitution le 18/04/1996	69	69	T
						Origine de propriété : acquisition en date du 09/04/2003 par devant Maître Henri DREUMONT, notaire à Condé-sur-l'Escaut, enregistrée à Conservation des hypothèques de Valencienens le 06/06/2003, volume 2003P n°3781				
	AT	423		99 rue Lucien Beluriez à VIEUX-CONDÉ	bâti	EPF NPDC	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NPDC 594 Avenue Willy Brandt - CS20003 59777 EURALILLE	89	89	T
						26/09/2014				
	AT	700		99 rue Lucien Beluriez à VIEUX-CONDÉ	bâti	EPF NPDC	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NPDC 594 Avenue Willy Brandt - CS20003 59777 EURALILLE	212	212	T
						26/09/2014				
	AT	701		155 rue Lucien Beluriez à VIEUX-CONDÉ	non bâti	EPF NPDC	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NPDC 594 Avenue Willy Brandt - CS20003 59777 EURALILLE	179	179	T
						26/09/2014				
	AT	425		135 rue Lucien Beluriez à VIEUX-CONDÉ	bâti	EPF NPDC	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NPDC 594 Avenue Willy Brandt - CS20003 59777 EURALILLE	326	326	T
						26/03/2008				

ETAT PARCELLAIRE

PNRQAD, îlots Gambetta , Dervaux et entrée Beluriez

Commune de VIEUX-CONDÉ

N° du plan parcellaire	Désignation cadastrale				Nature		Actuels ou présumés	Superficie en m²		T = emprise totale P = emprise partielle
	Section	N°		Adresse				cadastre	cessible	
	AT	429		25 rue Emile Zola à VIEUX-CONDÉ	bâti	HLM DU HAINAUT	HLM DU HAINAUT VALENCIENNES CEDEX 09	100	100	T
						04/04/2008				
	AT	430		27 rue Emile Zola à VIEUX-CONDÉ	bâti	HLM DU HAINAUT	HLM DU HAINAUT VALENCIENNES CEDEX 09	158	158	T
						04/04/2008				