



**DOSSIER D'ENQUÊTE CONJOINTE PRÉALABLE A LA  
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE  
(Art. R112-4 - et Art. R131-14 du Code de l'Expropriation)**

**Département du NORD**

**Commune de Valenciennes**

**OPÉRATION :**

**« NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) - PROJET  
D'AMENAGEMENT DE L'ILOT DE LAFLEUR DEFAUX  
/ QUARTIER FAUBOURG DE LILLE  
A VALENCIENNES »**

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

**Département du NORD  
Commune de Valenciennes**

**OPÉRATION :  
« NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) - PROJET  
D'AMENAGEMENT DE L'ILOT DE LAFLEUR DEFAUX  
/ QUARTIER FAUBOURG DE LILLE  
A VALENCIENNES »**

# Sommaire

❖ Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	p.1
• Notice explicative	p.3
• Plan périmétral	p.57
• Estimation sommaire et globale DIE	p.60
• Estimation sommaire des dépenses	p.68
• Délibérations	p.70
❖ Dossier d'enquête parcellaire	p.182
• Plan parcellaire	p.183
• Etats parcellaires	p.185

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

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**OPERATION :**

**« NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) - PROJET  
D'AMENAGEMENT DE L'ILOT DE LAFLEUR DEFAUX  
/ QUARTIER FAUBOURG DE LILLE  
A VALENCIENNES »**

**Notice explicative**



# DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

*Pour l'aménagement de l'îlot de Lafleur Defaux  
Quartier du Faubourg de Lille  
VALENCIENNES*



I.	INTRODUCTION .....	4
1)	Objet et conditions de l'enquête publique .....	4
2)	Contenu du dossier .....	4
3)	Modalités d'organisation de l'enquête .....	5
3.1	Organisation préalable de l'enquête.....	5
3.2	Publicité de l'enquête .....	6
3.3	Déroulement de l'enquête .....	6
3.4	Clôture de l'enquête et conclusions .....	6
4)	Finalité de la procédure.....	7
4.1	La déclaration d'utilité publique .....	7
4.2	La procédure d'enquête parcellaire .....	7
4.3	L'ordonnance d'expropriation .....	7
4.4	La phase judiciaire .....	8
II.	DÉLIBÉRATION SOLLICITANT LE LANCEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE .....	9
III.	DÉLIBÉRATION SOLLICITANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE .....	12
IV.	NOTICE EXPLICATIVE.....	16
1)	Contexte de l'opération .....	16
1.1	Le Valenciennois.....	16
1.2	Valenciennes Métropole.....	17
1.3	Le Renouvellement Urbain à Valenciennes .....	19
1.4	Le quartier intercommunal Bleuse Borne / Faubourg de Lille.....	21
1.5	Le Faubourg de Lille .....	22
2)	Objet de l'opération d'utilité publique .....	23
2.1	Descriptif du site.....	23
2.2	Description des abords .....	24
2.3	Objectifs de l'opération.....	26
2.4	Description de l'opération.....	26
2.5	Le phasage prévisionnel de l'opération .....	28
2.6	Le partenariat mis en place pour porter le projet.....	29
2.7	Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération.....	29

3) Concertation, négociations.....	41
3.1 Communication et concertation avec les habitants .....	41
3.2 Négociation avec les propriétaires de l'îlot du centre .....	42
4) Inconvénients et mesures compensatoires .....	42
4.1 Inconvénients.....	42
4.2 Mesures compensatoires .....	42
4.3 Bilan coûts –avantages .....	43
V. PLAN DE SITUATION .....	44
VI. PLAN GENERAL DES TRAVAUX.....	46
VII. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS .....	48
VIII. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES .....	52
IX. GLOSSAIRE.....	53

# I. INTRODUCTION

Le présent dossier a pour objectif de **justifier de l'utilité publique de l'opération de requalification de l'ilot de Lafleur Defaux**, dans le quartier du Faubourg de Lille à Valenciennes qui fait l'objet d'un projet de Renouvellement Urbain (quartier d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).

## 1) Objet et conditions de l'enquête publique

La procédure de déclaration d'utilité publique s'articule autour de deux phases distinctes, une phase administrative et une phase dite judiciaire.

A l'occasion de la phase administrative, le dossier d'enquête préalable à la DUP est ici soumis à enquête. L'enquête préalable à la DUP permet de démontrer que :

- L'opération répond à une utilité publique préalablement et formellement constatée,
- L'opération est nécessaire et justifiée de façon concrète,
- Les avantages de l'opération l'emportent sur les inconvénients de celle-ci.

L'enquête parcellaire qui constitue la seconde étape de la phase administrative de l'expropriation, est dans le cas présent menée conjointement à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. Elle a pour objet de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et l'identité complète des propriétaires, afin de répondre aux besoins de la publicité foncière et de réunir le plus tôt possible les renseignements qui permettront de régler rapidement les indemnités revenant aux intéressés, soit qu'un accord par voie amiable intervienne sur le prix proposé, soit que les indemnités soient fixées judiciairement.

Le présent dossier concerne la phase administrative et le dossier d'enquête conjointe préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire. L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (article L110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

## 2) Contenu du dossier

Le dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique comprend, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation :

- Une notice explicative indiquant l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement. ; □ Le plan de situation ;

- Le plan général des travaux ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- L'appréciation sommaire des dépenses.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend, conformément à l'article R.131-3 du code de l'expropriation :

- Un plan parcellaire régulier des terrains concernés par l'opération,
- Un état parcellaire présentant la liste des propriétaires.

### 3) Modalités d'organisation de l'enquête

L'enquête publique doit être organisée selon les modalités d'écrites aux articles R.112-1 à R.112-24 du Code de l'expropriation.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise les coordonnées du responsable du dossier soumis à enquête publique qui est établi sous la responsabilité de celui-ci, sous maîtrise d'ouvrage de de la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole. Il s'agit ici de l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France.

Le dossier d'enquête publique reprend les éléments du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et est adressée au préfet du département.

L'enquête publique fait l'objet d'un registre d'enquête, d'un rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées.

#### 3.1 Organisation préalable de l'enquête

Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies par l'article R.112-1 du Code de l'Expropriation.

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci. Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

L'arrêté peut, en outre, ordonner le dépôt, pendant le délai et à partir de la date qu'il fixe, dans chacune des mairies des communes qu'il désigne à cet effet, d'un registre subsidiaire, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, et d'un dossier sommaire donnant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

### 3.2 Publicité de l'enquête

Le préfet qui a pris l'arrêté fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

L'avis est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés sur le territoire où l'opération projetée doit avoir lieu. L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de l'autorité compétente.

### 3.3 Déroulement de l'enquête

Les observations formulées au cours de l'enquête sont régies par l'article R.112-17 du Code de l'Expropriation.

Pendant le délai fixé par l'arrêté, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu ou au registre subsidiaire, le cas échéant.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, par le président de la commission d'enquête ou par l'un des membres de la commission qu'il a délégué à cet effet aux lieu, jour et heure annoncés par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 du Code de l'Expropriation, s'il en a disposé ainsi.

### 3.4 Clôture de l'enquête et conclusions

La clôture de l'enquête selon les dispositions des articles R.112-18 à R.112-23 du Code de l'Expropriation suit les modalités suivantes. A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est

mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet l'autorité compétente pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête a été organisée, le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

## 4) Finalité de la procédure

### 4.1 La déclaration d'utilité publique

A la suite de cette enquête et au vu du rapport du Commissaire enquêteur, un arrêté préfectoral pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique au profit de la commune, conformément à l'article R.121-1 du Code de l'Expropriation.

### 4.2 La procédure d'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet d'identifier les parcelles et les propriétaires qui seront expropriés. Cette phase aura lieu ultérieurement. Les propriétaires ou ayant droit concernés par cette enquête seront avisés par voie de lettre recommandée.

Le dossier d'enquête parcellaire comprendra selon les termes de l'article R131-3 du Code de l'expropriation :

- Un plan parcellaire
- La liste des propriétaires

A l'issue de cette enquête et des conclusions et avis du commissaire enquêteur, le préfet déclare les propriétés concernées cessibles, par arrêté, lequel identifie les propriétés concernées cessibles, par arrêté, au titre des articles R132-1 à 4 du Code de l'expropriation

### 4.3 L'ordonnance d'expropriation

Le préfet transmet au titre des articles R.221-1 et suivants du Code de l'Expropriation au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier un dossier et dans un délai de quinze jours, le juge saisi prononce, par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles au vu des pièces mentionnées à l'article R.221-1 du Code de l'Expropriation.

L'ordonnance prononçant l'expropriation désigne chaque immeuble ou fraction d'immeuble exproprié et précise l'identité des expropriés, conformément aux dispositions de l'article R.132-2. Elle désigne en outre le bénéficiaire de l'expropriation.

Le juge peut refuser, par ordonnance motivée, de prononcer l'expropriation s'il constate que le dossier n'est pas constitué conformément aux prescriptions de l'article R. 221-1 ou si la déclaration d'utilité publique ou les arrêtés de cessibilité sont caducs ou ont été annulés par une décision définitive du juge administratif. Des recours contre l'ordonnance peuvent être formulés.

#### **4.4 La phase judiciaire**

A partir de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, l'expropriant peut, dès qu'il est en mesure de déterminer les parcelles qu'il envisage d'exproprier, procéder à la notification des offres d'indemnisation prévues à l'article L. 311-4 du code de l'expropriation. Les intéressés ont un mois pour accepter les offres ou faire connaître le montant détaillé de leurs demandes.

A défaut d'accord amiable dans le délai d'un mois à compter soit de la notification des offres de l'expropriant effectuée conformément aux articles R.311-4 et R. 311-5, soit de la notification du mémoire prévue à l'article R. 311-6, soit de la mise en demeure prévue à l'article R. 311-7, le juge peut être saisi par la partie la plus diligente. Si aucun accord amiable n'est trouvé, le juge fixe lors de l'audience postérieure à la visite des lieux, les indemnités allouées aux expropriés.

L'ordonnance d'expropriation porte sur le transfert de propriété mais la prise de possession du bien ne peut intervenir qu'après le versement de l'indemnité à l'exproprié lequel est tenu de quitter les lieux dans le délai d'un mois après son paiement ou en cas d'obstacle, sa consignation (L.231-1 du code de l'Expropriation)

## II. DÉLIBÉRATION SOLLICITANT LE LANCEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE

Siège social :  
Hôtel du Hainaut - Valenciennes

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU DU 28 MAI 2019

**Date de convocation :**  
Le 21/05/2019

**NOMBRE :**  
- de conseillers : 23  
- de présents : 18  
- de votants : 19

**N° d'inscription de l'acte soumis  
à l'obligation de transmission  
au Représentant de l'Etat :**  
BC32019-109-2022

**Secrétaire de Séance :**  
Renée STIEVENART

titulaire : DAGMOOM

**OBJET :**

- Renouveau urbain
- NPNRU
- Lancement de la concertation préalable sur les 4 sites NPNRU –  
Chasse Royale – Briquette  
– Bleuse Borne / Faubourg  
de Lille – Le Coq /  
Chanteclerc

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

**Etaients présents (18) :**

Mme STIEVENART, M. DEGALLAIX, M. BUSTIN, M. DEE, M. DONNET, M. BISIAUX, M. GRANDAME, M. LELONG, M. SOIGNEUX, M. JOVENIAUX, M. AUDEGOND, M. JOUANIN, M. HENNEBERT, M. DEBURGE, Mme GONDY, Mme DUHAMEL, Mme DUPIRE, M. BROUILLARD

**Membre du Bureau donnant pouvoir à un autre membre du Bureau (1) :**

Monsieur BERNARD donne pouvoir à Madame GONDY

**Etaients excusés (4) :**

Mme. CHOAIN, M. DEPAGNE, M. THIEME, Mme. FORNIES

**Maire non membre du Bureau excusé (1) :**

M. RICHARD

\*\*\*\*\*

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 22 juin 2018, repue en Sous-préfecture de Valenciennes le 25 juin 2018, 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 10 avril 2015 et du 1<sup>er</sup> juillet 2016, 4 quartiers concernés par le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) de Valenciennes Métropole ont été déclarés d'intérêt communautaire :

- Au titre des quartiers d'intérêt national : le quartier Chasse Royale à Valenciennes
- Au titre des quartiers d'intérêt régional : les quartiers de la Briquette à Marly, Bleuse Borne / Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes et Le Coq - Chanteclerc à Condé-sur-l'Escaut

Une étude pré-opérationnelle réalisée par un groupement de bureaux d'études composé de UNE FABRIQUE DE LA VILLE et AGENCE UP a permis d'établir et de valider un scénario d'aménagement ainsi qu'une programmation logements, équipements et espaces publics pour chacun des quatre sites de projet.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, il est proposé de délibérer sur le lancement d'une concertation portant sur la restructuration urbaine de ces quatre sites en associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Une concertation préalable se déroulera selon les modalités suivantes, définies en accord avec les communes concernées :

- Affichage de la présente délibération dans les mairies concernées,
- Avis administratifs annonçant l'ouverture et la clôture de la consultation du public,
- Insertion dans la presse,
- Mise à disposition du public, en ligne et / ou dans des équipements publics (mairie, maison de quartier, centre social...), d'un dossier relatif au projet et d'un registre numérique destiné à recueillir les observations du public sur le site internet de Valenciennes Métropole,
- La présente concertation sera portée à la connaissance du public par affichage en Mairie, ainsi que par avis dans un journal local précisant les

dates et les modalités de la mise à disposition du dossier.

Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, le dossier restera à disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet et toute personne voulant s'exprimer pourra le faire par écrit auprès de Valenciennes Métropole.

Le bilan de la concertation sera présenté pour approbation au bureau communautaire.

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

- D'approuver les objectifs et les modalités de la concertation relative aux projets de restructuration des 4 sites NPNRU des quartiers Chasse Royale à Valenciennes, la Briquette à Marly, Bieuse Bome / Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes et Le Coq / Chanteclerc à Condé-sur-l'Escaut),
- De dire qu'à l'expiration de la mise à disposition du public, les bilans des deux concertations seront présentés devant le bureau communautaire qui en délibère,
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre toutes les décisions relatives à la mise en œuvre de la concertation.

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



Stéphane STROVART

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.

### III. DÉLIBÉRATION SOLLICITANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE



**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VALENCIENNES MÉTROPOLE**

**Siège social :  
Hôtel du Haut – Valenciennes**

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

**Date de convocation :**

Le 15 mars 2022

**Secrétaire de séance :**

Joël SOIGNEUX

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

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

- Présent(s) : 18
- Votant(s) : 14
- Excusé(s) : 2
- Ne prend pas part au vote : 7 (Armand AUDEGOND) - (Pierre Michel BERNARD) - (Laurent DEGALLAIX) - (Régis DUFOUR-LEFORT) - (Elisabeth GONDY) - (Jean Marcel GRANDAME) - (Jean Noël VERFAILLIE)

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

BC-2022-022

**Étaient présents :**

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

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

Mme Isabelle CHOAIN (Prouvy) donne pouvoir à M. Xavier JOUANIN (Onnaing), M. Laurent DEPAGNE (Aulnoy Les Valenciennes) donne pouvoir à M. Ahmed RAHEM (Aulnoy Les Valenciennes), M. Régis DUFOUR-LEFORT (Valenciennes) donne pouvoir à M. Jean Marcel GRANDAME (Valenciennes).

**Maires non membres présents :**

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

\*\*\*\*\*

**COMPÉTENCE :** Renouveau Urbain

**POLITIQUE :** NPNRU

**OBJET :**

NPNRU Anzin et Valenciennes - Faubourg de Lille et Bleuse Borne - lancement des procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité pour l'îlot Lafleur Defaux et qui des mines

\*\*\*\*\*

Par délibérations du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2015 et du 1er juillet 2016, 4 quartiers concernés par le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) de Valenciennes

Métropole ont été déclarés d'intérêt communautaire :

- Au titre des quartiers d'intérêt national : le quartier Chasse Royale à Valenciennes
- Au titre des quartiers d'intérêt régional : les quartiers de la Briquette à Marly, Blouse Borne / Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes et Le Coq - Chanteclerc à Condé-sur-l'Escaut

Une étude pré-opérationnelle réalisée par un groupement de bureaux d'études composé de UNE FABRIQUE DE LA VILLE et AGENCE UP a permis d'établir et de valider un scénario d'aménagement ainsi qu'une programmation logements, équipements et espaces publics pour chacun des quatre quartiers NPNRU.

Concernant le quartier intercommunal Blouse Borne - Faubourg de Lille à Anzin / Valenciennes, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- 1) Traitement des friches et îlots dégradés (habitat privé, commerciales, délaissés urbains) par des interventions curatives > acquisitions foncières – démolitions – reconstructions
- 2) Traitement de l'habitat privé par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (actions incitatives et coercitives à destination des propriétaires privés)
- 3) Traitement des équipements publics, notamment scolaires (réhabilitation thermique, extension...)

L'îlot de la cour Lafleur /Defaux et le hangar sur la rue Chauffour font partie des îlots prioritaires dont les bâtis sont voués à la démolition. La maîtrise foncière est réalisée par l'Etablissement Public Foncier pour le compte de Valenciennes Métropole.

La programmation sur ce secteur porte sur la réalisation de logements en accession à la propriété individuels et collectifs.

Une consultation publique a été menée du 17 avril au 12 mai 2021.

Par délibération du 28 juin 2021, le bilan de la concertation préalable a été approuvé par le Bureau communautaire.

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

- D'autoriser Monsieur le Président, son délégataire et l'Etablissement Public foncier Hauts de France au titre de la convention ci-dessus visée, à solliciter de Monsieur le Sous-préfet de Valenciennes, la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration de l'îlot de la cour Lafleur / Defaux et hangar à Valenciennes, puis tous arrêtés de cessibilité utiles au profit de l'EPF,
- D'autoriser Monsieur le Président, son délégataire ou l'Etablissement Public Foncier Hauts de France au titre de la convention ci-dessus visée, à solliciter l'ouverture de l'enquête publique unique, regroupant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire,
- D'avertir Monsieur le Sous-préfet que la déclaration d'utilité publique devra être prononcée au profit de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole et/ou de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France ;

- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette déclaration d'utilité publique ;
- D'autoriser Monsieur le Président, son délégataire et l'Etablissement Public foncier Hauts de France au titre de la convention ci-dessus visée, à poursuivre l'expropriation des immeubles déclarés comme cessibles au terme de l'enquête parcellaire,
- D'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et le dossier d'enquête parcellaire, ci-après annexés.

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

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

**Le Président,**

A Valenciennes, le  
24/03/2022

Pour le Président,  
Le Vice-Président chargé / Adjoint délégué  
et en Fonction de Gouvernance



Jean BOCHOUX



Le président :

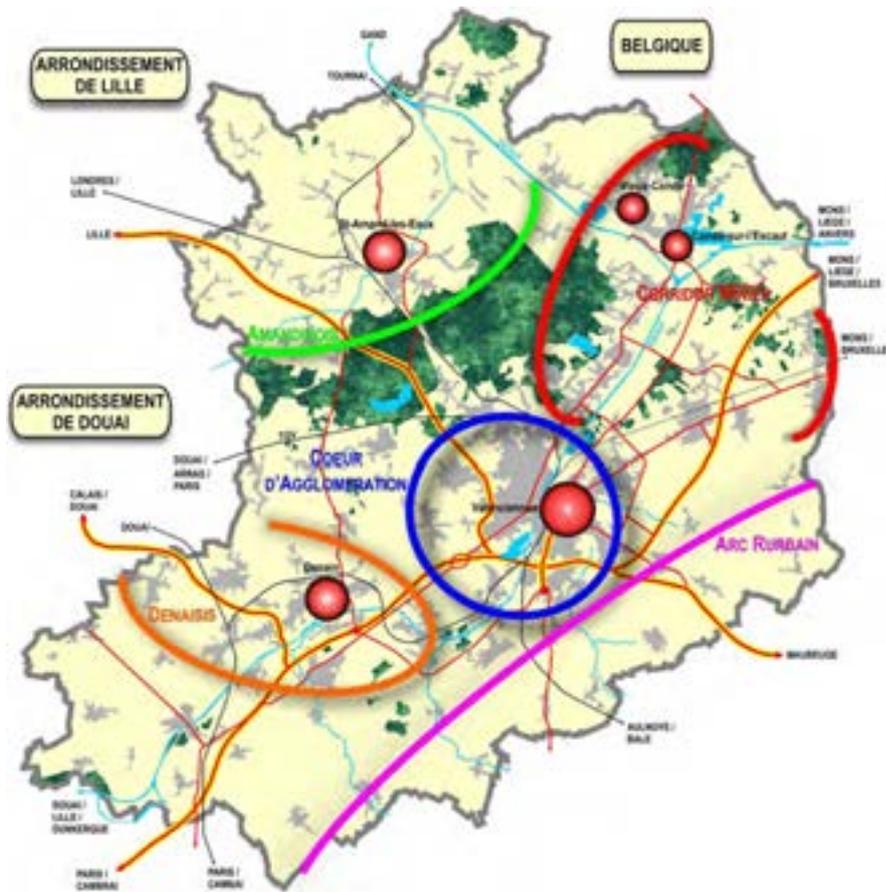
- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa date de réception en Sous-préfecture.
- Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Mérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Accusé de réception en préfecture  
004-24390180-20220314-42046\_FR  
Date de transmission : 28/03/2022  
Date de réception préfecture : 28/03/2022

## IV. NOTICE EXPLICATIVE

### 1) Contexte de l'opération

#### 1.1 Le Valenciennois



Le Valenciennois est un territoire urbain étendu, dont l'organisation s'articule autour de quatre pôles : Valenciennes, le Condésis, Denain et Saint-Amand-les-Eaux. L'urbanisation est ancienne, mais c'est le puissant essor industriel du XIXème siècle qui a façonné durablement le paysage du Valenciennois, et qui imprime encore fortement l'organisation territoriale et sociétale actuelle.

Le **déclin de l'activité sidérurgique et minière** amorcé dans les années 60, intensifié dans les années 70 et 80 a généré une **crise sociale dramatique** : au début des années 90, le taux de chômage atteint 20% dans l'arrondissement. La crise sociale 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**, notamment dans la ville-centre et dans les communes de l'ancien corridor minier.

## 1.2 Valenciennes Métropole

### Le territoire



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

La population s'élève à plus de 192 250 habitants (données INSEE 2019), pour un territoire de d'environ 260 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 730 hab/km<sup>2</sup> (moyenne de 105,9hab/km<sup>2</sup> en France).

On note l'augmentation des espaces artificialisés (+440 ha soit +5,1% par rapport à 2005) et le recul des espaces agricoles (-454 ha soit -3,3% par rapport à 2005) qui occupent désormais moins de 50% du territoire. **Malgré le recul des espaces agricoles, l'équilibre entre les espaces non artificialisés et les espaces artificialisés n'est pas bouleversé.**

Le projet objet du présent dossier se situe à Valenciennes, la ville-centre de l'Agglomération.

### Les compétences communautaires

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

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

- ✓ **AMENAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE** : schéma directeur et de secteur, création et réalisation de Zones d'aménagement concerté, élaboration du PLUI, organisation des transports urbains,
- ✓ **EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT** sur le territoire communautaire : Programme Local de l'Habitat (PLH), politique du logement d'intérêt communautaire (y compris du logement social) et action par des opérations en faveur du logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire, accueil des gens du voyage,
- ✓ **POLITIQUE DE LA VILLE** : dispositifs contractuels de développement urbains, de développement local et d'insertion économique et sociale (contrat de ville), plans locaux pluriannuels pour l'insertion et l'emploi, dispositifs locaux de prévention de la délinquance, accueil, insertion sociale et professionnelle des jeunes (Mission locale) et actions de formation en direction des jeunes et des demandeurs d'emploi,
- ✓ **PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE** : lutte contre la pollution de l'air et de l'eau, lutte contre les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets ménagers,
- ✓ **VOIRIE ET STATIONNEMENT** : création, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire,
- ✓ **SPORT, CULTURE** : construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, soutien à des activités culturelles et sportives,
- ✓ **TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION** : depuis 2005, création, acquisition, gestion et exploitation de réseaux et services de télécommunications d'intérêt communautaire,
- ✓ **Autres** : gestion et création d'équipement publics pour personnes âgées, étude et maîtrise d'ouvrage d'actions d'intérêt communautaire concourant à l'amélioration du cadre de vie, service d'incendie et de secours, traitement et réhabilitations de tous sites dégradés d'intérêt communautaire, étude et mise en œuvre d'un programme commun pour la promotion de l'enseignement supérieur.

### ***Les actions menées pour le 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.

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

- Les projets du PNRU1 qui concernent 15 sites (1 392 démolitions, 1 858 logements construits, 885 logements réhabilités) et ont mobilisé 474 M€ d'investissements,

- Les projets PNRQAD qui concernent 5 communes (15 îlots dégradés) et ont mobilisé 86 M€ d'investissements,
- Les projets NPNRU qui prévoient la requalification de 4 quartiers de l'agglomération (Chasse Royale à Valenciennes, La Briquette à Marly, Chanteclerc Le Coq à Condé-sur-l'Escaut et Faubourg de Lille-Bleuse Borne à Valenciennes/Anzin)
- La réhabilitation des cités minières et ouvrières les plus prioritaires (Chabaud-Latour/Acacias à Condé-sur-l'Escaut, Hardy Ballanger à Fresnes-sur-Escaut et Mont de la Veine à Anzin, Cuvinot à Onnaing / Vicq etc.),
- La requalification des centre-bourgs des communes rurales.

### **Les OPAH RU**

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

### **Le Programme local de l'Habitat**

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

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

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

### **Les Aides à la pierre**

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

### **Les transports collectifs**

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

## **1.3 Le Renouvellement Urbain à Valenciennes**

Valenciennes 43 680 habitants (2016), située dans le sud-est du Département du Nord est la ville-centre de l'agglomération de Valenciennes Métropole (193 000 habitants).

Fortement touchée par la désindustrialisation et la fin de l'activité minière, Valenciennes entreprend, dès le début des années 2000, d'importants travaux d'Aménagement Urbain qui participent au changement d'image progressif de la ville :

- Construction de la ligne 1 du tramway entre Valenciennes et Denain en 2006 (suivi en 2014, d'une seconde ligne vers Vieux-Condé)
- Requalification du centre-ville (ouverture du centre commercial Cœur de Ville, requalification des grands boulevards...)
- Création du théâtre LE PHENIX scène nationale

Dans les années 2010, le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) permet d'intervenir sur des quartiers d'habitat social situés en périphérie (CHANTECLAIR, DUTEMPLE, CHASSE-ROYALE), tandis que l'habitat privé dégradé du centre-ville fait l'objet d'un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens et Dégradés (PNRQAD).

En septembre 2019, Valenciennes Métropole signe la convention financière du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain qui concerne 2 quartiers de Valenciennes :

- **Chasse-Royale** (quartier d'intérêt national)
- **Faubourg de Lille** (quartier d'intérêt régional). L'îlot de Lafleur Defaux se situe dans ce quartier.

## 1.4 Le quartier intercommunal Bleuse Borne / Faubourg de Lille



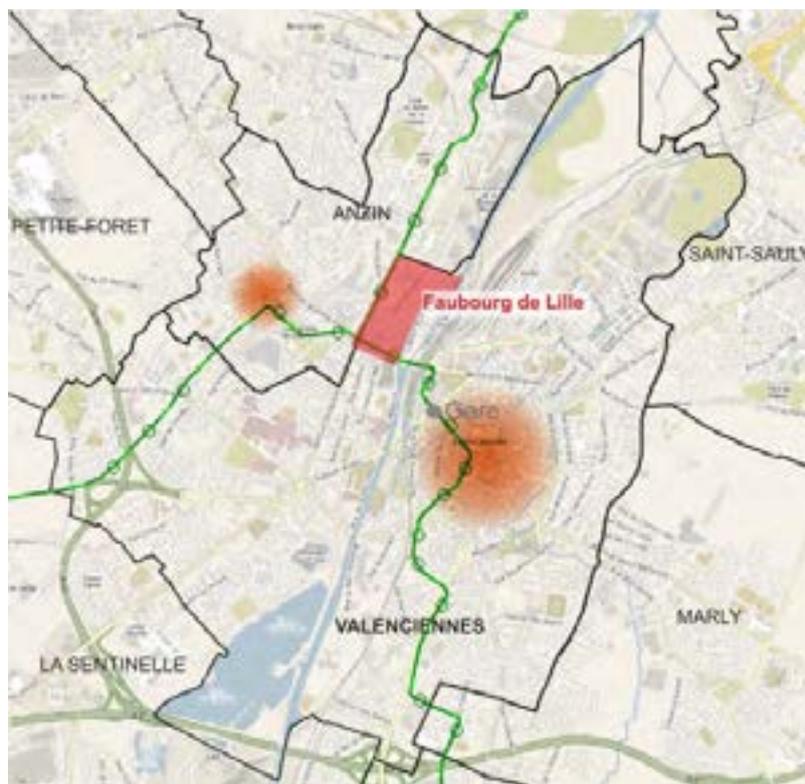
Le quartier intercommunal Bleuse Borne / Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes a été retenu quartier d'intérêt régional au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. La signature de la convention a eu lieu en septembre 2019.

Dans ce quartier, il s'agit en priorité de :

- Traiter les friches d'habitat privé et commerciales par des opérations curatives (relogement, acquisitions, démolitions, construction)
- D'améliorer l'état du parc privé par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- Requalifier les espaces publics
- Réhabiliter les écoles primaires du secteur

Ce quartier se caractérise également par la présence des Rives Créatives de l'Escaut, parc d'activité aménagé (sur une ancienne friche industrielle VALLOUREC) par Valenciennes Métropole autour de la filière du numérique. Un des principaux enjeux identifiés dans le projet urbain du quartier intercommunal réside dans l'instauration d'un dialogue entre le nouveau quartier des Rives Créatives d'une part, et le tissu ancien d'autre part, qui se caractérise par un habitat horizontal ancien. Les opérations de constructions réalisées sur les îlots qui prévoient une intervention curative participeront à la réduction du contraste entre ces 2 ensembles.

## 1.5 Le Faubourg de Lille



Le quartier du Faubourg de Lille à Valenciennes compte environ 2 200 habitants (INSEE 2012) soit 5,9 % de la population communale. Il s'agit d'un ancien quartier ouvrier, situé au Nord-Est de Valenciennes, à la limite avec Anzin.

Ce quartier est porteur d'une **forte identité**, qu'elle doit notamment à son **passé industriel** et à sa **localisation géographique**, proximité de l'Escaut.

Les axes prioritaires du quartier intercommunal Bleuse Borne / Faubourg de Lille (cf. ci-dessus) sont déclinés sur le Faubourg de Lille de la manière suivante :

OBJECTIFS GENERAUX A L'ECHELLE DU QUARTIER INTERCOMMUNAL	DECLINAISONS SUR LE FAUBOURG DE LILLE (cf. plan guide UNE FABRIQUE DE LA VILLE / AGENCE UP élaboré dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle NPNRU)
Traiter les friches d'habitat privé et commerciales par des opérations curatives (relogement, acquisitions, démolitions, construction)	Interventions curatives sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cour Fourmeux</li> <li>- Le Petit Coron Miroux</li> <li>- La Cour Lafleur / Defaux</li> <li>- Un hangar situé Quai des Mines</li> </ul>
Améliorer l'état du parc privé par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	Accompagnement financier et humain des propriétaires occupants et bailleurs dans la réhabilitation de leur logement
Requalifier les espaces publics	Requalification de toutes les rues du Faubourg de Lille, des espaces de convivialité, mise en valeur de la présence de l'Escaut
Réhabiliter les écoles primaires du secteur.	Regroupement des écoles Foucart et Moulin sur l'emprise de l'école Moulin

## 2) Objet de l'opération d'utilité publique

### 2.1 Descriptif du site

#### Localisation



L'îlot de Lafleur Defaux se situe dans le Faubourg de Lille, à l'intersection de la rue du Chauffour, et de l'avenue de Saint-Amand. Cet axe structurant du quartier assure le passage de la ligne 1 du tramway permettant de relier Denain à l'université de Famars en passant par Valenciennes. L'arrêt du tramway « Pont Jacob » desservant le lycée de l'Escaut, se situe à moins de 100 m du site.



Le site fait face à l'îlot Folién, projet d'écoquartier résidentiel de 5,2 ha qui prévoit la réalisation de 31 000 m<sup>2</sup> de SP de logements.

La superficie de l'îlot de Lafleur Defaux est d'environ 4180 m<sup>2</sup>.

#### Localisation de Lafleur Defaux à plusieurs échelles

## 2.2 Description des abords

<p><b>Habitat</b></p>	<p>Le site se trouve dans un tissu urbain hétérogène, entouré de 3 typologies différentes :</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <p>Construction des <b>maisons individuelles mitoyennes</b> (environ 200 logements) qui forment la cité industrielle au sens classique du terme (rue Duponchel, Pottiez, Cherer, Brasseur)</p> <p>Construction de la <b>résidence Verley</b>, composé de 4 collectifs (360 logements), aujourd'hui gérés par le bailleur social SIGH</p> <p>Construction de la <b>résidence des frères Auvray</b>, gérée par SIA HABITAT (102 logements).</p> <p>Le quartier accueille également, en plein cœur du quartier, un <b>EHPAD qui accueille une vingtaine de pensionnaires.</b></p>
<p><b>Equipements publics</b></p>	<p>Les équipements publics du Faubourg de Lille sont concentrés dans le cœur du quartier, entre les rues Despez et Levasseur. Ils sont de vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Educative : école élémentaire Jean Moulin, école maternelle Anna Foucart, lycée de l'Escaut</li> <li>- Sociale : maison de quartier « Beaujardin », lieu de vie pour les jeunes « L'Oiseau Bleu » qui fait actuellement l'objet de travaux d'agrandissement, structure petite enfance « Les Coquelicots »</li> </ul>
<p><b>Commerces</b></p>	<p>Quelques commerces sont situés sur la rue Jaurès / avenue de Condé, au nord du quartier.</p>
<p><b>Santé</b></p>	<p>Des cabinets de profession libérale sont localisés sur le Quai des Mines</p>
<p><b>Desserte transports en commun</b></p>	<p>L'un des principaux atouts du quartier est sa localisation ainsi que sa desserte en transport en commun, <b>particulièrement favorable</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêt de tramway Lycée de l'Escaut situé au sud du quartier, avenue de Saint-Amand (ligne 1 du tramway qui relie Valenciennes à Denain)</li> <li>- Arrêt de tramway André Parent situé à l'ouest du quartier, rue Jaurès (ligne 2 du tramway qui relie Valenciennes à Vieux-Condé)</li> <li>- Gare SNCF de Valenciennes à environ 15 minutes à pieds</li> </ul>
<p><b>Développement économique</b></p>	<p><u>Au nord</u> : le <b>parc des Rives Créatives de l'Escaut</b>, aménagé sur l'ancienne friche industrielle : pôle d'excellence dans la filière du numérique (écoles, entreprises...) et qui accueille également la Cité des Congrès, un DATA Center...</p>

Patrimoine  
naturel

A l'est : l'Escaut, dont la connotation industrielle tend progressivement à s'atténuer grâce à des projets qui valorisent et s'appuient sur la présence de l'eau (Port de Plaisance, éco-quartier sur l'île Folien aménagé par la SAS Folien...)

### Occupation actuelle du site

Le site, d'une surface d'environ 4180 m<sup>2</sup> est composé de :

- De 45 garages
- De 3 logements dont 2 sont en ruines
- D'une activité commerciale vacante

En 2018, dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU, Valenciennes Métropole a missionné URBANIS afin de réaliser un diagnostic des logements de l'ilot de Lafleur Defaux. La synthèse de ce diagnostic est reprise ci-dessous :

Le document est une fiche de diagnostic urbain intitulée 'ANALYSE DU BATI ET DIAGNOSTIC URBAIN'. Elle est émise par URBANIS Aménagement, intervenant sur le parc privé ancien dans le cadre du NPNRU Bieuse-Borne-Faubourg de Lille, avec une étude de faisabilité RHU/THORU datée de Juin 2018. Le document concerne l'ilot 1, Cour Defaux/Lafleur - Valenciennes. Il est divisé en deux sections principales : 'EVALUATION DU COUT DES MESURES' et 'EVALUATION DOMANIALE'. La première section indique que le terrain d'assiette de la cour Lafleur est en contrebas d'une batterie de garage déqualifiée et que l'unique logement occupé de l'ilot ne présente pas de dégradations. La seconde section évalue la dépense sommaire et globale de la rénovation, mentionnant la Cour Lafleur et la Cour Defaux, et conclut que la valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison, avec un montant de dépense pouvant être arrêté à 950 000€ hors indemnités liées à une éventuelle DUP. Le document est daté du 20 février 2018.



*Vue sur les garages de l'ilot Lafleur Defaux*

## 2.3 Objectifs de l'opération

Compte-tenu du contexte général, des spécificités du site, décrits ci-avant, le projet de restructuration de l'ilot vise 2 objectifs fondamentaux :

- Résorber l'habitat dégradé qui ne correspond plus aux normes de confort et d'habitabilité actuelles, changer l'image du quartier par la construction de logements qualitatifs répondant aux modes de vies actuel,
- Améliorer la qualité architecturale et urbaine, diversifier l'offre de logements, développer un programme revisitant la forme urbaine et architecturale emblématique du quartier (courée)

## 2.4 Description de l'opération

### Le périmètre de l'opération

L'opération porte sur 58 parcelles situées dans l'ilot de Lafleur Defaux.

### Le descriptif du projet d'ensemble

Pour répondre à ces principes, le projet d'aménagement se structure autour de 3 axes :

- Le **relogement des ménages**, qui fait l'objet d'un suivi dans le cadre de la Commission Intercommunale et Interbailleurs du Relogement (CIIR) pilotée par Valenciennes Métropole. Dans cette instance, les propositions de relogement sont présentées, débattues et validées si elles sont conformes aux besoins des ménages et à leurs capacités financières.

Concernant le relogement des ménages concernés par la démolition de leur logement privé dans le cadre de la restructuration des îlots d'habitat dégradé sur le quartier de la Bleuse Borne et du Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes, la SOLIHA a été choisie par Valenciennes Métropole en tant que AMO pour le relogement. Ses missions :

- o Réalisation des enquêtes sociales auprès des ménages
- o Proposition de relogement à formuler en CIIR, soit dans le parc social après échanges avec les différents bailleurs sociaux du territoire membres de la CIIR, en cohérence avec les souhaits des ménages, leurs capacités financières et le respect des objectifs de rééquilibrage territorial inscrits dans le cadre de la CIA, soit dans le parc immobilier privé (location ou acquisition) via la mise en relation avec les agences immobilières ou les notaires du territoire
- o Définition des modalités d'accompagnement social des familles en lien avec le bailleur relogeur et la commune de destination
- o Alimentation du tableau RIME et suivi des relogements à effectuer puis présentation de synthèses en CIIR



#### Fonctionnement de la CIIR

- **L'acquisition et la démolition du bâti ancien, des garages**, réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France.
- **La construction d'un programme de logements intermédiaires et individuels (en accession) sur le site de Lafleur Defaux**,

## Les principes d'aménagement de l'ilot



Plans de principe du projet, FICHE DE LOT UNE FABRIQUE DE LA VILLE – AGENCE UP (2018)

Si le maître d'ouvrage n'est pas encore identifié, le projet a fait l'objet d'une étude de capacité dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle UNE FABRIQUE DE LA VILLE réalisée en 2017-2018. Cette étude permet de définir les grands principes d'aménagement des sites, dans ces aspects typologiques (programmation logements), urbains (implantation du bâti, l'organisation du stationnement, les modalités d'aménagement des abords...) et architecturaux (gabarits, les matériaux, l'orientation).

Ces éléments sont détaillés dans la *Partie VII. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.*

### 2.5 Le phasage prévisionnel de l'opération

- 20 garages ont été acquis depuis le démarrage de la négociation foncière
- La démolition des sites interviendra après la maîtrise foncière de l'entièreté de l'emprise.
- La CAVM a lancera au 2<sup>nd</sup> semestre 2023 une mission AMO pour la réalisation d'étude de programmation de logement en diversification et de recherche de potentiels opérateurs pour la construction des futurs logements.

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

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

**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.

Pour cela Valenciennes Métropole fait appel, dans le cadre du comité technique Faubourg de Lille, à l'**Etablissement Public Foncier Hauts de France EPF**) avec qui un partenariat est engagé pour assurer la maîtrise foncière et la requalification préalable, dans le cadre d'une convention tripartite. Ainsi l'EPF est chargé, des négociations amiables avec les propriétaires, de l'acquisition du foncier et du bâti nécessaires au projet, et de la démolition des bâtiments avant rétrocession des emprises foncières, soit à Valenciennes Métropole, soit au maître d'ouvrage de l'opération de construction s'il est identifié. A ce titre, Valenciennes Métropole pourra désigner l'EPF comme bénéficiaire des éventuels arrêtés de cessibilité à venir, et par conséquent des transferts de propriété exercés par voie d'expropriation.

La **Ville de Valenciennes** participe au suivi technique de l'opération et à son pilotage politique. Elle est également associée à la conduite de la communication du projet et à la concertation auprès des habitants.

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

Lorsqu'il sera identifié, le maître d'ouvrage chargé de réaliser la construction du programme de logements sera associé.

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

### Motivation du parti d'aménagement

Le parti d'aménagement choisi a été motivé par :

- La **volonté politique** d'intervenir sur la restructuration de cet îlot dès 2017, suite aux études réalisées dans le cadre du Protocole de Préfiguration pour la définition du programme d'action du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain qui conclut que **la persistance de bâtis dans un état de dégradation avancé tel que le site de Lafleur Defaux véhicule une mauvaise image et empêche le retournement d'image du quartier.**

- L'apport d'une offre de logements diversifiée, en termes de produit et de typologie, dans le Faubourg de Lille.
- L'affirmation de la position centrale du quartier en requalifiant l'ensemble des espaces publics pour un coût total de 12 M€ entre 2021 et 2026 :
  - o Requalification des rues résidentielles et des rues structurantes, révision du schéma de circulation et de stationnement, création d'infrastructures de mobilité douce
  - o Aménagement des principaux espaces de convivialité
  - o Création d'un aménagement qualitatif sur la pointe de l'îlot (invitant à emprunter la liaison douce) mais également en y positionnant la maison des associations et le point service. Ce programme permettra de retrouver la centralité historique et géographique de cet îlot.

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

#### CONFORMITÉ AU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS DU SCOT

Chapitre	Orientations	Prise en compte dans le projet
METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LES ELEMENTS PATRIMONIAUX STRUCTURANTS DU TERRITOIRE, FACTEUR D'ATTRACTIVITE DU VALENCIENNOIS	Valoriser l'identité patrimoniale du territoire	Le projet s'inscrit dans ces orientations car le projet de construction devra intégrer des matériaux patrimoniaux tel que la brique.
VALORISER UNE QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE DU TERRITOIRE ET ADAPTER LA VILLE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE POUR UN CADRE DE VIE PLUS DESIRABLE	Valoriser le cadre de vie par des projets urbains de qualité paysagère, urbaine et architecturale	Le projet respecte cette orientation car il s'articule avec le tissu urbain existant, prévoit des espaces privatifs et plantés d'espèces locales
	Favoriser la qualité environnementale dans les projets urbains	
	Favoriser les économies d'énergie et promouvoir le développement des énergies renouvelables	Le projet respecte cette orientation car les bâtiments construits et réhabilités respecteront la réglementation thermique en vigueur lors du dépôt du Permis de Construire
DEFINIR LES	Produire des logements pour	Le projet respecte cette orientation car il

<b>OBJECTIFS ET LES PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT</b>	répondre aux besoins des habitants actuels et futurs	propose la création de <b>nouveaux logements et de produits</b>
	Répondre aux objectifs de mixité sociale	
	Répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace	Le projet respecte ces orientations car il s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain en procédant à une opération de démolition / reconstruction.
	Donner la priorité au foncier disponible dans l'enveloppe urbaine existante	
Encadrer les extensions urbaines		
	Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables	Le projet suit cette orientation car il respecte les objectifs de densité, de mixité, de limitation de la place de la voiture (liens piétons et cyclistes) en adoptant une haute qualité environnementale dans la construction.
<b>DEVELOPPER LA MOBILITE DURABLE EN OPTIMISANT LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LES DEPLACEMENTS</b>	Renforcer les liens entre urbanisme et transport en commun	Ces orientations sont respectées car le projet :
	Implanter les nouveaux projets d'aménagement à proximité des transports en commun	- Se situe à proximité immédiate des transports en commun
	Développer l'usage des modes doux pour les déplacements courts	- Se situe à côté du quai des Mines qui fera l'objet d'un traitement dans le cadre de la phase 2 du projet d'aménagement des espaces publics.

### CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

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

AXES	Orientations	Prise en compte dans le projet
<b>AXE N°1 : AMELIORER LA QUALITE DU PARC ET DU CADRE DE VIE</b>	La première ambition de ce nouveau PLH est d'agir sur l'amélioration du parc existant dans son ensemble. L'objectif est de rendre ce parc plus attractif en confortant et en améliorant les dispositifs existants tout en mobilisant de nouveaux dispositifs. L'objectif sera de	Le projet y participe par : - Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de

	<p>poursuivre et amplifier le travail sur la requalification du parc privé et public et d'en assurer le bon fonctionnement (Opérations Programmées qui intègrent la lutte contre l'habitat indigne avec des actions incitatives et coercitives, PNROAD jusqu'en 2019, programme de requalification sur les cités minières et ouvrières principalement de statut HLM, stratégie de reconquête des centre-bourgs en cours de définition, auxquels s'ajoutent les enjeux de réhabilitations thermiques du parc HLM existant et l'engagement du NPNRU).</p>	<p>l'Habitat (aides financières à destination des habitants pour réhabiliter leur logement)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Démolition d'habitat privé et de garages, bâtiments énergivores, et remplacement par des logements respectant les nouvelles normes de constructibilité</li> </ul>
<p><b>AXE N°2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS AFIN DE FACILITER ET D'ORGANISER LES PARCOURS RESIDENTIELS DANS L'AGGLOMERATION</b></p>	<p>Ce PLH a également pour ambition de se doter des moyens pour une diversification de l'offre, notamment en logements libres pour permettre l'accueil de ménages au profil intermédiaire tout en maintenant la capacité du territoire à répondre aux ménages aux revenus modestes.</p>	<p>Le projet y participe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation de l'opération de diversification sur l'îlot Lafleur / Defaux (en seconde phase de projet, après l'intervention sur les espaces publics) pour réunir les conditions de succès de la commercialisation des logements sur les autres sites notamment la cour Petit Coron Miroux.</li> </ul>

<p><b>AXE N°3 :</b> POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MAITRISE ET ORGANISE</p>	<p>Si ce PLH veut mettre l'accent sur l'amélioration du parc, il s'inscrit également dans une logique de développement ambitieux et maîtrisé afin de tendre vers les orientations du SCoT du Valenciennois tout en s'appuyant sur la réalité du marché. Il s'agira également de conforter la vision communautaire du développement et de prioriser les projets en fonction de la stratégie partagée par l'ensemble des communes pour apporter les bonnes réponses en matière d'habitat.</p>	
<p><b>AXE N°4 :</b> GARANTIR L'ACCES ET LE MAINTIEN AU LOGEMENT POUR TOUS</p>	<p>Certaines populations, par leur âge, leur degré de mobilité ou leur mode de vie, connaissent des besoins en logement spécifique. Ce PLH retient comme axe d'intervention l'amélioration de la réponse en logement pour ces différentes catégories de population : personnes âgées en baisse d'autonomie et personnes handicapées, jeunes et actifs en mobilité, ménages précarisés, gens du voyage. Les projets de logements devront donc favoriser le développement de produits spécifiques en lien avec les besoins relevés.</p>	
<p><b>Axe n°5 :</b> Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectif</p>	<p>Un nombre important d'acteurs participe à la mise en œuvre de la politique du logement. Si ces acteurs ont été associés dans le cadre de l'élaboration de ce PLH, il convient de poursuivre le partenariat et de l'orienter dans une dynamique plus opérationnelle.</p>	

## COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

Le nouveau Plan Climat Air Energie Territorial 2020/2026 a été voté le 11 mars 2021 et affiche les objectifs transversaux suivants :

Priorités	Orientations	Prise en compte dans le projet
<b>SOBRIETE ET AUTONOMIE ENERGETIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rénover le parc de logements privés et promouvoir la performance</b></li> <li>- Rénover le parc de logements sociaux</li> <li>- Sobriété énergétique des entreprises et sensibilisation du territoire à la dynamique REV3</li> <li>- Sobriété énergétique des bâtiments publics et éclairages extérieurs</li> <li>- Développer les réseaux de chaleur</li> <li>- Augmenter la production d'énergies renouvelables</li> </ul>	<p>Le projet y participe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (aides financières à destination des habitants pour réhabiliter leur logement)</li> <li>- Démolition d'habitat privé et de garages énergivores et remplacement par des logements respectant les nouvelles normes de constructibilité</li> </ul>
<b>MOBILITE DURABLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Accélérer le développement des usages du vélo</b></li> <li>- Expérimenter de nouvelles offres de mobilité et favoriser le report modal</li> <li>- Optimiser la gestion des flux logistiques et du "dernier kilomètre"</li> <li>- Développer la transition énergétique des véhicules et l'électromobilité</li> <li>- <b>Accompagner au changement et sensibiliser à l'impact des transports sur le climat</b></li> </ul>	<p>La requalification des espaces publics intégrera, dès que la configuration des rues le permet, une piste cyclable sécurisée. Lorsque les rues sont trop étroites, des dispositifs permettront de ralentir au maximum la vitesse des véhicules pour sécuriser les cyclistes (chicanes, aménagements paysagers...).</p> <p>Il est également prévu de positionner dans la mesure du possible, des garages à vélos afin de développer la pratique du vélo : en effet, dans ce quartier composé de maisons individuelles mitoyennes, l'incapacité de stocker un vélo dans la maison est un frein à la pratique du vélo. La mise en place d'une solution alternative (stationnement sécurisé sur l'espace public) devrait permettre de répondre à un besoin des habitants</p>

<p><b>MIEUX VIVRE          DEMAIN SUR LE          TERRITOIRE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer une alimentation durable sur le territoire</li> <li>- <b>Encourager les pratiques d'agriculture durable et le stockage carbone</b></li> <li>- <b>Promouvoir les espaces verts et favoriser la biodiversité</b></li> <li>- Réaliser des aménagements plus vertueux</li> <li>- Agir sur le petit et le grand cycle de l'eau pour préserver les ressources et réduire la vulnérabilité</li> <li>- <b>Réduire les déchets et développer l'économie circulaire et le réemploi</b></li> </ul>	<p>Dans le cadre du projet d'aménagement des espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalification des voiries et changement du profil afin de laisser + de place aux modes doux (trottoirs aux normes, voie verte sur l'axe Gambetta-Badar...)</li> <li>- Organisation d'ateliers de sensibilisation animés par la ville de Valenciennes autour du tri, du compostage, et de la réduction des déchets.</li> <li>- Aménagement de squares de proximité</li> </ul>
<p><b>EXEMPLARITE          DES          COLLECTIVITES,          ANIMATION DU          TERRITOIRE ET          EDUCATION</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Animer le Plan Climat Air Energie Territorial</li> <li>- <b>Faire preuve d'exemplarité</b></li> <li>- <b>Rendre chaque manifestation éco-responsable</b></li> <li>- Développer les éco-entreprises et accompagner les entreprises existantes</li> <li>- <b>Sensibiliser, former et accompagner l'éco-citoyenneté</b></li> </ul>	<p>Organisation de manifestations autour de la sensibilisation aux éco-gestes (cf. ci-dessus).</p>

## COMPATIBILITÉ AVEC LE PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN

### Ce projet communautaire ambitieux s'inscrit dans les objectifs du

Le PDU définit à dix ans une politique globale de cohérence des déplacements. Son périmètre correspond aux 81 communes du Périmètre des Transports Urbains du Syndicat intercommunal de mobilité et d'organisation urbaine du Valenciennois (SIMOUV), maître d'ouvrage de ce plan. Depuis, sa première approbation en 2001 le PDU a été révisé deux fois, en 2005 et en 2013.

Priorités	Orientations	Prise en compte dans le projet
ARTICULER LES POLITIQUES D'URBANISME ET DE MOBILITE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservir les principaux pôles générateurs en transports collectifs</li> <li>- Définir les secteurs à urbaniser en priorité en fonction de la desserte TC</li> </ul>	Le projet du Faubourg de Lille est un projet de Renouvellement Urbain qui requalifie l'existant, à proximité immédiate des axes de transports en commun
RENFORCER LA MOBILITE POUR TOUS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte la mobilité des seniors et des publics cibles</li> <li>- Poursuivre la mise en accessibilité du réseau de TC pour les PMR</li> </ul>	Dans le cadre des espaces publics du Faubourg de Lille, des réflexions ont été menées afin de faciliter les déplacements des personnes âgées, notamment des résidents de l'EHPAD qui effectuent des promenades vers le Quai des Mines (Escaut). Des assises et des bancs seront installés à une distance permettant des poses régulières
DEVELOPPER UN SYSTEME DE MOBILITE A COUTS MAITRISES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer l'accessibilité « voyageurs » au Valenciennois depuis les territoires</li> <li>- Aménager un réseau de transport collectif urbain de qualité et moins coûteux</li> <li>- Améliorer l'intermodalité</li> <li>- Inscrire et accompagner le projet de liaison douce et TC entre le terminus de tramway de Famars et la gare du Poirier Université</li> <li>- Favoriser la pratique du vélo par l'aménagement d'infrastructures cyclables</li> <li>- Développer une politique de déploiement du stationnement vélo</li> <li>- Aménager un réseau de continuités piétonnes</li> </ul>	<p>Le projet d'aménagement déploie des pistes cyclables lorsque la largeur des rues le permet. Des garages à vélos seront installés pour proposer une solution e stationnement sécurisée sur l'espace public, faute de pouvoir stationnement le vélo dans la maison.</p> <p>Tous les trottoirs seront remis aux normes.</p>

<p><b>UNE GESTION DE LA MOBILITE VIA L'ENSEMBLE DES « OUTILS » DISPONIBLES</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Hierarchiser le réseau viaire</b></li> <li>- Revoir le jalonnement des itinéraires sur l'agglomération</li> <li>- Implanter des outils de gestion sur le réseau autoroutier</li> <li>- Inscrire et accompagner le contournement routier Nord de Valenciennes</li> <li>- Aménager les entrées de ville et les boulevards</li> <li>- <b>Améliorer et rendre lisible le partage de la voirie</b></li> <li>- Traiter les points d'insécurité routière</li> <li>- Redynamiser et développer les parcs de stationnement automobile de rabattement sur les TC Revoir les dispositions du stationnement payant au centre de Valenciennes</li> <li>- Etendre la politique de stationnement sur d'autres secteurs de l'agglomération</li> <li>- Redéfinir le stationnement privé dans les PLU</li> </ul>	<p>Les rues seront traitées différemment selon leur statut et leur rôle dans le maillage du quartier.</p>
<p><b>CONFIRMER LA MOBILITE DES MARCHANDISES DANS SON ROLE DE VECTEUR DE DYNAMISME ECONOMIQUE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les alternatives modales à la route</li> <li>- Mettre en place un schéma d'accessibilité pour toutes les ZA</li> <li>- Organiser la logistique urbaine via une réglementation et des aménagements adaptés</li> <li>- Sensibiliser les transporteurs de marchandises</li> <li>- Favoriser les modes de déplacements innovants</li> <li>- Proposer de nouvelles formes de service</li> <li>- <b>Sensibiliser les habitants pour promouvoir les mobilités durables pour agir sur les pratiques</b></li> </ul>	<p>En lien avec la présence de la Maison du Vélo, la Boucle Un'Escaut, et la location de vélos proposée par la Maison de Quartier Beaujardin, organisation d'ateliers de sensibilisation autour de la pratique cyclable et des modes doux.</p> <p>Partenariat avec l'ESAD pour la proposition de prototypes d'abri à vélos.</p>

## Conformité aux orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Valenciennes Métropole a été approuvé le 11 mars 2021 et est devenu exécutoire le 1<sup>er</sup> avril 2021. Il fixe pour les 10 à 15 prochaines années les grandes ambitions du territoire en matière de développement urbain, économique, de préservation de l'environnement et de prise en compte des risques, dans le respect des réglementations en vigueur.

Le projet urbain de l'îlot de Lafleur Defaux s'inscrit pleinement dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, notamment au travers de son axe 2 :

Priorités	Orientations	Prise en compte dans le projet
<b>AXE 2. RENOUER DURABLEMENT AVEC UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE</b>	- <b>Orientation n°1. Affirmer une nouvelle ambition démographique pour l'agglomération</b>	Dans le cadre de ce projet urbain, les aménagements et constructions réalisées permettront l'accueil de nouvelles populations, et le maintien des populations actuelles, assurant le parcours résidentiel des ménages.  Inscription dans l'objectif de construction de 13 300 logements sur 10 ans.
	- <b>Orientation n°2. Assurer un développement résidentiel équilibré et adapté</b>	Le projet permettra d'offrir aux populations des logements adaptés et d'assurer un équilibre résidentiel par de nouvelles constructions de nouveaux logements et équipements.
	- <b>Orientation n°3. Organiser un développement urbain économe en foncier</b>	Par le renouvellement urbain, le projet en question permet de produire du logement sans consommer de terres agricoles ou naturelles, et s'inscrit pleinement dans l'objectif de réduction de la consommation foncière du PLUi.  Le projet en question est d'ailleurs cité dans le PADD du PLUi.
	- <b>Orientation n°4. Construire la ville</b>	De par les aménagements urbains et les performances

	<b>durable</b>	<p>énergétiques des constructions neuves, le quartier s'inscrira dans un objectif durable.</p> <p>La mixité des fonctions permettra également d'imaginer de nouvelles formes d'habiter et de se déplacer, conformément au PADD du PLUi et des autres documents en vigueur sur le territoire.</p>
--	----------------	--

## CONFORMITÉ AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE



Le site ne se situe pas dans le périmètre du **Plan de Prévention des Risques Miniers et Technologiques**.

### 3) Concertation, négociations

#### 3.1 Communication et concertation avec les habitants

>>> Depuis 2019, Valenciennes Métropole et la Ville de Valenciennes mènent une démarche de communication et de concertation active à destination des habitants et des usagers du quartier.

Cette démarche fait partie d'une stratégie générale de concertation menée sur les sites qui font l'objet d'un projet de Renouvellement Urbain piloté par Valenciennes Métropole.



- **Mai 2019** : Réunion publique de démarrage du projet
- **Décembre 2019** : Distribution d'un questionnaire auprès des habitants pour recueillir leurs avis sur les espaces publics
- **Janvier / Février 2020** : Réalisation de 2 diagnostics en marchant avec les habitants et acteurs locaux, et séance de restitution du diagnostic (60 personnes présentes)
- **Septembre 2020** : Ateliers de travail avec les habitants autour de 3 objectifs : trouver des solutions pour rendre le quartier + durable, + apaisé et + convivial
- **Octobre 2020** : Publication d'une vidéo de présentation du projet <https://www.youtube.com/watch?v=z5cN5YrN4cM>
- **Mai 2021** : Réunion publique de présentation des travaux
- **Octobre 2021** : Réunion publique sur l'avancement des travaux
- **Septembre 2022** : Réunion publique pour la présentation du projet du pôle éducatif.
- **Juin 2023** : Réunion publique pour la présentation des aménagements prévus en phase 2.



En parallèle de ces temps d'échange avec les habitants, une publication a été conçue et mise en place spécialement pour informer de l'état d'avancement du projet. 6 éditions du cahier de R.U.E.S. ont ainsi permis aux habitants de prendre connaissance des mutations à venir de leur quartier. Une septième édition est programmée pour le 2<sup>nd</sup> trimestre 2023.

>>> Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, **un document de présentation a été mis à disposition du public du 17 avril au 12 mai 2021**, accompagné d'un registre destiné à recueillir les remarques sur le projet.

### 3.2 Négociation avec les propriétaires de l'îlot du centre

L'EPF est chargé des négociations avec les propriétaires de l'îlot de Lafleur Defaux en vue de privilégier la conclusion des acquisitions foncières à l'amiable.

Dans ce cadre plusieurs contacts ont déjà eu lieu, la **convention opérationnelle étant en vigueur depuis 2016**.

Les propriétaires privés des différentes parcelles concernées par le projet ont été rencontrés afin de leur présenter le projet dans sa globalité et ses principaux attendus.

## 4) Inconvénients et mesures compensatoires

### 4.1 Inconvénients

L'opération de restructuration de l'îlot de Lafleur Defaux telle que décrite ci-dessus présente les inconvénients suivants :

- Privation de jouissance de leurs biens pour les propriétaires des parcelles situées dans le périmètre de l'opération ;
- Nuisances sonores liées aux travaux de démolition, d'aménagement et de construction des futurs bâtiments.

### 4.2 Mesures compensatoires

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

- Versement d'indemnités aux propriétaires privés de leurs biens ;
- Conduite et suivi rigoureux du chantier ;
- Communication auprès des riverains sur l'évolution des travaux avec facilitation de la desserte à leurs logements ;
- Respect des horaires de chantier.

### 4.3 Bilan coûts –avantages

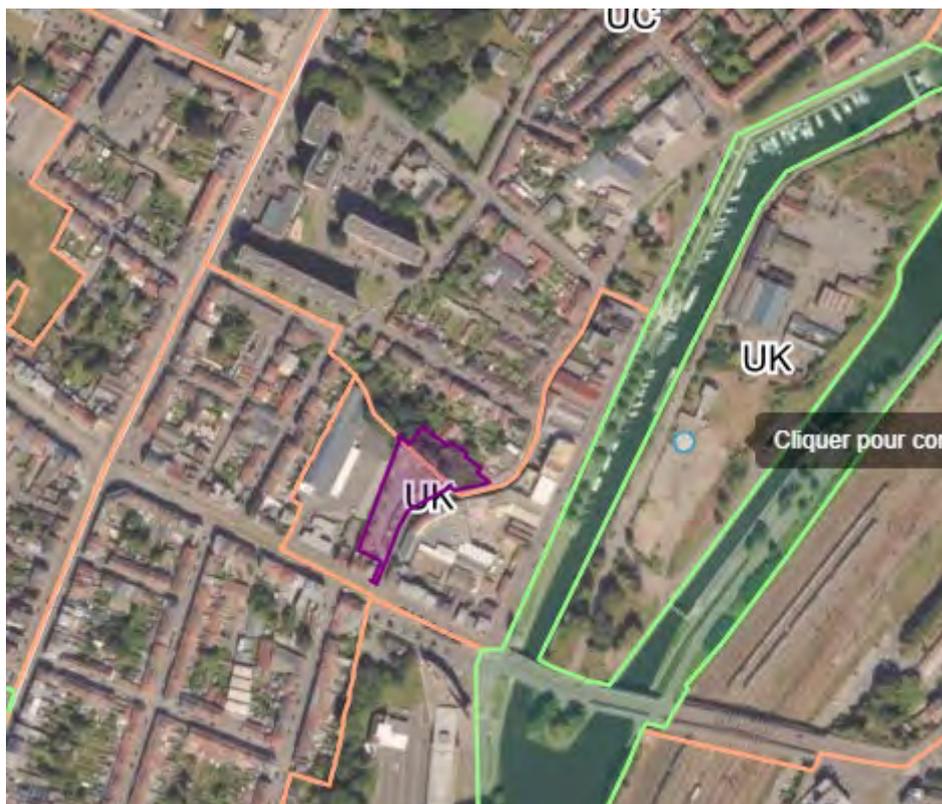
Afin de mener à bien la restructuration de cet îlot, l'investissement pour Valenciennes Métropole est estimé à **998 800€** (voir chapitre 6). Cet investissement des pouvoirs publics permettra de :

- Diversifier l'offre de logement en construisant des logements en accession ;
- Recycler du foncier dans l'enveloppe urbaine pour limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols ;
- Améliorer l'image de la ville par le traitement d'un îlot d'habitat privé situé en plein cœur d'un quartier en pleine mutation
- Favoriser les circulations piétonnes et faciliter les liaisons entre les équipements publics (écoles, équipements publics, espaces de loisirs) ;

## V. PLAN DE SITUATION



 Périètre de la DUP



Plan de zonage PLUi

## VI. PLAN GENERAL DES TRAVAUX

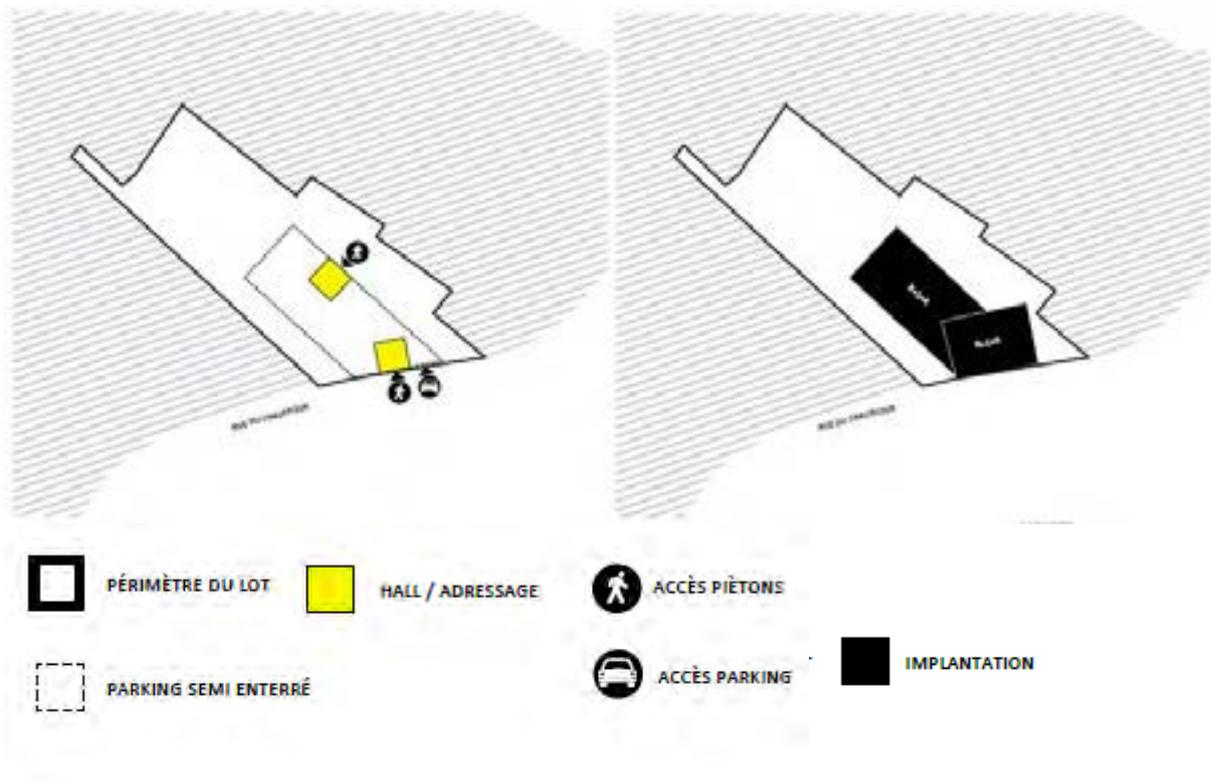


Plan de principe du projet, FICHE DE LOT UNE FABRIQUE DE LA VILLE – AGENCE UP (2018)



Plan de principe du projet, FICHE DE LOT UNE FABRIQUE DE LA VILLE – AGENCE UP (2018)

## VII. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTES



### Fonctionnement

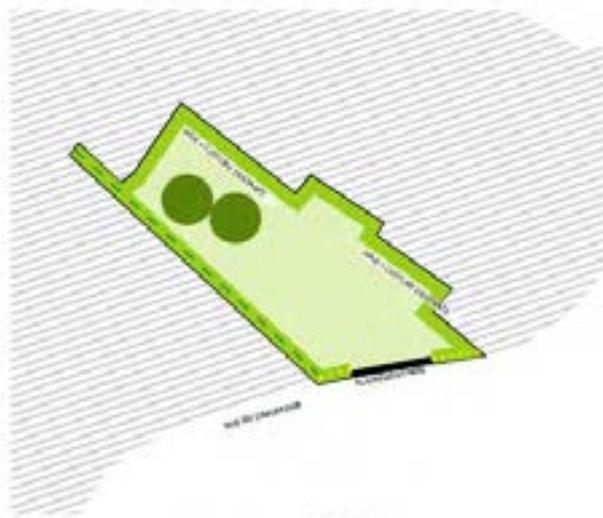
La parcelle sera accessible et adressée sur la rue du Chauffour.  
Compte tenu de la topographie et des caractéristiques de la parcelle, un parking semi-enterré est préconisé.  
Les logements seront desservis par des halls organisés soit en façade sur rue, soit en cœur d'îlot.

### Programmes

La parcelle accueillera 12 logements intermédiaires en accession.

### Hauteurs

Les bâtiments ne pourront excéder 11 m de hauteur. Un épannelage sur 2 niveaux est préconisé, qui pourra être complété par des jeux de volumes en toitures.

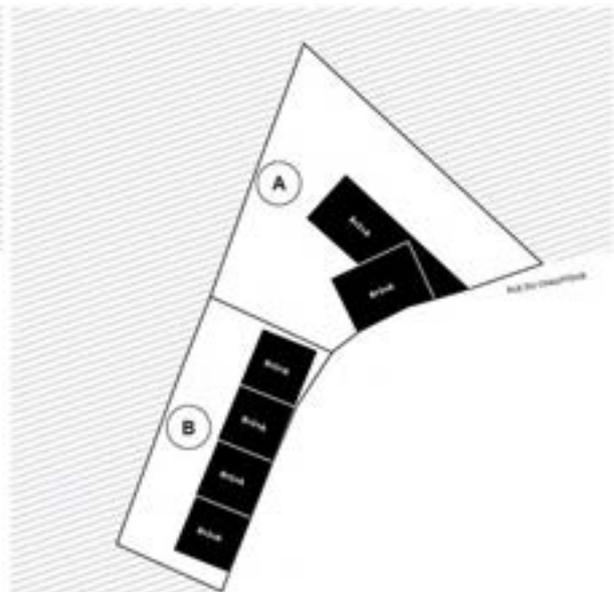
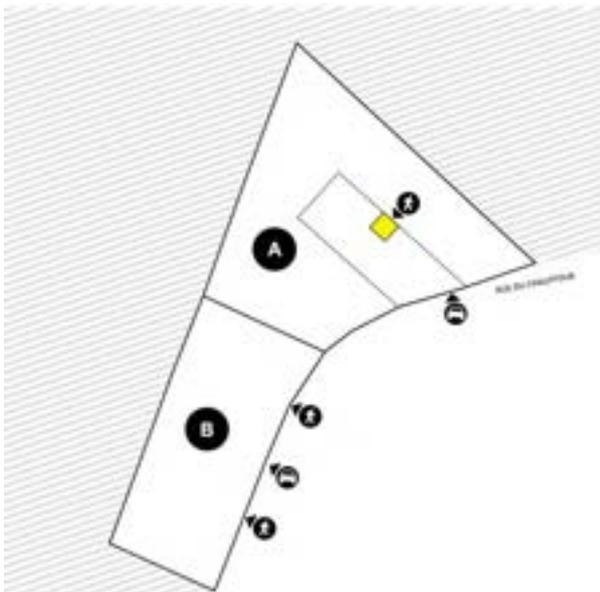


### Alignement

Il est préconisé un alignement supérieur à 40% sur la rue du Chauffour.

### Clôture

En limite d'espace public, lorsque le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement, une clôture en serrurerie sera implantée. Il est préconisé une clôture de type claustra à claire-voie en lames verticale. La clôture privilégiera une écriture sobre et une teinte sombre



## Fonctionnement

Les parcelles seront accessibles et adressées sur la rue du Chauffour.

- **Parcelle A**

Compte tenu de la topographie et des caractéristiques de la parcelle, un parking semi-enterré ou à RDC est préconisé. Les logements seront desservis par des halls organisés soit en façade sur rue, soit en cœur d'îlot.

- **Parcelle B**

Les logements individuels disposeront d'un parking en rez-de chaussé.

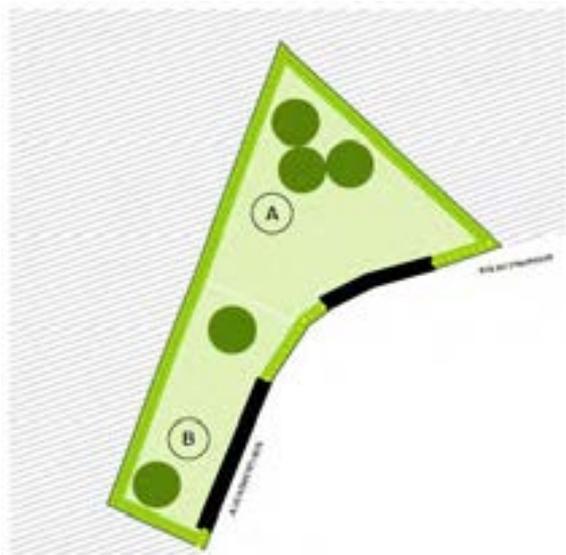
## Programmes

La parcelle A accueillera 4 logements individuels en accession.

La parcelle B accueillera 16 logements intermédiaires en accession.

## Hauteurs

Les bâtiments ne pourront excéder 11 m de hauteur. Un épannelage sur 2 niveaux est préconisé, qui pourra être complété par un jeu de volumes en toitures.



## Alignement

Il est préconisé un alignement supérieur à 60% sur la rue du Chauffour.

## Clôture

En limite d'espace public, lorsque le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement une clôture en serrurerie sera implantée. La clôture privilégiera une écriture sobre et une teinte sombre.



## Composition

Le travail architectural privilégiera les jeux de volumes pour introduire plus de diversité architecturale dans le quartier.

## Matériaux

Les matériaux choisis devront satisfaire un certain nombre d'exigences dont : la simplicité de mise en œuvre, la pérennité du bâtiment, l'empreinte écologique. L'utilisation de la brique associée à un autre matériau (bois et ou acier...) est préconisée, dans toutes ses variantes chromatiques.

Les façades sur rue et sur jardin pourront bénéficier d'un traitement différencié. La brique devra être utilisée sur la façade sur rue en tout ou partie.

Les ouvertures seront réalisées de préférence en aluminium, acier et bois. L'utilisation du PVC n'est pas recommandée.

## REFERENCES



## VIII. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Estimation des dépenses de déficit d'ilot, sous maîtrise d'ouvrage de Valenciennes Métropole

Poste de dépense	Coût HT
Maîtrise foncière	340 000 €
Travaux d'aménagement (hors concessionnaires) + Aléas	510 000 €
Etudes et MOE	148 800 €
<b>Total</b>	<b>998 800 €</b>

Estimation des dépenses construction des logements.

Poste de dépense	Coût HT
Acquisition	<i>Ces éléments seront définis dans le cadre des études architecturales qui seront menées en parallèle de la démolition du site</i>
Etudes	
Travaux	
Aléas	
Révisions	
<b>TOTAL</b>	

## IX. GLOSSAIRE

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

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

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**OPERATION :**

**« NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) - PROJET  
D'AMENAGEMENT DE L'ILOT DE LAFLEUR DEFAUX  
/ QUARTIER FAUBOURG DE LILLE  
A VALENCIENNES »**

**Plan périmétral**

QP2197

Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole  
Valenciennes - NPNRU, Faubourg de Lille, cours Defaux et Lafleur  
Plan de situation de la D.U.P.



Flux Wms GéozFrance ©IGN-Scan 25° 2021.

Périmètre de la D.U.P.

- 1/10 000 ème

- Atelier de cartographie - Le 28/03/2023



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

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**OPERATION :**

**« NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) - PROJET  
D'AMENAGEMENT DE L'ILOT DE LAFLEUR DEFAUX  
/ QUARTIER FAUBOURG DE LILLE  
A VALENCIENNES »**

**Estimation sommaire et globale**



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 27/03/2023

Direction régionale des Finances Publiques des Hauts-de-France et du département du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christophe Bonnel

Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 20 62 80 35

Madame la Directrice

EPF Hauts de France

594, Av. Willy Brandt

CS 20003

59777 EURALILLE

Réf DS:11767803

Réf OSE : 2023-19147

**AVIS DU DOMAINE ÉVALUATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

*Nature du bien :* Terrains, garages, maison

*Adresse du bien :* Cour Defaux 59300 Valenciennes et Cour Lafleur Valenciennes

*Valeur :* 265.000 € hors indemnités

*(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme LAVANANT

## 2 - DATES

de consultation :	10/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	10/03/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	Amiable <input type="checkbox"/>
	par voie de préemption <input type="checkbox"/>
	par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par expropriation dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain NPNRU création de logements sociaux et en accession

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Biens situés à valenciennes, commune urbaine comptant environ 42.000 habitants

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Quartier résidentiel et populaire de la périphérie de Valenciennes, limitrophe d'Anzin et situé à proximité immédiate du tramway. Quelques services et commerces (station service, restauration, lycée de l'Escaut, proximité gare de Valenciennes et autoroute A 23 via Anzin et Raismes). Tous réseaux.

## 4.3. Références cadastrales

Le périmètre de l'opération comprend une batterie de 43 garages individuels (parcelles AM 311 à AM 329, AM 332 à 345, AM 354 à 357, AM 360, AM 453 à AM 457), constructions de briques et parpaings, couverture tôles, fibrociment ou bac acier, portes battantes en métal.

Ces biens en état disparate appartiennent à des propriétaires distincts, il ne peut donc être procédé à l'évaluation de la batterie dans sa globalité. L'évaluation des garages sera donc individuelle.

La parcelle AM 347 appartient par contre à l'ensemble des copropriétaires des immeubles de la cour Defaux. Elle est en outre en nature de passage, voie d'accès et aire de retournement à l'usage des propriétaires des garages. Ces deux caractéristiques peuvent être assimilées à un transfert de charges et entraînent pour cette emprise une valeur vénale symbolique de 1 €.

La parcelle AM 308 est une voie de desserte permettant l'accès aux parcelles AM 128 , 126, 139, 138, 137, 129, 130 et 131. A ce titre, elle appartient à un ensemble de copropriétaires. Pour ces raisons, sa valeur vénale est symbolique.

La maison sise sur la parcelle AM 138 et appartenant à la mairie de Valenciennes a été abattue, le terrain d'assiette est donc évalué en terrain nu.

La maison sise sur la parcelle AM 359 et sur 2 niveaux est de type 1920, elle comprend 2 chambres, salon, salle à manger, et dépendances pour une surface utile de 114 m<sup>2</sup>.

La parcelle AM 127 possède une façade à rue d'environ 10 m sur une profondeur approximative de 20 m (données issues de [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)). Elle constitue un quadrilatère en friche bénéficiant de la proximité des réseaux. Ces caractéristiques permettent de la qualifier de terrain à bâtir non équipé au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation.

La parcelle AM 309 possède une façade à rue d'environ 7 m sur une profondeur approximative entre 6 et 10 m. Quadrilatère en friche bénéficiant de la proximité des réseaux. Ces caractéristiques permettent de la qualifier de terrain à bâtir non équipé au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation.

Les autres parcelles de formes disparates sont enclavées et en nature de friche, elles sont assimilables à terrains d'agrément non équipés et ne sauraient être qualifiées de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation.

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Parcelle	Surface cadastrale (m²)	Adresse cadastrale	Nature	VOLET ACQUISITION	commentaire
				PROPRIETAIRE	
AM125	146	Rue Chauffour	terrain nu	Ville de Valenciennes	Cour Lafleur
AM126	25	10 rue du Chauffour	terrain nu	NOBLECOURT / DUSSART	Cour Lafleur
AM127	172	Rue Chauffour	terrain nu	BEAUGENDRE	Cour Lafleur
AM128	46	5 rue du Chauffour	terrain nu	Ville de Valenciennes	Cour Lafleur
AM129	57	4 rue du Chauffour	terrain nu	MOREL	Cour Lafleur
AM130	60	2 rue du Chauffour	terrain nu	MOREL	Cour Lafleur
AM131	81	Rue Chauffour	terrain nu	MOREL	Cour Lafleur
AM137	116	6 rue du Chauffour	terrain nu	HERARD ATTAGNANT	Cour Lafleur
AM138	162	8 rue du Chauffour	terrain nu	Ville de Valenciennes	Cour Lafleur
AM139	170	Rue Chauffour	terrain nu	VILLARS	Cour Lafleur
AM308	269	Rue Chauffour	terrain nu	UNITES FONCIERES - MOUTIEZ	Cour Lafleur
AM309	47	Rue Chauffour	terrain nu	MOREL	Cour Lafleur
AM311	21	20 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	EPF	1 Cr Defaux
AM312	21	19 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	EPF	1 Cr Defaux
AM313	21	18 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	EPF	1 Cr Defaux
AM314	21	17 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	PONTOIS / DRECQ	1 Cr Defaux
AM315	21	16 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	NEF / JOUNIAUX	1 Cr Defaux
AM316	21	15 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	NEF / JOUNIAUX	1 Cr Defaux
AM317	21	14 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	QUINET	1 Cr Defaux
AM318	21	13 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	GEORGES / DUROUX	1 Cr Defaux
AM319	21	12 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	LASSELIN / FICHET	1 Cr Defaux
AM320	21	11 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	DUBOIS / ROCCA	1 Cr Defaux
AM321	21	10 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	FINET	1 Cr Defaux
AM322	21	9 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	EPF	1 Cr Defaux
AM323	21	8 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	MOTA / MIRO	1 Cr Defaux
AM324	21	7 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	EPF	1 Cr Defaux
AM325	21	6 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	BLANPAIN	1 Cr Defaux
AM326	21	5 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	EPF	1 Cr Defaux
AM327	21	4 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	PLOIX	1 Cr Defaux
AM328	21	3 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	EPF	1 Cr Defaux
AM329	20	2 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	EPF	1 Cr Defaux
AM330	281	1 rue du Chauffour	Atelier SUP = 240 m²	EPF	1 Cr Defaux
AM332	24	26 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 12 m²	EPF	1 Cr Defaux
AM333	22	27 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	LAUMONIER	1 Cr Defaux
AM334	22	28 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	ROSIER	1 Cr Defaux
AM335	21	29 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	EPF	1 Cr Defaux
AM336	19	30 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	EPF	1 Cr Defaux
AM337	18	31 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	EPF	1 Cr Defaux
AM338	18	32 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	COLART	1 Cr Defaux
AM339	17	33 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	NEF / JOUNIAUX	1 Cr Defaux
AM340	16	34 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	EPF	1 Cr Defaux
AM341	16	35 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	POTTIER	1 Cr Defaux
AM342	16	36 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	LEDIEU / BRENOT	1 Cr Defaux
AM343	16	37 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	FEKRAOUI / CHAKIR	1 Cr Defaux
AM344	16	38 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	DUMEZ	1 Cr Defaux
AM345	16	39 rue du Chauffour	garage Cat C. SU = 14 m²	LUSTREMANT	1 Cr Defaux
AM347	1196	Rue Chauffour Cr Defaux	terrain nu	Copropriétaires des immeubles Cr Defaux	Voie de retournement
AM354	26	22 rue du Chauffour	garage Cat D. SU = 16 m²	EPF	Cour Defaux
AM355	22	23 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=14m²	EPF	Cour Defaux
AM356	21	24 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=14m²	DEL COURT	Cour Defaux
AM357	104	25 rue du Chauffour	garage Cat D. SU=30m²	DEL COURT	Cour Defaux
AM359	115	1 rue du Chauffour	maison	EPF	Maison 1920. SU=114m²
AM360	21	21 rue du Chauffour	garage Cat B. SU=18m²	EPF	Cour Defaux
AM453	21	40 rue du Chauffour	garage Cat C. SU=20m²	BRABANT / DERSELLE	Cour Defaux
AM454	44	41 rue du Chauffour	garage Cat C. SU=41m²	EPF	Cour Defaux
AM455	20	42 rue du Chauffour	garage Cat C. SU=17m²	BLANPAIN / SOURDEAU	Cour Defaux
AM456	18	43 rue du Chauffour	garage Cat C. SU=15m²	EPF	Cour Defaux
AM457	27	44 rue du Chauffour	garage Cat C. SU=24m²	CD	Cour Defaux

#### **4.4. Descriptif**

cf 4.3

#### **4.5. Surfaces du bâti**

cf 4.3

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Cf 4.3

#### **5.2. Conditions d'occupation**

Libre

### **6 - URBANISME**

#### **6.1. Règles actuelles**

Classement au PLU I en zone UK, zone mixte à caractère artisanal et tertiaire, d'habitations et d'équipements publics

#### **6.2. Date de référence et règles applicables**

PLU I approuvé par conseil communautaire du 11/03/2021, devenu opposable à partir du 01/04/2021.

### **7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE**

Compte tenu de la nature du bien, la méthode par comparaison est privilégiée

### **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Sous réserve de visite intégrale et de mesurage, la valeur vénale de cet ensemble est arbitrée de la façon suivante :

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

**valeur vénale de l'ensemble de ces biens : 770.000 €**

(dont restant à acquérir : 265.000 €, hors indemnités)

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

**Indemnités principales** estimées à : **265.000 €**  
*Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens restant à acquérir*

Indemnités accessoires (\*) et aléas divers estimées à (\*\*): **92.500 €**

calculées forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment

-(\*) indemnité de remploi, dues en cas d'acquisition après le Déclaration d'Utilité Publique, arbitrée forfaitairement à 60 000 €

-(\*\*) majoration pour aléas divers calculée forfaitairement à : 32.500 €

---

**soit une dépense totale estimée à 357 500 €**

Ces valeurs sont exprimées hors taxe et hors droits.

Une marge d'appréciation de 10 % peut s'appliquer sur ces valeurs.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

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



Christophe BONNEL

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

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**OPERATION :**

**« NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) - PROJET  
D'AMENAGEMENT DE L'ILOT DE LAFLEUR DEFAUX  
/ QUARTIER FAUBOURG DE LILLE  
A VALENCIENNES »**

**Estimation sommaire des dépenses**

Poste de dépense	Coût HT
Maîtrise foncière	770 000 €
Gestion et Travaux de démolition	255 065 €
Travaux d'aménagement (hors concessionnaires)	484 500 €
Etudes et MOE	148 800 €
<b>Sous total</b>	<b>1 658 365 €</b>
Etudes + maîtrise d'œuvre	<i>Ces éléments seront définis dans le cadre des études architecturales qui seront menées en parallèle de la démolition du site</i>
Travaux (Bâtiments / VRD)	
Aléas (5%)	
Révisions (2.5%)	
<b>TOTAL</b>	<b>--- --- €</b>

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

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**OPERATION :**

**« NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) - PROJET  
D'AMENAGEMENT DE L'ILOT DE LAFLEUR DEFAUX  
/ QUARTIER FAUBOURG DE LILLE  
A VALENCIENNES »**

**Délibérations**

- Décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 modifié par les décrets n°2006-1131 du 08 Septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2014-1736 du 29 décembre 2014, et du décret n°2021-1061 du 6 août 2021 et portant création de l'établissement Public Foncier Haut-de-France dénommé EPF Haut-de-France, Etablissement public de l'Etat
- Arrêté du 28 février 2022 portant nomination de Madame Catherine BARDY en tant que Directrice générale de l'E.P.F. de Hauts-de-France à compter du 1<sup>er</sup> avril 2022
- Convention cadre signée le 23 mars 2015 entre l'EPF et la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM)
- Délibération de la CAVM en date du 20 mai 2016 autorisant le renouvellement de la convention tripartite
- Délibération du Conseil municipal d'Anzin en date du 08 juin 2016 autorisant Monsieur le Maire à signer la convention opérationnelle tripartite ainsi que tous les avenants s'y référant
- Délibération du CA de l'EPF n°2016/93 en date du 07 juillet 2016 autorisant la signature de la convention opérationnelle
- Convention opérationnelle signée le 30 septembre 2016 entre l'E.P.F. et la CAVM et la commune d'Anzin
- Délibération du Conseil d'Administration de l'EPF n° 2022/022 en date du 09 mars 2022 autorisant la signature de la convention opérationnelle
- Délibération de la CAVM en date du 21 mars 2022 autorisant Monsieur le Président à signer la convention opérationnelle et portant sur la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique
- Convention opérationnelle signée le 31 mars 2022 entre l'E.P.F. et la CAVM

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

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

Version en vigueur au 23 août 2021

NOR : EQUX9000182D

**Le Président de la République,**

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

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

Le conseil des ministres entendu,

**ARTICLE 1**

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

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

NOTA :

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

**ARTICLE 2**

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

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

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

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

NOTA :

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

### **ARTICLE 3**

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

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

### **ARTICLE 4**

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

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

### **ARTICLE 5**

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

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

NOTA :

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

### **ARTICLE 6**

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

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

Il est composé de :

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

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

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

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

2° Quatre représentants de l'Etat :

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

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

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

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

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 7**

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 8**

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

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

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

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 9**

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

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 10**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 11**

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

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

A cet effet, notamment :

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

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

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

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

#### **ARTICLE 12**

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 13**

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

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 14** (abrogé)

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

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

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

#### **ARTICLE 15** (abrogé)

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 16** (abrogé)

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

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

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

#### **ARTICLE 17**

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

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

#### **ARTICLE 18** (abrogé)

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

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

#### **ARTICLE 19**

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

Les ressources de l'établissement comprennent :

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

#### **ARTICLE 20**

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 21** (abrogé)

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

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

#### **ARTICLE 22**

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

FRANÇOIS MITTERRAND

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,

MICHEL ROCARD

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

MICHEL DELEBARRE

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

PIERRE BÉRÉGOVOY

Le ministre de l'intérieur,

PIERRE JOXE

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

ROGER FAUROUX

Le ministre délégué au budget,

MICHEL CHARASSE

Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,

PHILIPPE MARCHAND

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

JACQUES CHÉRÈQUE

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Ministère de la Transition écologique  
Logement

Arrêté du 28 octobre 2021

**Portant nomination de monsieur Slimane BOUAKIL dans les fonctions de directeur général de l'établissement public foncier de Hauts-de-France à titre intérimaire**

**NOR : LOG12131809A**

**La ministre déléguée auprès de la ministre de la Transition écologique, chargée du Logement,**

Vu les articles L. 321-1 et suivants et les articles R. 321-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2010-1035 du 1er septembre 2010 relatif à la durée des mandats des dirigeants et au fonctionnement des organes de direction de certains des établissements publics de l'État ;

Vu le décret n° 90-1154 du 19 décembre 1990 modifié portant création de l'Établissement public foncier de Hauts-de-France ;

Vu l'arrêté 23 décembre 2020 portant renouvellement du mandat de la directrice générale de l'établissement public foncier du Nord - Pas-de-Calais, pour une durée de cinq ans ;

Considérant que madame Loraine Bailly cesse ses fonctions de directrice générale de l'Établissement public foncier le 31 octobre 2021 pour cause de départ en collectivité territoriale ;

Considérant que madame Loraine Bailly n'est pas remplacée à ce jour.

**ARRÊTE**

**Article 1<sup>er</sup>**

Monsieur Slimane BOUAKIL, ingénieur en chef territorial, actuellement directeur opérationnel en poste à l'établissement, est nommé à titre intérimaire dans la fonction de directeur général de l'établissement public foncier de Hauts-de-France, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2021.

## Article 2

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique et du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Fait le 28 octobre 2021

Par le ministre et par déléguation

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages

<b>François</b>	Signature
<b>ADAM</b>	numérique de
<b>francois.</b>	François ADAM
<b>adam</b>	francois.adam
	Date :
	2021.10.28
	15:28:13 +02'00'

# Décrets, arrêtés, circulaires

## MESURES NOMINATIVES

### MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

#### LOGEMENT

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

NOR : *LOGL2204466A*

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

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

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

**ENTRE**

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

**ET**

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

**Il est convenu ce qui suit :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### - **Axe 1 – Le foncier de l'habitat et du logement social**

L'EPF intervient pour la production de logements, notamment de logements sociaux, en renouvellement urbain tant dans les agglomérations que dans les territoires ruraux et conformément aux orientations des programmes locaux et départementaux de l'habitat. Le dispositif d'aides en faveur du logement social mis en place en 2009 est maintenu et adapté en élargissant la notion de logement social à l'ensemble du logement aidé et en augmentant les densités requises pour des cessions à prix minoré afin d'optimiser l'utilisation du foncier porté par l'EPF.

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

L'EPF contribue à soutenir l'action économique en accompagnant la mutation des activités dans les territoires de reconquête urbaine. Il s'agit de reconstituer une offre foncière et immobilière pour l'activité économique (industrielle et tertiaire, y compris commerce et artisanat). Pour faciliter la sortie des opérations sur ces territoires, l'EPF peut pratiquer à la cession, comme pour le foncier du logement social, une minoration foncière sur la base des prix de marché et selon une géographie prioritaire définie à l'échelle de chaque intercommunalité.

Pourront également être engagées des interventions au titre de grands projets d'intérêt régional quelle que soit la thématique dès lors qu'ils s'inscrivent dans une stratégie de recyclage foncier et qu'ils ont une déclinaison économique (infrastructures, environnement et santé, agriculture périurbaine, culture et loisirs, ...).

#### - **Axe 3 – Le foncier de la biodiversité et des risques**

L'EPF intervient au titre de la préservation et de la restauration de la biodiversité, de la constitution des trames vertes et bleues territoriales (cœurs de nature et corridors écologiques) et de la gestion des fonciers à risques. La problématique environnementale ne sera pas exclusivement abritée au sein de cet axe, l'EPF incitant les collectivités à en faire une

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

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

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

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

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

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

### **Les partenariats**

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

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

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

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

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

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

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

Les élus communautaires ont décidé, en juin 2013, de poursuivre la politique de rénovation urbaine au-delà des champs d'intervention actuels (PNRU 1 et 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 1<sup>er</sup> temps, les deux cités pilotes UNESCO :*** engagement, dès 2013, des projets de restructuration des cités Thiers à Bruay-sur-l'Escaut et Taffin à Vieux-Condé (aménagement des espaces publics, réhabilitation et résidentialisation des logements, construction de nouveaux équipements publics). Valenciennes Métropole est maître d'ouvrage de l'aménagement des espaces publics de la cité Thiers et cofinance les travaux d'aménagement de la cité Taffin sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Vieux-Condé.
- ***Dans un second temps, l'ensemble des cités minières et ouvrières du territoire :*** une étude de cadrage à l'échelle des 70 cités minières et ouvrières du territoire (4 500 logements, soit 20% du parc social), lancée en novembre 2013, a pour objectif de définir les priorités d'intervention futures de l'agglomération (analyse croisée urbain/habitat/peuplement). Une dizaine de cités prioritaires seront ainsi identifiées d'ici la fin 2014 afin d'y engager une démarche de projet sur la période 2015-2020.

***2/ la densification de sites à enjeux autour des principaux axes de transport en commun :*** engagement en novembre 2014 d'une étude urbaine sur les 50 DIVAT du territoire de Valenciennes Métropole afin d'identifier les sites prioritaires de renouvellement urbain (identification des mutabilités et gisements fonciers, définition des projets et de la

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

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

**4/ la mise en œuvre d'opération de restructuration urbaine dans les centres-bourgs des communes rurales (moins de 5 000 habitants)** : la volonté de Valenciennes Métropole est d'amplifier sa politique de rénovation urbaine en investissant les territoires ruraux et plus spécifiquement en identifiant les 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 directeur de la trame verte et bleue (identification des espaces végétalisés à développer en milieu urbain en lien avec les corridors biologiques)

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

Dans le cadre de son programme de lutte contre les inondations, Valenciennes Métropole a engagé une 1<sup>ère</sup> phase de travaux sur les bassins versants d'Estreux, Maing et Saint-Saulve, avec le partenariat de la SAFER sur le volet foncier. L'étude d'une 2<sup>ème</sup> 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 Voyer*
- *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, ilots 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, ilots 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 Malanoy*
- *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 20 MARS 2015

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 1/25000<sup>ème</sup>

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

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

Cette convention est arrivée à échéance le 31 décembre 2014.

### 1. Contractualisation

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

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

**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 m<sup>2</sup> de SHON. Vient d'être livrée la construction de 17000 m<sup>2</sup> (serres numériques) comprenant des locaux d'entreprises avec un incubateur, une pépinière, un hôtel d'entreprises, un campus, un centre de réalité virtuelle et un centre de recherche appliquée et de transfert en création numérique ainsi que l'Institut européen du serious game, lieu de référence pour cette filière émergente.

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

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

- **Beuvrages La Couture**. Aménagement d'espaces publics et espaces verts, construction de 15 LLS, aménagement de 23 lots libres pour de l'accession 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		Gestion	
Commune	Opération	Axe thémat.	Nature terrain.	Collectivité signataire	Date de sortie de portage	Acquisition	Montants mandats* (M€)	Nb actes	Surface actée (ha)	Montants (M€)	Montants mandats* (M€)	Surface requalifiée (ha)	Montants (M€)	Surface gérée (m²)	
NES-SUB-ESCAUT HAINV-ESCAUT-ESCAUT	Accompagnement de l'OPRI-RU communautaire	RU, LS	02	Communes + Communauté	30/10/2014	0	1,81	6	0,42	0,04	0,01	0,47			
	Opération Cœur de ville	RU	02	Commune	01/02/2015	0	0,20	1	0,06	0,01	0,01	0,10			
	Cour Doubrasse, suite	RU	02	Commune + Communauté	11/08/2016	0	2,75	17	1,53	0,10	0,02	1,60			
	Cours Dubreine et de la Poise, suite	RU	02	Commune	11/07/2016	0	0,71	13	0,26	0,06					
	Site Villy	RU	02	Communauté	22/06/2017	0	0,29	1	0,54	0,003	0,003				
S	Dot centre-ville	RU	02	Commune	18/09/2015	0	0,11	26	0,98	0,10	0,03	1,18			
W-L'ESCAUT	La Hayette, suite	RU	02	Commune	18/03/2015	0	0,66	3	0,13	0,01					
W-L'ESCAUT	Materite du Hainaut	RU	02	Commune	15/04/2015	0	0,74	1	0,46	0,02	0,03	0,46			
W-L'ESCAUT	Quai du Petit Rempart	RU	02	Commune + Communauté	10/01/2017					0,05					
W-L'ESCAUT	Materite place Rombaut	RU	02	Commune + Communauté	10/01/2017					0,05					
W-L'ESCAUT	La Carrière	RU	02	Commune	17/12/2017										
	Quartier du Blanc Misonon, suite	LLS	02	Commune + Communauté	31/12/2014	0	0,59	12	0,38	0,05	0,20	0,77	0,11	2027	
UR-ESCAUT	Rue du Rhage / rue de l'Escaut	RU	02	Commune + Communauté	28/10/2015		0,09			0,001					
UR-ESCAUT	PRIGAD, sous rue du Rhage, de l'Escaut et Bancal	LS	02	Commune + Communauté	24/01/2017	0	0,13	3	0,11	0,03	0,003	0,15			
	La Rhénelle - Centre-ville	RU	02	Commune	19/11/2014	0	1,17	9	2,18	0,05	0,01	0,35			
	Site Sabord	RU	02	Commune											
	Centre-ville	RU	02	Commune	19/02/2018										
	Quartier de la gare	RU	02	Commune	19/02/2018										
	Papeterie Lagoda	RU	02	Commune	29/01/2018	0	0,07	1	3,86	0,004			0,05	24 764	
E	Centre Bourg, 2ème phase	RU	PF	Commune	21/12/2012										
HAIN	Quartier du Blanc Misonon, suite	RU, LS	02	Commune	25/11/2013	0	0,16	1	0,19	0,01					
HAIN	Quartier Saint-Martin	MS2	02	Commune	21/01/2016										
HAIN	Croix St-Joye	RU	02	Commune	28/02/2017										
HAIN	Dot Equilpart	LS	02	Commune	02/08/2018					0,001					
L'HE	PPF aménagements de terrain, carrière Poulle	FRN	02	Commune	08/03/2018						0,02				
NES	Impasse Bailly/Impasse des Sarrats	RU	02	Commune + Communauté	28/10/2015	0	0,49	2	0,02	0,005					
NES	Rue du Guesnoy/rue de Beaumont	RU	02	Commune + Communauté	08/10/2015	0	1,96	1	0,14	0,04	0,03	0,22			
NES	Rue du Darnoy	RU	02	Commune											
DE	Forges et Estampage	RU	02	Communauté	30/11/2012	0	0,01	1	1,85	0,003	0,26	1,85			
DE	Forges et Estampage, suite	RU	02	Communauté	30/11/2012					0,00					
DE	PRIGAD, sous Carrière Dervaux et entrée Bellurue	LS	02	Commune + Communauté	30/11/2016	0	0,41	4	0,07	0,02					
DE	Quartier Brasseur	RU	PF	Communauté											
DE	Rue Dervaux	RU	02	Commune + Communauté											
						<b>Total</b>	<b>12,05</b>	<b>102</b>	<b>13,01</b>	<b>0,66</b>	<b>0,62</b>	<b>7,13</b>	<b>0,16</b>	<b>26 791</b>	
	Centre ville	RU	PF	Communauté	20/08/2008								0,11	15 377	
	Site Vallourez	RU	02	Communauté	30/01/2010		0,004			0,03	0,38	1, 94	1,17	254 131	
W-VALENCIENNES	Les Hauts de la Rhénelle	RU, LS*	PF	Commune	20/07/2010		0,03			0,000	0,002		0,03	1 610	
	La Croix	RU, LS*	PF	Commune	31/12/2008		0,07			0,001			0,14	33 685	
W-L'ESCAUT	Quartier Thiers	RU	AN	Commune											
W-L'ESCAUT	Quartier Thiers, périmètre d'intérêt communautaire	RU, LS	PF	Communauté	10/01/2011		0,83			0,03	0,002		0,88	7 103	
W-L'ESCAUT	Quartier du Gros Bouff	RU, LS*	PF	Communauté	13/01/2009		0,10			0,001	0,002		0,32	51 078	
W-L'ESCAUT	La Hayette	RU	02	Commune	13/09/2010					0,000					
DEVRECHAIN	Quartier du Blanc Misonon	RU, LS	02	Commune	05/01/2009		0,33			0,004			0,24	4 008	
DEVRECHAIN	Quartier du Blanc Misonon	RU, LS	02	Commune	05/01/2009										
	Les Courbes	RU, LS	PF	Commune	31/12/2014		0,47			0,01	0,02				
W-ESCAUT	Anciennes forges et engrais Battille	RU	02	Commune	05/01/2011		0,22			0,01	0,01		0,26	56 158	
W-ESCAUT	Obé Sout	RU, LS	PF	Commune	28/08/2009		0,02			0,004			0,25		
W-ESCAUT	Terrain Falyer	RU	02	Commune	26/07/2007					0,000					



## ANNEXE 2 – FICHES RECAPITULATIVES DES MODALITES OPERATIONNELLES

CONSEIL ET EXPERTISE				
<p>L'EPF participe aux différents comités de suivi : COPIL, COTECH,...</p> <p>L'EPF accompagne dans l'analyse et l'exploitation des données relatives aux marchés fonciers et aux changements d'usage du sol.</p> <p>L'EPF organise les comités territoriaux de projet.</p>				
	Intitulé	Maîtrise d'ouvrage	Financement EPF à	Objectif
TOUS AXES CONFONDUS	Identification du gisement du renouvellement urbain	EPF	100%	Identifier les fonciers à recycler et/ou à requalifier, 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%	Appréhender la valeur patrimoniale d'un site et identifier la présence d'espèces protégées ou patrimoniales.

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

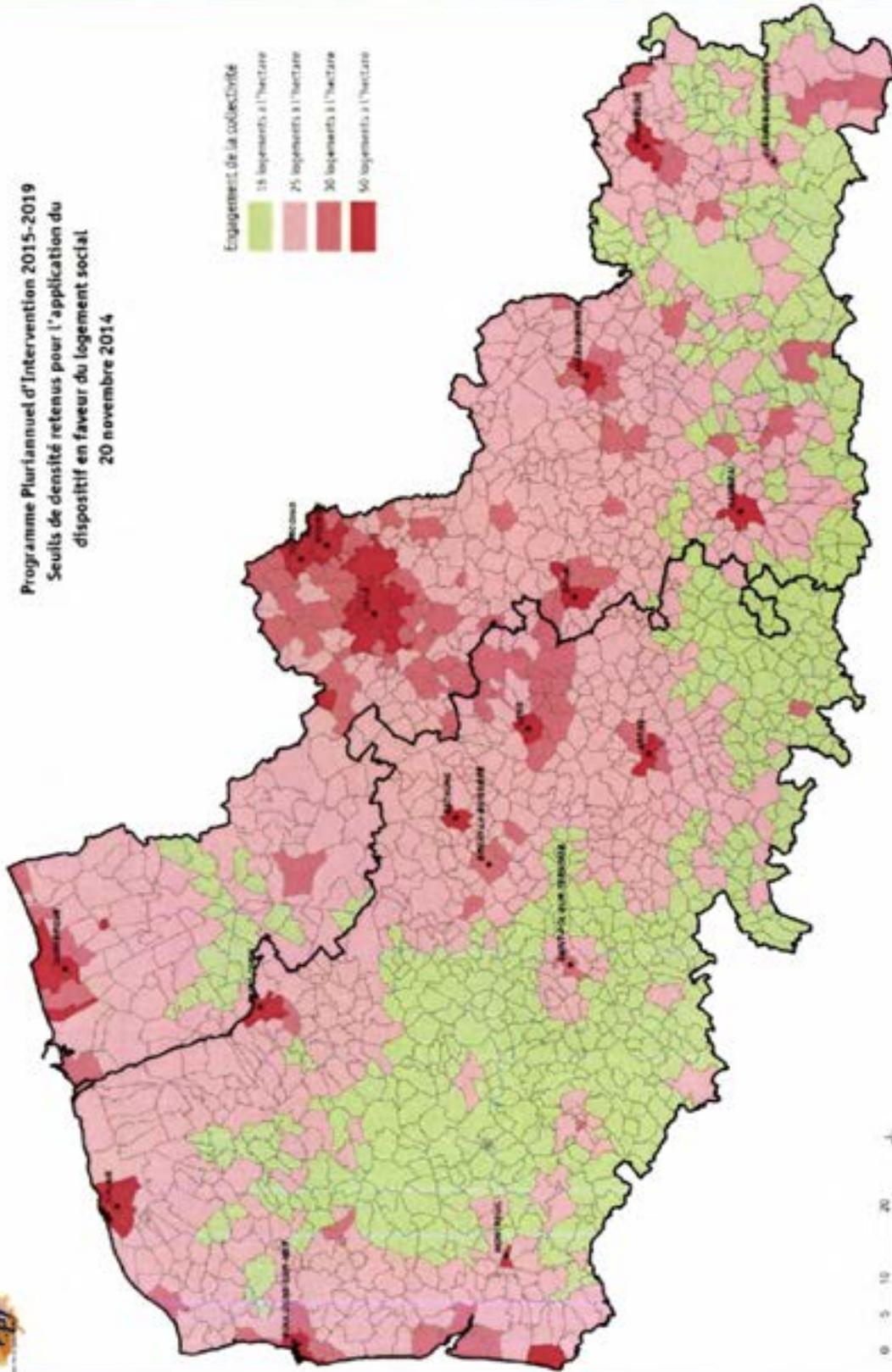
**CESSION**

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



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

- Engagement de la collectivité
- 15 logements à l'hectare
  - 25 logements à l'hectare
  - 30 logements à l'hectare
  - 50 logements à l'hectare



Source : ARSIL - 16/10/2014, "Logement et développement durable". Données en référence à l'application des seuils de densité de logements sociaux en 2014.

### 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		Ca
	Opération	Axe thémat.	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								
					<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Cour Daubresse, suite	HLS	Commune + commu	11/08/2016								
	Cour Laurent	HLS	Commune	09/01/2019								
	Cours Duferne et de la Fosse, suite	HLS	Commune	11/07/2016								
	Opération Cœur de ville	HLS	Commune	01/02/2016								
	Site Virly	HLS	Communauté	22/06/2017								
SCAUT, OUI	Accompagnement de l'OPAH-RU communautaire	HLS	Communes + commu	31/12/2015								
	Bot centre ville	HLS	Commune	16/09/2015								
	La Clairon	HLS	Commune	17/12/2017								
	Materite place Rivabault	HLS	Commune + commu	10/01/2017								
	Quai du Petit Rempart	HLS	Commune + commu	10/01/2017								
	PNRIAD, îlots du Rivage, de l'Écaut et Bancal	HLS	Commune + commu	24/01/2017								
	Papeterie Lagoda	HLS	Commune	29/01/2018								
	Cruste Voyer	HLS	Commune	28/02/2017								
	Bot Equipart	HLS	Commune	02/08/2018								
	Impasse Badin / impasse des Sarrazins	HLS	Commune + commu	28/10/2015								
	Rue du Quersney / rue de Beaumont	HLS	Commune + commu	08/10/2015								
	Forges et Estampage, suite	HLS	Communauté	30/11/2017								
	PNRIAD, îlots Gambetta Dervaux et entrée Belarie	HLS	Commune + commu	30/11/2016								
	Cœur de ville	FIES	Commune	18/03/2019								
	La Rhénelle - centre ville	FIES	Commune	19/11/2016								
	Quartier Saint-Martin	FIES	Commune	23/01/2016								
	La Malenoie	FBR	Commune	18/07/2019								
	PRRMT, carrière Pouille	FBR	Commune	08/03/2018								
	Centre-ville	RU	Commune	19/02/2018								
	Quartier de la gare	RU	Commune	19/02/2018								
					<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	Site Sainord	HLS										
	Ancienne brasserie rue Jean Jaurès	FIES	Commune									
	Rue Scouffaine	HLS	Commune									
	Rue Voltaire	HLS										
	Cour Bourgogne élargie	RU	Commune									
	Rue de Lille	FIES										
	Emprise commerciale rue Victor Hugo	RU										
					<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
					<b>Total convention cadre 2015-2019 (M€)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
					<b>Budget affecté (M€)</b>	<b>12,00</b>						
					<b>Consommation (%)</b>	<b>0</b>						



ANNEXE 4 - CARTE 1/25000<sup>EME</sup>





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 6 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'EPF 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 D'ANZILY sollicitant l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais pour l'opération dite « NPNRU, Bleuse Borne, cour Dubois Jenart » sur la commune d'Anzily ;

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 D'ANZILY ;
- 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.

7 JUL. 2016

Pour le Préfet et par délégation,  
Le secrétaire général  
pour les affaires générales

La directrice générale

Loanne BAILLY



Pierre CLAVREUIL

La présidente  
du conseil d'administration

Valérie LETARD



**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS  
DU BUREAU DU 20 MAI 2016**

Date de convocation :  
Le 13 Mai 2016

NOMBRE :  
- de conseillers : 21

- de présents : 15  
- de votants : 16

N° d'inscription de l'acte soumis  
à l'obligation de transmission  
au Représentant de l'Etat :  
BCJ-2319-186-927

Secrétaire de Séance :  
Renée STIEVENART

M. RAL DAGNOGM

OBJET :

- Renouvellement urbain
- NPNRU
- Avenant à la convention cadre avec l'EPF NPDC et conventions opérationnelles pour la mise en place d'une veille foncière

**Reçue en Sous-Préfecture  
par voie dématérialisée le**

**23 MAI 2016**

L'an deux mille seize, le vingt mai, à douze 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 six jours à l'avance

Étaient présents (15) :

Mme STIEVENART, Mme GONDY, M. DEGALLAIX, M. BUSTIN, M. DEBACKER, M. DONNET, M. B. SIAUX, M. GRANDAME, M. HENNEBERT, M. LE LONG, M. THIEME, Mme CHODAN, M. DEE, Mme GREAUME, Mme FORNIES

Étaient absents (3) :

M. DEPAGE, M. SOIGNEUX, M. DEBURGE

Membres du Bureau ayant donné pouvoir à un autre membre du Bureau (1) :

M. BROUILLARD donne pouvoir à M. BUSTIN

*VU la délibération du Conseil communautaire en date du 18 Janvier 2016, reçue en Sous-préfecture de Valenciennes le 18 Janvier 2016, portant délégation des attributions du Conseil communautaire au Bureau communautaire, conformément à l'article L 5211-19 alinéas 5 et 6 du code général des collectivités territoriales*

Par délibération en date du 06 février 2015, le Bureau Communautaire approuvait les nouvelles modalités d'intervention de l'Établissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais (EPF) pour les quatre années à venir, reprises dans la convention cadre signée les 20 et 23 mars 2015.

Cette convention prévoit en son article 5, que l'ajout d'opérations au programme d'intervention arrêté lors de sa signature peut se faire par avenant, lorsque ces opérations s'inscrivent dans le projet de territoire de la communauté d'agglomération et sont conformes aux modalités d'intervention de l'EPF.

Par délibération du 10 avril 2015, le Conseil Communautaire a déclaré d'intérêt communautaire les 4 projets retenus dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain sur les communes d'Arzin, Condé sur Escaut, Marly et Valenciennes

Ces projets font l'objet d'un protocole de préfiguration élaboré avec les Villes concernées et en cours de signature, qui sera annexé au contrat de Ville. Des études de définition par quartier seront ensuite réalisées à partir du mois de juin prochain jusque fin 2017, afin de mettre en place les conventions financières destinées à déterminer les programmes d'intervention et le montant des participations des différents partenaires (ANRU, Région, Valenciennes Métropole, Villes).

Aussi, dans l'attente de la signature des conventions financières, il convient de mettre en œuvre le partenariat avec l'établissement public foncier par l'établissement de conventions opérationnelles au sein des périmètres de projet, afin d'anticiper la maîtrise du foncier privé stratégique d'ores et déjà identifié qui pourrait faire l'objet de mutations durant la période d'études complémentaires de juin 2016 à décembre 2017.

Seuls les 3 projets suivants présentent des enjeux en matière de maîtrise foncière :

- Projet de rénovation urbaine du quartier Chasse Royale 2 à Valenciennes,
- Projet de rénovation urbaine des quartiers de la Bleuse Bonne et du Faubourg de Lille à Arzin et Valenciennes,
- Projet de rénovation urbaine du quartier de la Brquette à Marly.

Reçue en Sous-Préfecture  
par voie dématérialisée le

23 MAI 2016

Aussi, il est proposé d'ajouter par voie d'avenant à la convention cadre EPF les 3 projets précités, et de mettre en place rapidement des conventions opérationnelles tripartites Villes/Valenciennes Métropole/EPF sur ces quartiers, en limitant les périmètres opérationnels aux secteurs considérés comme prioritaires dans le protocole de préfiguration NPNRJ (cf. fiches de présentation ci-jointes). Un travail de définition précise des périmètres d'intervention de l'EPF sera à mener au préalable entre les différents partenaires (EPF, CAVM, communes).

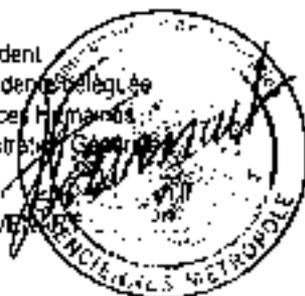
Sur ces bases, et après avis favorable de la commission n°2, le Bureau communal décide à l'unanimité :

- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant, à solliciter l'Etablissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais pour l'ajout à la convention cadre 2015-2019 des projets de rénovation urbaine des quartiers Chasse royale 2 à Valenciennes, Bieuse Borne et Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes, la Briquette à Marly.
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant, à signer les avenants à la convention cadre correspondants,
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant, à signer les conventions opérationnelles tripartites permettant la mise en place d'une veille foncière au sein de ces 3 périmètres de projet.

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

Renée STÉVENIN

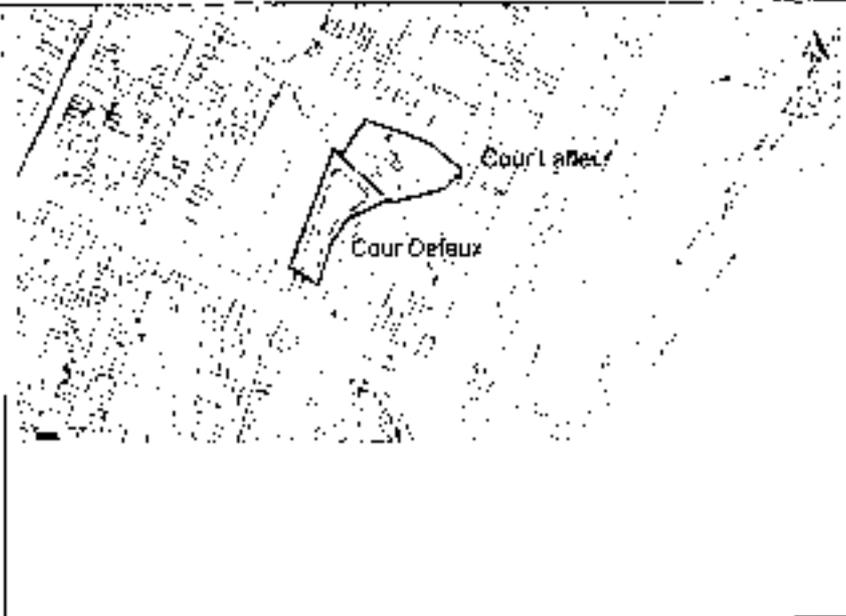
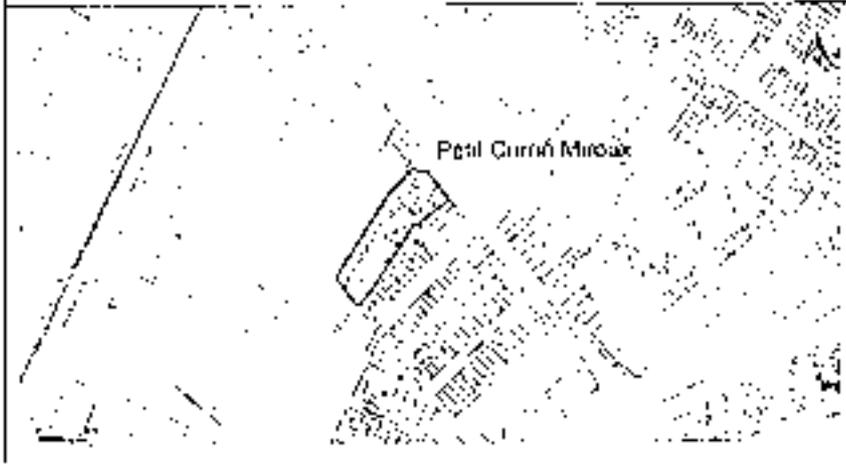


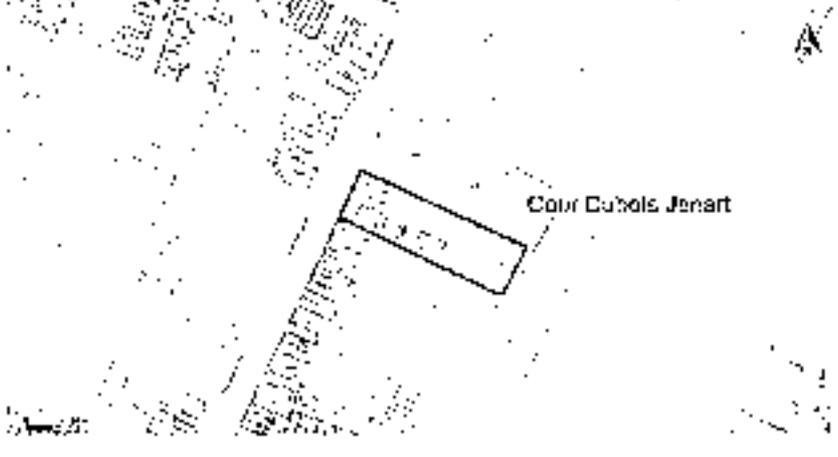
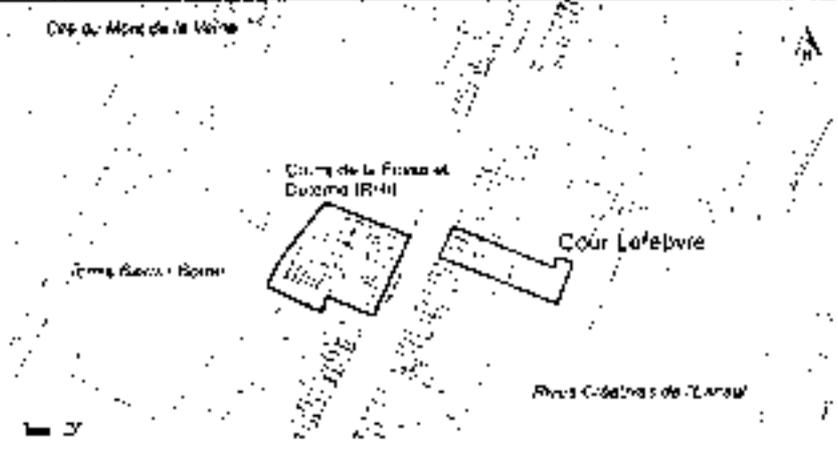
Le Président  
- certifie sous sa responsabilité le caractère  
authentique de cet acte  
- informe que la présente délibération peut faire  
l'objet d'un recours devant le Tribunal  
Administratif dans un délai de 2 mois à compter  
de sa date de réception en Sous-préfecture.

23 MAI 2016

Annexe à la délibération du bureau communal en date du 20 mai 2016

Localisation des secteurs identifiés comme devant faire l'objet d'une veille spécifique :

<p>CHASSE ROYALE</p>		<p>Entrée Sud du quartier par la rue Duclod Côté Ouest de la rue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Batteries de garages appartenant à deux propriétaires</li> <li>- Petites maisons individuelles le long de l'avenue de Denain, accolées aux batteries de garage</li> </ul> <p>Côté Est de la rue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiloulou</li> </ul>
<p>FAUBOURG DE LILLE - BLEUSE BORNE</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cour Lafleur : maison abandonnée acquise par la Ville (démolition en cours avril 2016)</li> <li>- Cour Defaux : garages appartenant aux résidents à proximité (une quarantaine de propriétaires) et espace public très dégradé qui appartient à une copropriété</li> </ul>
<p>FAUBOURG DE LILLE - BLEUSE BORNE</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coran de 15 logements dans un état de dégradation avancé</li> <li>- 13 propriétaires, dont le FACT, la Croix-Rouge et Ville de Valenciennes (1 logement préempté été 2015)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cas particulier du 23 rue Josquin Desprez (DIA)</li> </ul>
	 <p>A detailed architectural site plan of Cour Dubois Jenart. The courtyard is a rectangular area with several buildings around its perimeter. A north arrow is located in the top right corner of the map area.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cour composée d'une dizaine de logements (bâti hétérogène de mauvaise qualité) à côté de la friche Lidl et des Rives Créatives de Escout (une dizaine de propriétaires)</li> </ul>
	 <p>A detailed architectural site plan of Cour Lefebvre. The courtyard is a rectangular area with buildings around its perimeter. It is situated near 'Cité du Mont de la Vierge' and 'Rue Coërdins de L'Ansoy'. A north arrow is in the top right, and a scale bar is in the bottom left.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cour composée d'une dizaine de logements dans un état de dégradation très avancé (bâti espace public)</li> <li>- 2 propriétaires</li> </ul>
<p>LA BRIQUETTE</p>	 <p>A detailed architectural site plan of La Briquette. The courtyard is a large, irregularly shaped area with many buildings. It is located near 'Avenue Paul Vaillant Coullurie'. A north arrow is in the top right corner.</p>	<p>La Briquette</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foncier à l'interface entre le quartier et l'avenue Paul Vaillant Coullurie</li> </ul>

# EXTRAIT DU REGISTRE

## DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

du 6 juin 2016

### THÈME :

Habitat - Logement.

### OBJET :

NPNRU - Avenant à la convention cadre avec l'EPF Nord-Pas de Calais et conventions opérationnelles pour la mise en place d'une veille foncière.

Le conseil municipal s'est réuni, en mairie, au lieu habituel de ses séances, sur convocation régulière et sous la présidence de Monsieur Pierre-Michel BERNARD, Maire.

**Étaient présents :** M. Pierre-Michel BERNARD, M. Joël DORDAIN, M. Ange MONNIER, M. Bruno LEVANT, M. Jean-Roger BERRIER, Mme Maryline BLAIRON, M. Damien COYEZ, Mme Valérie TOMSON, M. Alain VINCENT, M. Francis LEDIEU, Mme Nathalie BROQUET, Mme Aimée CARLIER, M. Claude DELHAYE, Mme Sandrine VERGUETHEN, M. Claude PALISSE, M. Ali BELDJOUHRI, Mme Isabelle ASSELIN, Mme Nicole DELBOVE, Mme Isabelle BILLE, M. Claude RENONCOURT, Mme Isabelle THOREZ, Mme Alette MONIER, M. Nicolas FEHRING, M. Daniel HENIN.

### Étaient absents :

Mme Elisabeth GONDY donne pouvoir à Mme Valérie TOMSON,  
Mme Karine SOISSONS,  
Mme Oihida GHAZOUANI,  
M. LEFEBVRE Frédéric,  
M. Pierre HERNANDEZ donne pouvoir à Mme Alette MONIER,  
M. Mehdi TAMI,  
M. Francis BOUDRENGHIEN,  
Mme Nadine FOURNARD,  
Mme Isabelle DEBRUYCKER donne pouvoir à Monsieur Nicolas FEHRING.

N° 9

\*\*\*\*\*

Monsieur DORDAIN expose :

Par délibération en date du 06 février 2015, le Bureau Communautaire approuvait les nouvelles modalités d'intervention de l'Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais (EPF) pour les quatre années à venir, reprises dans la convention cadre signée les 20 et 23 mars 2015.

Cette convention prévoit en son article 5, que l'ajout d'opérations au programme d'intervention arrêté lors de sa signature peut se faire par avenant, lorsque ces opérations s'inscrivent dans le projet de territoire de la communauté d'agglomération et sont conformes aux modalités d'intervention de l'EPF.

Par délibération du 10 avril 2015, le conseil communautaire a déclaré d'intérêt communautaire les quatre projets suivants retenus dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain :

- Projet de rénovation urbaine du quartier chasse royale 2 à Valenciennes,

**Date de convocation :**  
27 mai 2016

**Date d'affichage :**  
27 mai 2016

Nombre de conseillers

En exercice : 33

Présents : 24

Votants : 27  
Dont 3 pouvoirs

- Projet de rénovation urbaine des quartiers de la Bleuse Borne et du faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes,
- Projet de rénovation urbaine du quartier de la Briquette à Marly,
- Projet de rénovation urbaine du quartier Chanteclerc Lecocq à Condé sur l'Escaut.

Envoyé en préfecture le 08/06/2016  
 Affiché le 08/06/2016  
 ID: 059-21600143-20160606-9CM00062016-DE

Ces projets font l'objet d'un protocole de préfiguration élaborés avec les villes concernées et en cours de signature, qui sera annexé au contrat de Ville. Des études de définition par quartier seront ensuite réalisées à partir du mois de juin prochain jusque fin 2017, afin de mettre en place les conventions financières destinées à déterminer les programmes d'intervention et le montant des participations des différents partenaires (ANRU, Région, Valenciennes Métropole, Villes).

De plus, sur le quartier intercommunale Bleuse Borne / Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes, l'espace commercial situé en face de la station de tramway Bleuse Borne présente un déficit d'attractivité en raison des dysfonctionnements suivants : bâtiments dégradés, phénomène de vacance, espaces publics peu qualitatifs... Ce secteur a été identifié comme particulièrement stratégique pour la redynamisation économique et commerciale du quartier. La maîtrise de ce foncier permettra de développer une programmation mixte, avec une forte vocation commerciale et économique.

Dans l'attente de la signature des conventions financières, il convient de mettre en place une veille foncière au sein des périmètres de projet en partenariat avec l'EPF, afin d'anticiper la maîtrise du foncier privé stratégique d'ores et déjà identifié qui pourrait faire l'objet de mutations durant la période d'études complémentaires de juin 2016 à décembre 2017.

Le partenariat EPF offre d'une part l'avantage de pouvoir faire préfinancer les réserves foncières et la mise en sécurité des immeubles, et d'autre part de garantir que lorsque la phase opérationnelle sera entamée, les modalités financières spécifiques d'intervention de l'EPF pourront être sollicitées sur ce foncier.

A cet effet, il est proposé de mettre en place une convention opérationnelle tripartite Ville d'Anzin / Valenciennes Métropole / EPF sur ces secteurs.

Sur ces bases, il est demandé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire ou son délégataire, à signer la convention opérationnelle tripartite ainsi que tous les avenants s'y référant permettant la mise en place d'une veille foncière au sein des périmètres de projet.

Le Conseil Municipal,  
 Vu l'exposé de Monsieur DORDAIN,  
 Après en avoir délibéré,  
 Autorise, à l'unanimité, Monsieur le Maire ou son délégataire, à signer la convention opérationnelle tripartite ainsi que tous les avenants s'y référant permettant la mise en place d'une veille foncière au sein des périmètres de projet.

Pour extrait certifié conforme  
 Le Maire,

Le maire certifie sous sa responsabilité  
 le caractère exécutoire de cet acte  
 en vertu de son dépôt en sous-préfecture  
 le 08 JUIN 2016  
 et de sa publication ou notification  
 le 08 JUIN 2016

## 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 D'ANZIN  
RELATIVE A L'OPERATION

**ANZIN – NPNRU, BLEUSE BORNE, COUR DUBOIS JENART**

Entre

la **Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole**, représentée par Monsieur Laurent DEGALLAIX, son président, agissant en vertu d'une délibération du bureau communautaire du 20 mai 2016, ci-après dénommée la communauté d'agglomération ou Valenciennes Métropole

la **commune d'Anzin**, représentée par son maire, Monsieur Pierre-Michel BERNARD, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 6 juin 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°2016/93 du conseil d'administration de l'Etablissement du 1<sup>er</sup> juillet 2016, désigné ci-après par le terme « l'EPF »

**d'autre part**

## SOMMAIRE

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

## LE DEROULEMENT DE LA CONVENTION

### Article 1 – Objet

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

### Article 2 – Déroulement de la convention opérationnelle

La convention opérationnelle est inscrite, par voie d'avenant en date du 23 août 2016, sur le « fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain », 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.

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

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

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



## LE PROJET

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

#### Présentation de la commune

##### Commune d'Anzin

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

**Superficie :** 364 ha

**Population :** 13 407 habitants

**Densité :** 3 703 habitants par km<sup>2</sup>

**Nombre de logements :** 5 895

**Nombre d'entreprises :** 709

**SCOT** du Valenciennois approuvé

**PLH** 2009-2014 adopté, **PLH** 2016-2021 arrêté

**PLU** intercommunal en cours d'élaboration

Périmètre **NPNRU** de la Bleuse Borne

Mission d'architecte-urbaniste conseil en cours

Mitoyenne de la ville-centre de Valenciennes, Anzin est la seconde commune de l'agglomération en termes de population. Elle est connue pour être le premier site du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais où la houille fut exploitée. L'histoire récente de la commune a surtout été marquée par l'arrêt de l'industrie sidérurgique qui avait succédé à l'exploitation minière. Depuis, la commune avec l'appui de la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole s'est lancée dans la restructuration de son tissu bâti, marquée notamment par l'arrivée du tramway.

#### Présentation du site

D'une superficie de plus de 6 750 m<sup>2</sup>, le site se compose d'habitations et de jardins. Localisé le long de la rue Jean Jaurès, il est classé en zone URh 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 Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU), la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole (CAVM) et la commune d'Anzin sollicitent l'accompagnement de l'EPF. Pendant la période du protocole de préfiguration, la CAVM et la

commune souhaitent en effet maîtriser les mutations foncières au sein des quartiers déclarés d'intérêt communautaire.

Ces quartiers feront l'objet jusque fin 2017 d'études de définition de projets en vue de mettre en place les conventions financières destinées à déterminer les programmes d'intervention et le montant des participations des différents partenaires (ANRU, Région, CAVM, villes concernées). A l'issue de ces études, les conditions et le périmètre d'intervention de l'EPF seront revus en fonction du projet qui aura été défini.

Considérant la durée prévisionnelle des conventions financières (7 à 10 ans à partir de 2018), l'accompagnement de l'EPF sur ces opérations pourrait s'effectuer dans le cadre de deux conventions opérationnelles successives (2016-2021 puis renouvellement sur la période 2021-2026).

Le foncier de la cour Dubois - Jenart a été identifié en secteur prioritaire au protocole de préfiguration (quartier Bleuse Borne - Faubourg de Lille, intérêt régional). Il pourrait intégrer un projet de réaménagement du parvis des Rives Créatives de l'Escaut, en lien avec la démolition programmée de la moyenne surface commerciale adjacente.

Sans attendre la fin des études programmatiques, l'EPF est sollicité pour se porter acquéreur du foncier au sein du secteur prioritaire au gré des mutations observées. Il est convenu de revoir les conditions et le périmètre d'intervention de l'EPF en fonction du projet qui sera défini à l'issue des études.

## LES ACQUISITIONS

### Article 6 – Les acquisitions

Toute acquisition de biens inclus dans le périmètre de projet 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 :

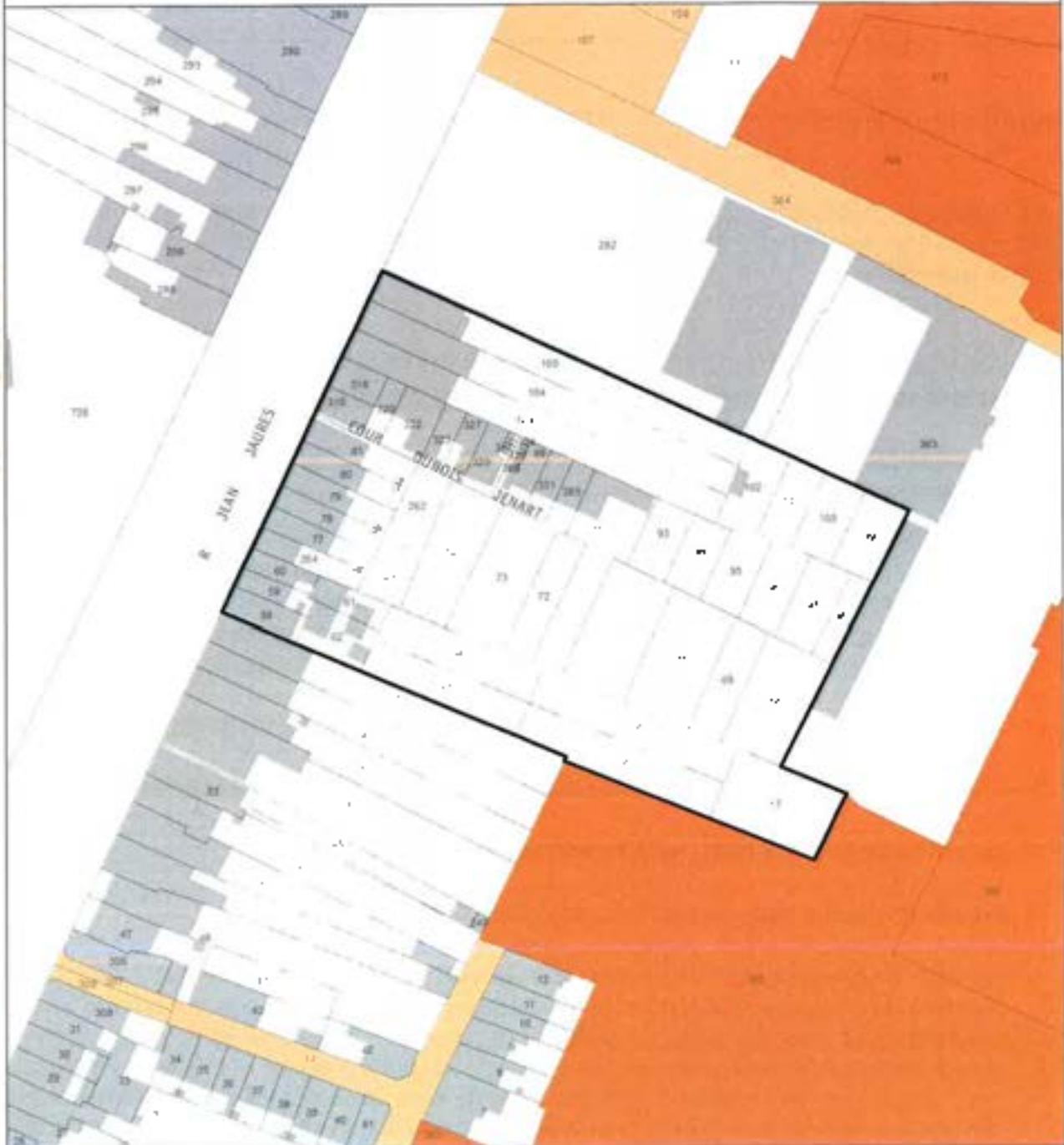
- **par voie amiable** (négociation), c'est le mode d'acquisition privilégié ;
- **par préemption**, en référence aux délibérations relatives à l'instauration et à l'exercice du droit de préemption urbain.

**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'acquiescer...);
  - **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.

Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole  
 Anzin - NPNRU, Bleuse Barne, cour Dubois Jemart  
 Extrait cadastral



Périmètre de projet et de recherche de l'EPF



Foncier acquis par l'EPF (création collective)



Foncier maîtrisé par la collectivité

## 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 événement majeur.

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

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

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

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

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

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

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

## LES TRAVAUX

### Article 10 – Les travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Les travaux de finalisation**

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

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

## LA CESSION

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

La communauté d'agglomération s'engage à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF au plus tard dans un délai de 5 ans à compter de la date de signature de la présente convention, soit le .....30 sept..... 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

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**

L'EPF peut consentir une minoration du prix de cession si l'opération est éligible à l'un des dispositifs d'aide mis en place au titre du PPI 2015-2019 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 ...~~30 sept~~... 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 d'un des dispositifs d'aide de l'EPF.

## 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 DTA,
  - 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.

Fait en trois exemplaires originaux

A Valenciennes, le 14 SEP. 2016

Pour la Communauté d'agglomération  
Valenciennes Métropole



La Vice-Présidente  
aux Ressources  
Humaines

Renée STEVENART

A Anzin, le 16 SEP. 2016

Pour la commune d'Anzin



Pierre-Michel BERNARD  
Maire

A Lille, le 30 SEP. 2016

Pour l'Etablissement Public Foncier  
Nord - Pas de Calais

Handwritten signature of Loranne Bailly in blue ink.

Loranne BAILLY  
Directrice générale

En qualité de chef de délégation,  
chargé de la gestion des biens fonciers  
de l'établissement public foncier  
Nord - Pas de Calais

7 NOV. 2016

Handwritten signature of Berys Equifange in blue ink.

Berys EQUIFANGE

# LES ANNEXES

## ANNEXE 1 – FICHES RECAPITULATIVES DES MODALITES OPERATIONNELLES

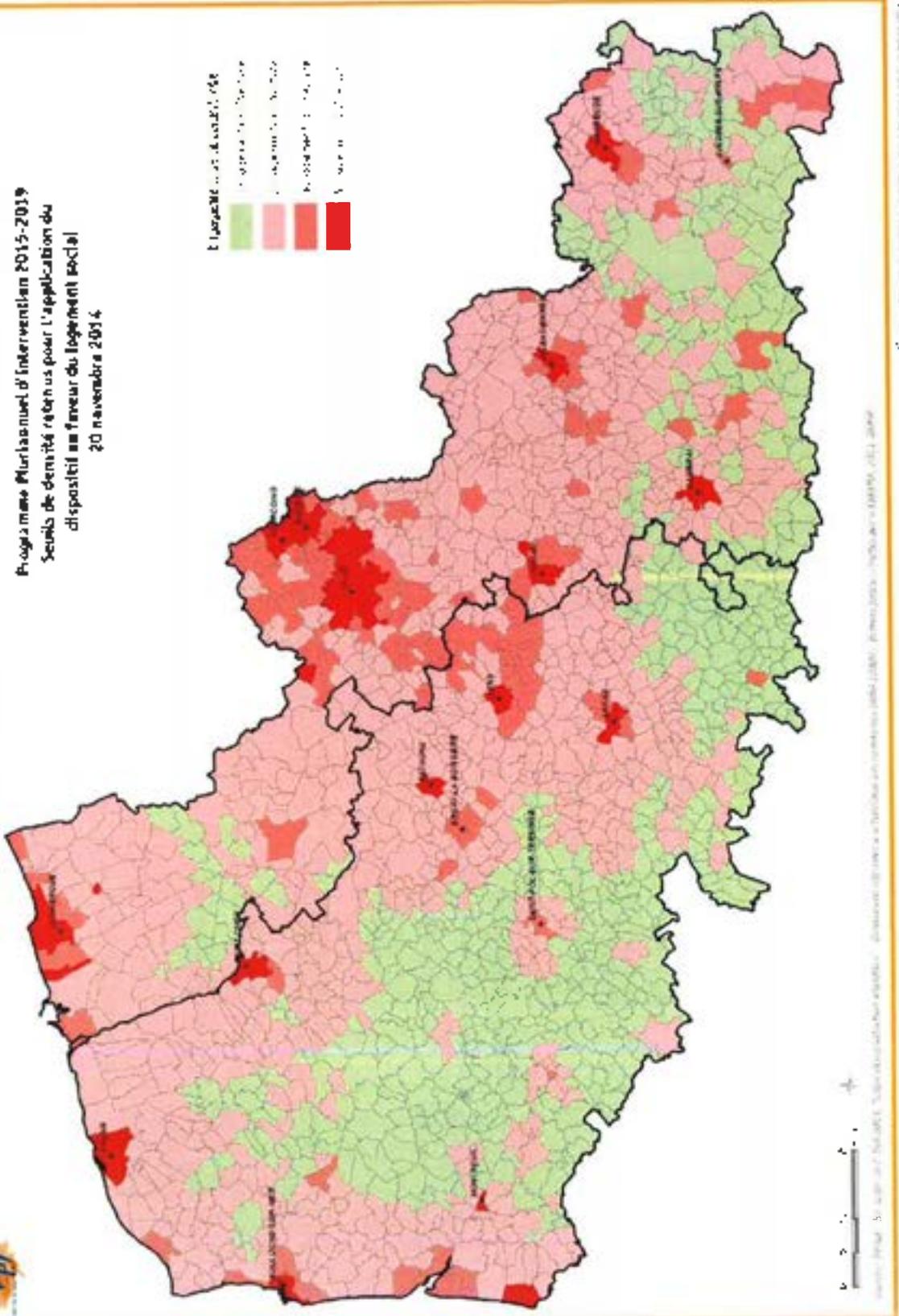
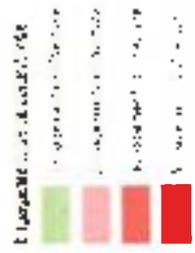
LES FICHES RECAPITULATIVES DES MODALITES OPERATIONNELLES				
	Intitulé	Maîtrise d'ouvrage	Financement EPF à	Objectif
THUS-AMES COMPREHUS	<p>L'EPF participe aux différents coûts de suivi : COPIL, COITECH,...</p> <p>L'EPF accompagne dans l'analyse et l'exploitation des données relatives aux marchés fonciers et aux changements d'usage du sol.</p> <p>L'EPF organise les comités territoriaux de projet.</p>			
	Identification du gisement de renouvellement urbain	EPF	100%	Identifier les fonciers à recycler et/ou à requalifier, 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-chauffage)
	Etude préopérationnelle	EPF	50%	Accompagner la collectivité dans la mise en œuvre de son projet (diagnostic, besoins, marché, enjeux, scénarios, programmation, chauffage, 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, chauffage)
	Intervention maintenance	EPF	100%	Appréhender la valeur patrimoniale d'un site et identifier la présence d'espèces protégées ou patrimoniales.

TRAVAUX	
<p><b>FONDS DE L'IMMOBILITE INDUSTRIELLE ET DES SERVICES, GRANDS PRODUITS REGIONAUX</b></p>	<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>Financement des travaux de finalisation : 50% droit communal + 10% potentiel financier</p> <p>si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p> <p>+ 20% L15 si, sur l'ancien régime par EFF :</p> <p>50% de l'entente au vel décaimée à un projet habitat</p> <p>ou 30% de L15 (P.A.I. P.U.S. P.U.S.) ou 50% de L5 (P.L.A.I. P.L.U.S. P.S.A. A.Z.M. A.S.) et L6, L5, L0 ou 50% logement selon la typologie de la commune</p> <p>(également d'éventuels crédits sur le foncier selon les conditions)</p>
<p><b>FONDS DE L'IMMOBILITE INDUSTRIELLE ET DES SERVICES, GRANDS PRODUITS REGIONAUX</b></p>	<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>Financement des travaux de finalisation : 50% droit communal + 10% potentiel financier</p> <p>si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p>
<p><b>FONDS DE LA MODERNITE ET DES RESCOURS</b></p>	<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>Financement des travaux de finalisation : 50% droit communal + 10% potentiel financier</p> <p>si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p> <p>+ 20% budgétaire</p> <p>si en géographie défavorable</p>
<p><b>FONDS POUR LA CONSTRUCTION DU RESCOURS OU REDEVANCE SUR LE FONCIER</b></p>	<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>Financement des travaux de finalisation : 50% droit communal + 10% potentiel financier</p> <p>si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p>
<p><b>FONDS D'INTERVENIRS EXCEPTIONNELS SUR L'IMMOBILITE D'ENTREPRISE</b></p>	<p>Financement des travaux de déconstruction : 100%</p> <p>Financement des travaux de finalisation : 50% droit communal + 10% potentiel financier</p> <p>si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</p>

**CESSION**

<p style="text-align: center;"><b>FONDS DE L'HABITAT OU LOGEMENT SOCIAL</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p> <p><b>Minoration possible dans le cadre du dispositif LLS</b> si l'acte de cession est inscrit sur l'ERP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soc. de l'ERP ou ses successeurs ou leurs ayants droit</li> <li>- SA, SNC, SCI, S.P.A., P.S.A., P.S.L.A. (M, AS)</li> <li>- SA, SNC, SCI ou autres personnes physiques de la commune</li> </ul> <p>(pour les SA, SNC, SCI ou autres personnes physiques de la commune, la cession est possible au prix de revient sous réserve de la réalisation de la commune)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cession possible au prix de revient pour le logement social (PLUS, FLUJ, PLS, PSLA, ADM, AS) après analyse des bilans prévisionnels et réalisation du montage de l'opération</li> <li>- cession possible à la valeur de France (limitée pour les autres composantes du projet) si l'acte est inscrit sur l'ERP</li> </ul> <p>Cession sans but lucratif et sous condition de classement au P.U.</p>
<p style="text-align: center;"><b>FONDS ET IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES, GRANDS PROJETS RÉGIONAUX</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p> <p><b>Cession à la valeur de France Dominate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Société en géographie prioritaire le jour de la convention cadre avec l'Etat et la valeur de France Dominate (sauf en cas de revente)</li> <li>- valeur des entreprises destinées à être vendues au P.U. à la valeur de France Dominate, sous réserve de la réalisation de la commune, à l'exception de la commune de la commune</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>FONDS DE LA BIENNEFAITANCE ET DES ASSOCIATIONS</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient ou à la valeur de France Dominate</b> pour les entreprises destinées à la mise en œuvre de zones d'habitat social, P.U., sous réserve de la réalisation de la commune et sous réserve de la commune de la commune</p> <p>Porteur de projet de 10 ans</p>
<p style="text-align: center;"><b>FONDS POUR LA CONSTITUTION OU L'ÉLÈMENT DU DÉVELOPPEMENT LOCAL</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>FONDS D'INTERMÉDIATION FINANCIÈRE SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p>

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



Source : CAF Nord-Pas de Calais, données de la Direction Départementale de l'Équipement, de l'Urbanisme et de l'Énergie (DDEUR) - Données de la Direction Départementale de l'Équipement, de l'Urbanisme et de l'Énergie (DDEUR) - Données de la Direction Départementale de l'Équipement, de l'Urbanisme et de l'Énergie (DDEUR)

CAF Nord-Pas de Calais

## ANNEXE 2 - PRESENTATION DES DISPOSITIFS D'AIDE

### 1. DISPOSITIF D'AIDE POUR LE LOGEMENT SOCIAL

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

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

#### Critères d'éligibilité

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

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

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

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

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

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

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

Par logements sociaux, on entend les logements locatifs sociaux définis ci-dessus et les logements en accession sociale. L'accession sociale comprend l'accession financée par un Prêt Social Location Accession (PSLA), et l'accession sociale (accession à coûts maîtrisés, accession abordable...) telle que définie dans le PLH de l'EPF 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 DRHA, analysée, à l'exception des centres-villes, au regard de la densité constatée dans le tissu bâti en 2011.

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

#### Application

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

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

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

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

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

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

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

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

### Cas particuliers

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

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

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

### Contrôle

L'appréciation de la réalisation conforme du projet, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité, s'effectue dans les 3 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.

## 2. DISPOSITIF D'AIDE POUR LE FONCIER ET L'IMMOBILIER INDUSTRIEL ET DE SERVICES

L'EPF met en place un dispositif de minoration foncière pour les opérations à vocation économique **situées en géographie prioritaire**. L'objectif est de céder un foncier requalifié au prix du marché afin de favoriser le retour d'activités économiques dans les quartiers en mutation, le recyclage de zones d'activités dont l'immobilier n'est plus adapté et d'éviter ainsi la consommation d'espaces agricoles pour la création de nouvelles zones.

### Minoration du prix de cession

En plus de la prise en charge à 100% par l'EPF du coût des travaux de déconstruction, **les opérations inscrites sur l'axe « Le foncier et l'immobilier industriel et de services » et situées en géographie prioritaire peuvent bénéficier d'une cession à la valeur estimée par France Domaine** si cette dernière est inférieure au prix de revient du portage foncier.

L'estimation est sollicitée par l'EPF à l'issue des travaux de déconstruction.

La géographie prioritaire est définie à partir de la géographie de la politique de la ville, des géographies prioritaires affichées dans les SCOT au titre du développement économique, de celles portées par le conseil régional dans le SRDE et des secteurs à enjeux identifiés par l'EPCI lui-même. Elle est décrite dans la convention-cadre mise en place avec l'intercommunalité.

### Engagement de la collectivité

La collectivité s'engage à constituer l'offre foncière et immobilière d'accueil d'entreprises.

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.

### Contrôle

Dans les 10 ans suivant la signature de la convention ou dans les 5 ans suivant la cession, l'EPF s'assure de la réalité de cette offre foncière et immobilière pour l'accueil d'entreprises.

Si le contrôle confirme que ces objectifs sont atteints, 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 correspondant à 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.

### 3. DISPOSITIF D'AIDE POUR LA BIODIVERSITÉ

Afin de faciliter la mise en œuvre d'opérations ayant pour objectif de préserver et de restaurer la biodiversité et le fonctionnement des écosystèmes, et sous réserve d'avoir été associé à l'élaboration du projet, l'EPF met en place un dispositif d'aide consistant à :

- bonifier de 20% sa participation au financement des travaux de renaturation pour les opérations situées en géographie prioritaire,
- minorer le prix de cession des emprises destinées à la biodiversité en milieu urbain ou sur d'anciens fonciers bâtis.

#### Allègement du coût des travaux de renaturation

En plus du financement à 100% des travaux de déconstruction, **les opérations inscrites en géographie prioritaire bénéficient d'une bonification de 20%** de la participation de l'EPF au financement des travaux de renaturation.

La géographie prioritaire en matière de biodiversité est définie avec la collectivité au regard des périmètres nationaux et régionaux (espaces repris au SRCE-TV8, milieux et espèces prioritaires, sites Natura 2000, réserves naturelles régionales...) et des priorités affichées par l'EPC). Elle est décrite dans la convention-cadre.

#### Minoration du prix de cession

Quel que soit l'axe sur lequel est inscrite l'opération, la cession des emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU se réalise à la valeur estimée par France Domaine.

Par biodiversité en zone urbanisée au PLU, on entend constitution de corridors ou de coulées vertes au sein de la trame bâtie sur du foncier classé en zone U et la renaturation d'anciens sites d'activité isolés. Ne sont donc pas concernées par cette mesure les opérations de biodiversité en milieu non anthropisé (sols naturels, terres agricoles, coteaux calcaires...).

L'estimation de France Domaine est sollicitée par l'EPF à l'issue des travaux de déconstruction.

Si la collectivité s'engage à inscrire le foncier concerné en zone naturelle ou protégée, la cession se fait à la moitié de la valeur de France Domaine. Si le foncier concerné est déjà classé en zone naturelle, la cession se réalise à la valeur de France Domaine.

#### Engagement de la collectivité

La collectivité s'engage à :

- adopter, sur les emprises concernées, un classement adapté au PLU(i) (espace naturel ou espace boisé classé) afin de pérenniser leur vocation naturelle,
- assurer la gestion patrimoniale des sites.

Elle peut confier cette gestion ou transférer la propriété des sites à une structure experte (Conservatoire des espaces naturels, Conservatoire du littoral, Conseil général au titre des espaces naturels sensibles...).

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.

### Contrôle

Dans les 10 ans suivant la signature de la convention opérationnelle ou dans les 5 ans suivant la cession, l'EPF réalise une expertise du fonctionnement des écosystèmes et des milieux et vérifie que les espèces patrimoniales identifiées lors des travaux de renaturation sont toujours présentes sur le site.

Si le contrôle confirme que ces objectifs sont atteints, 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 renaturation,
- 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.

	BIODIVERSITÉ	EN GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE	HORS GÉOGRAPHIE PRIORITAIRE
<b>SUR EMPRISES EN ZONE URBANISÉE AU PLU (AU SEIN DE LA TRAME BATTE OU SUR ANCIENS FONCIERS BATIS ISOLÉS)</b>		Déconstruction financée à 100% Renaturation financée à hauteur de 70 à 80% des coûts Cession à la valeur France Domaine (ou à 50% de cette valeur si la collectivité s'engage à inscrire le foncier concerné en zone naturelle ou protégée au PLU)	Déconstruction financée à 100% Renaturation financée à hauteur de 50 à 60% des coûts Cession à la valeur France Domaine (ou à 50% de cette valeur si la collectivité s'engage à inscrire le foncier concerné en zone naturelle ou protégée au PLU)
<b>SUR MILIEUX NON ANTHROPISES</b>			
		Inventaires naturalistes : 100% Études foncières agricoles : 100%	
		Pas de déconstruction Renaturation financée à hauteur de 70 à 80% des coûts Cession au prix de revient	Pas de déconstruction Renaturation financée à hauteur de 50 à 60% des coûts Cession au prix de revient



Conseil d'administration Séance du 09/03/2022

Intervention opérationnelle

Convention opérationnelle « AN/JN, VALENCIENNES - NPNRU, Bleuse Borne Faubourg de Lille »

Délibération n° 2022/022

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code rural et de la pêche maritime ;

Vu le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de l'Établissement Public Foncier de Hauts-de-France modifié par les décrets n°2006-1131 du 8 septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2014-1736 du 29 décembre 2014 et n°2021-1061 du 06 août 2021 ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 28 octobre 2021 portant nomination du directeur général par intérim de l'Établissement Public Foncier de Hauts de France ;

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Hauts de France approuvé par délibération du conseil d'administration du 28 janvier 2022 ;

Vu la délibération n°2019/093 du conseil d'administration du 29 novembre 2019 portant approbation du volet général (objectifs stratégiques et financiers) du programme pluriannuel d'intervention pour la période 2020-2024 ;

Vu la délibération du conseil d'administration n°2020/014 du 14 mars 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver les conventions opérationnelles et leurs avenants dans la limite du seuil financier de 5 millions d'euros HT correspondant à l'enveloppe prévisionnelle d'intervention fixée dans la convention opérationnelle ou dans un de ses avenants ;

Vu la délibération n°2022/01 du conseil d'administration du 28 janvier 2022 relative à l'élection du président du conseil d'administration et à l'élection des trois vice-présidents du conseil d'administration ;

Vu la délibération du conseil d'administration n°2021/025 du 26 novembre 2021 portant approbation du budget initial 2022 de l'établissement ;

Vu le projet de convention opérationnelle annexé à la présente délibération ;

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

- Approuve la convention opérationnelle avec la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VALENCIENNES METROPOLE,
- Autorise le directeur général par intérim de l'Établissement Public Foncier de Hauts de France à finaliser, signer et exécuter la convention opérationnelle en procédant aux acquisitions qu'elle prévoit et à l'accomplissement de tous les autres actes découlant de ladite convention opérationnelle ;

Le directeur général par intérim

Le président du conseil d'administration

Slimane BOUAKIL

A black ink signature of Slimane BOUAKIL, consisting of a large, stylized 'S' and 'B' intertwined, enclosed in a rectangular box.

Salvatore CASTIGNONE

A blue ink signature of Salvatore CASTIGNONE, featuring a complex, swirling pattern of lines, enclosed in a rectangular box.

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

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

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

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

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



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE

Siège social :

Hôtel du Hainaut – Valenciennes

---

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

Date de convocation :

Le 15 mars 2022

Secrétaire de séance :

Joël SOIGNEUX

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

Nombre des membres du Bureau Communautaire : 23

- Présent(s) : 18
- Votant(s) : 14
- Excusé(s) : 2
- Ne prend pas part au vote : 7 (Armand AUDEGOND) - (Pierre Michel BERNARD) - (Laurent DEGALLAIX) - (Regis DUFOUR-LEFORT) - (Elisabeth GONDY) - (Jean Marcel GRANDAME) - (Jean Noël VERFAILLIE)

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

BC-2022-024

Etaient présents :

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

Conseiller(s) ayant donné pouvoir à un conseiller :

Mme Isabelle CHOAIN (Prouvy) donne pouvoir à M. Xavier JOUANIN (Onnaing), M. Laurent DEPAGNE (Aulnoy Lez Valenciennes) donne pouvoir à M. Ahmed RAHEM (Aulnoy Lez Valenciennes), M. Regis DUFOUR-LEFORT (Valenciennes) donne pouvoir à M. Jean Marcel GRANDAME (Valenciennes).

Maires non membres présents :

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

\*\*\*\*\*

COMPETENCE : Renouvellement Urbain

POLITIQUE : NPNRU

OBJET :

NPNRU Anzin et Valenciennes - Faubourg de Lille, Bleuse Borne, prolongation de l'intervention de l'EPF

\*\*\*\*\*

Depuis 2016, l'EPF accompagne la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole et les Communes d'Anzin et de Valenciennes dans le renouvellement urbain de cinq îlots du NPNRU Bleuse Borne Faubourg de Lille.

Sur ces cinq îlots, l'EPF a procédé à des acquisitions amiables représentant en 2021 un stock de près de 3,5 M€, la stratégie foncière s'appuyant désormais principalement sur l'expropriation tout en poursuivant les négociations amiables jusqu'au terme des procédures coercitives. Lorsque la maîtrise foncière aura été achevée, l'EPF réalisera les travaux de proto-aménagement adaptés pour permettre la réalisation d'opérations neuves de logements (petit coron Miroux, cours Defaux Lafleur), ou mixtes (cour Dubois jenart et Lefebvre, Bleuse Borne secteur commercial).

Le montant total des acquisitions est estimé à 6 416 773,73 € HT, et celui des travaux de démolition à 2 315 627 € HT.

Il est donc proposé de renouveler les 5 conventions estampillées « Bleuse Borne – Faubourg de Lille » en une seule opération, et ce jusqu'au 31/12/2024, date correspondant au planning de la convention ANRU signée en 2019. Ce renouvellement se fait au titre des modalités du PPI 2015 – 2019. Toute prolongation se fera selon les conditions du PPI en vigueur au moment du renouvellement.

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

- D'approuver le projet de convention ci-joint, valant prolongation des conventions initiales signées le 30 septembre 2016 portant sur la prolongation de la durée de portage, le budget prévisionnel et les modalités des cessions foncières à venir,
- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer la convention dont le projet est ci-après annexé, ainsi que tout avenant visant notamment à adapter l'intervention de l'EPF aux évolutions des projets et à prolonger les effets de la convention pour permettre à l'EPF d'achever son intervention.

Résultat du vote : Adoptée à l'unanimité,

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

**Le Président,**

#signature#

Le président :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa date de réception en Sous-préfecture.
- Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

# C onvention

# O pérationnelle

**« ANZIN, VALENCIENNES – NPNRU, Bleuse Borne -  
Faubourg de Lille »**

Signée le 31/03/2022



## LES PARTIES

**La convention est conclue entre :**

La **communauté d'agglomération Valenciennes Métropole**, représentée par Monsieur Laurent DEGALLAIX, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire du .....21/03/2022.....,

désignée ci-après par le terme « la communauté d'agglomération »

**d'autre part,**

**Et**

**l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France**, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURALILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par son directeur général par intérim, Monsieur Slimane BOUAKIL, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 28 octobre 2021 le nommant à cette fonction et de la délibération n°2022/022 du Conseil d'Administration de l'Etablissement 09/03/2022,

désigné ci-après par « l'EPF »

**d'autre part**

## EXPOSE PREALABLE

L'EPF de Hauts de France est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 plusieurs fois modifié.

Il est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

L'article L 321-1 du code de l'urbanisme prévoit que les établissements publics fonciers agissent « pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public » et que leur intervention « s'inscrit dans le cadre de conventions ».

Sur la base des caractéristiques du projet (éléments programmatiques, calendrier, bilan financier, voire opérateur pressenti), l'EPF et la communauté d'agglomération établissent **une convention opérationnelle qui définit précisément les engagements des parties et établit « sur-mesure » le cadre d'intervention de l'EPF.**

La commune d'Anzin s'étend sur un territoire de **3,65 km<sup>2</sup>** et dénombre **13 287** habitants. Elle est membre de l'établissement public de coopération intercommunale **Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole** qui comprend **35** communes. La **Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole** s'étend sur un territoire de **263,00 km<sup>2</sup>** et dénombre **192 893** habitants.

La commune d'Anzin est soumise à un **PLUI** approuvé le **11/03/2021**.

La commune de Valenciennes s'étend sur un territoire **13,86 km<sup>2</sup>** et dénombre **43 815** habitants. Elle est membre de l'établissement public de coopération intercommunale **Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole** qui comprend **35** communes. La **Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole** s'étend sur un territoire de **263,00 km<sup>2</sup>** et dénombre **192 893** habitants.

La commune de Valenciennes est soumise à un **PLUI** approuvé le **11/03/2021**.

## LE PROJET

Depuis 2016, l'EPF accompagne la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et les communes d'Anzin et de Valenciennes dans le renouvellement urbain de cinq îlots du NPNRU Bleuse Borne Faubourg de Lille.

Sur ces cinq îlots, l'EPF a procédé à des acquisitions amiables représentant en 2021 un stock de près de 3,5 M €, la stratégie foncière s'appuyant désormais sur l'expropriation et la veille sur les mutations. Lorsque la maîtrise foncière aura été achevée, l'EPF réalisera la démolition des constructions pour permettre la réalisation d'opérations neuves de logements (petit coron Miroux, cours Defaux Lafleur), ou mixtes (cours Dubois Jenart et Lefebvre, Bleuse Borne secteur commercial).

Le montant total des acquisitions est estimé à 6 416 773,73 € HT, et celui des travaux de démolition à 2 315 627 € HT.

Il est donc proposé de renouveler les 5 conventions estampillées « Bleuse Borne – Faubourg de Lille » en une seule opération, et ce jusqu'au 31/12/2024, date correspondant à la l'échéance de la convention ANRU signée en 2019. Ce renouvellement se fait au titre des modalités du PPI 2015 – 2019. Toute prolongation au-delà de 2024 se fera selon les conditions du PPI en vigueur au moment du renouvellement.

Cette durée devra, dans les deux premières années de la convention, permettre la mise en œuvre de procédures de DUP. Les projets qui seront alors précisés permettront de déterminer les conditions de cession du foncier.

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF et la communauté d'agglomération associent leurs compétences et leurs moyens afin de mettre en place un partenariat étroit, s'inscrivant dans le cadre de leurs orientations stratégiques et compétences respectives.

**Ceci exposé, les parties conviennent ce qui suit.**

## Partie 1 : LE CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

### Article 1 - Objet de la convention

La présente convention opérationnelle a pour objet de définir les engagements des parties en vue de la réalisation du projet présenté dans le préambule. Elle décrit la nature et la stratégie de l'intervention opérationnelle, le bilan financier, le périmètre et le calendrier de l'opération.

### Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF

L'EPF est habilité à intervenir sur différents périmètres, un périmètre de projet et un périmètre d'intervention, dans les conditions définies ci-dessous :

**Le périmètre de projet :** sur ce secteur l'EPF assure une mission de veille foncière et peut procéder au cas par cas à l'acquisition de biens. L'intervention de l'EPF est conditionnée à une sollicitation motivée par écrit de la communauté d'agglomération. L'EPF a la faculté de juger de l'opportunité ou non de procéder à ces acquisitions en fonction de contraintes techniques (état des biens, problématiques de mitoyenneté, etc.), financières ou calendaires.

Si cette intervention a pour conséquence de modifier l'équilibre financier de l'opération dans les conditions inscrites à l'article 12, la convention fait l'objet d'un avenant.

L'intervention de l'EPF est circonscrite à cinq îlots opérationnels qui reprennent les périmètres d'intervention des cinq conventions précédentes rattachées au secteur Bleuse Borne Faubourg de Lille. Ces îlots sont détaillés ci-après. Chacun de ces **périmètres d'intervention** comprend :

- **un périmètre de maîtrise foncière :** sur ce secteur l'EPF procède par tous moyens à l'acquisition des biens identifiés dans le tableau ci-dessous.
- **un périmètre de travaux si le projet le nécessite :** sur ce secteur l'EPF procède aux travaux de requalification immobilière et/ou foncière des biens dont il est propriétaire et en assure la maîtrise d'ouvrage dans les conditions définies à l'article 10.
- **un périmètre de gestion technique et/ou locative :** sur ce secteur l'EPF assure sous sa responsabilité et sous sa maîtrise la gestion des biens dont il est propriétaire.

**Tableaux de synthèse du périmètre d'intervention : identification des parcelles restant à acquérir**

**Ilot « secteur commercial »**

*L'ensemble du foncier est acquis. Il reste à régler la question d'un dernier lot de copropriété sur la parcelle AC209 et de la parcelle AC203, qui devraient faire l'objet d'une procédure de biens sans maître à engager par la Ville d'Anzin dans les 2 mois suivant la signature de la convention.*

**Ilot « Cour Lefebvre »**

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m <sup>2</sup> )
Anzin	AE208	625
Anzin	AE209	490
Anzin	AE210	309
Anzin	AE211	137
Anzin	AE214	92
Anzin	AE215	83
Anzin	AE218	445
Anzin	AE221	114
Anzin	AE227	212
Anzin	AE228	352
Anzin	AE229	514
Anzin	AE230	506
Anzin	AE232	511
Anzin	AE235	306
Anzin	AE236	549
Anzin	AE237	68
Anzin	AE273	17
Anzin	AE277	553

**Ilot « Cours Dubois Jenart »**

<b>Commune</b>	<b>Référence cadastrale</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>
Anzin	AE68	246
	AE70	263
	AE72	129
	AE73	248
	AE74	226
	AE78	84
	AE79	76
	AE80	82
	AE89	64
	AE92	287
	AE93	94
	AE94	96
	AE95	110
	AE96	111
	AE97	117
	AE98	63
	AE103	390
	AE262	110
	AE264	81
	AE265	51
	AE266	2
	AE318	50
	AE319	2
	AE329	67
	AE330	2
	AE331	48
	AE332	2

Ilot « Petit coron Miroux »

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m <sup>2</sup> )
Valenciennes	AN8	42
	AN9	30
	AN12	29
	AN13	29
	AN16	29
	AN19	30
	AN20	30
	AN21	30
	AN22	31
	AN37	137
	AN149	76
	AN150	82
	AN155	11
	AN158	160
	AN159	6
	AN160	5
	AN162	1
	AN164	1
	AN163	1
	AN166	1
	AN167	2
	AN169	81
	AN172	77
	AN174	1
	AN176	2
	AN178	71
	AN179	86
	AN180	12
	AN181	31
	AN182	29
	AN183	65

**Ilot « Cours Defaux Lafleur »**

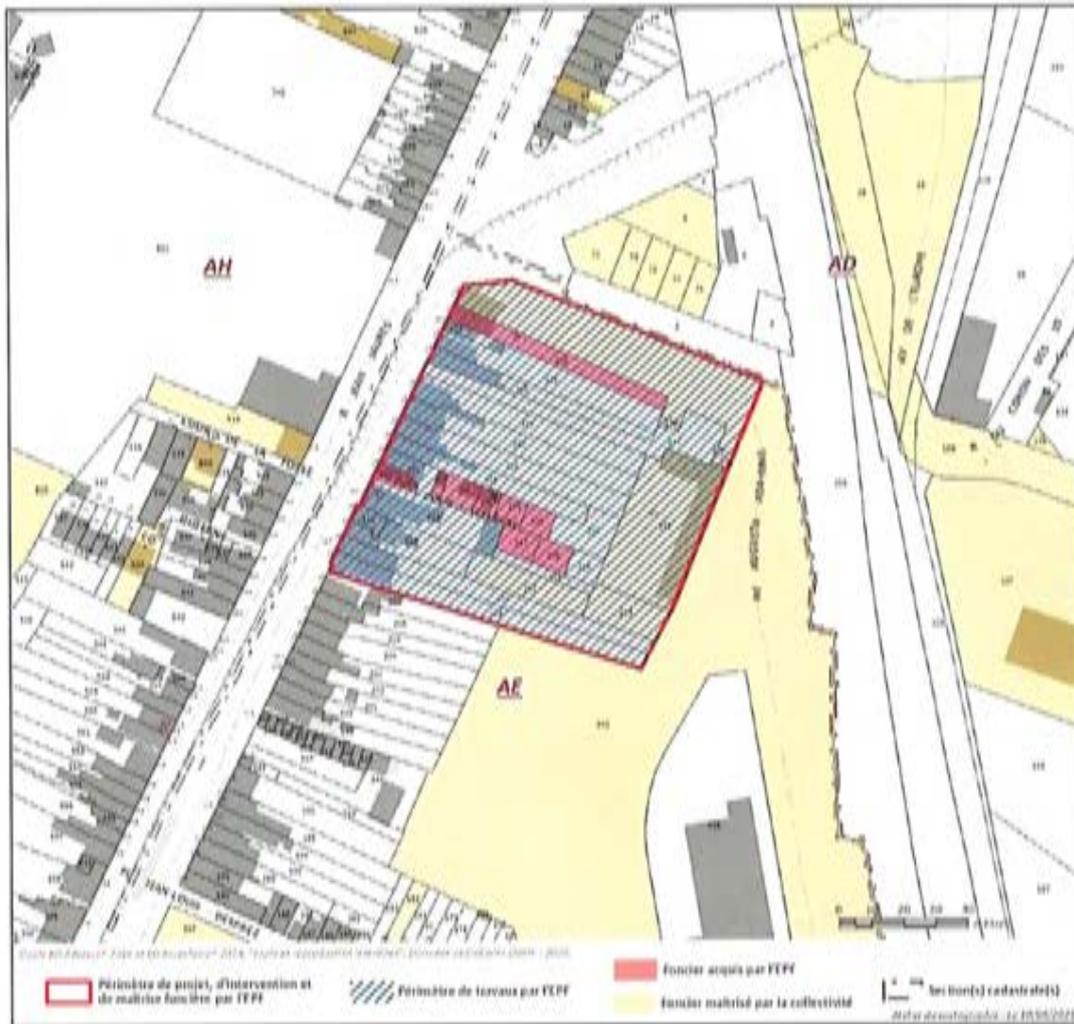
Commune	Référence cadastrale	Superficie (m <sup>2</sup> )
Valenciennes	AM100	465
	AM101	98
	AM103	108
	AM126	25
	AM127	172
	AM129	57
	AM130	60
	AM131	81
	AM132	865
	AM133	96
	AM134	153
	AM135	176
	AM136	203
	AM137	116
	AM139	170
	AM140	248
	AM247	258
	AM248	121
	AM251	302
	AM308	269
	AM309	47
	AM313	21
	AM314	21
	AM315	21
	AM316	21
	AM317	21
	AM318	21
	AM319	21
	AM320	21
	AM321	21
	AM323	21
	AM324	21
	AM325	21
	AM326	21
	AM327	21
	AM328	21
	AM332	24
	AM333	22
	AM334	22
	AM338	18
	AM339	17
	AM341	16
	AM342	16
	AM343	16
	AM344	16
	AM345	16
	AM347	1196
	AM349	232
	AM355	22
	AM356	21
	AM357	104
	AM453	21
	AM455	20
	AM457	27
	AM462	109
	AM497	5051
	AM498	994

Le périmètre de projet, le périmètre d'intervention et le périmètre de gestion sont cartographiés ci-dessous.

### Secteur commercial



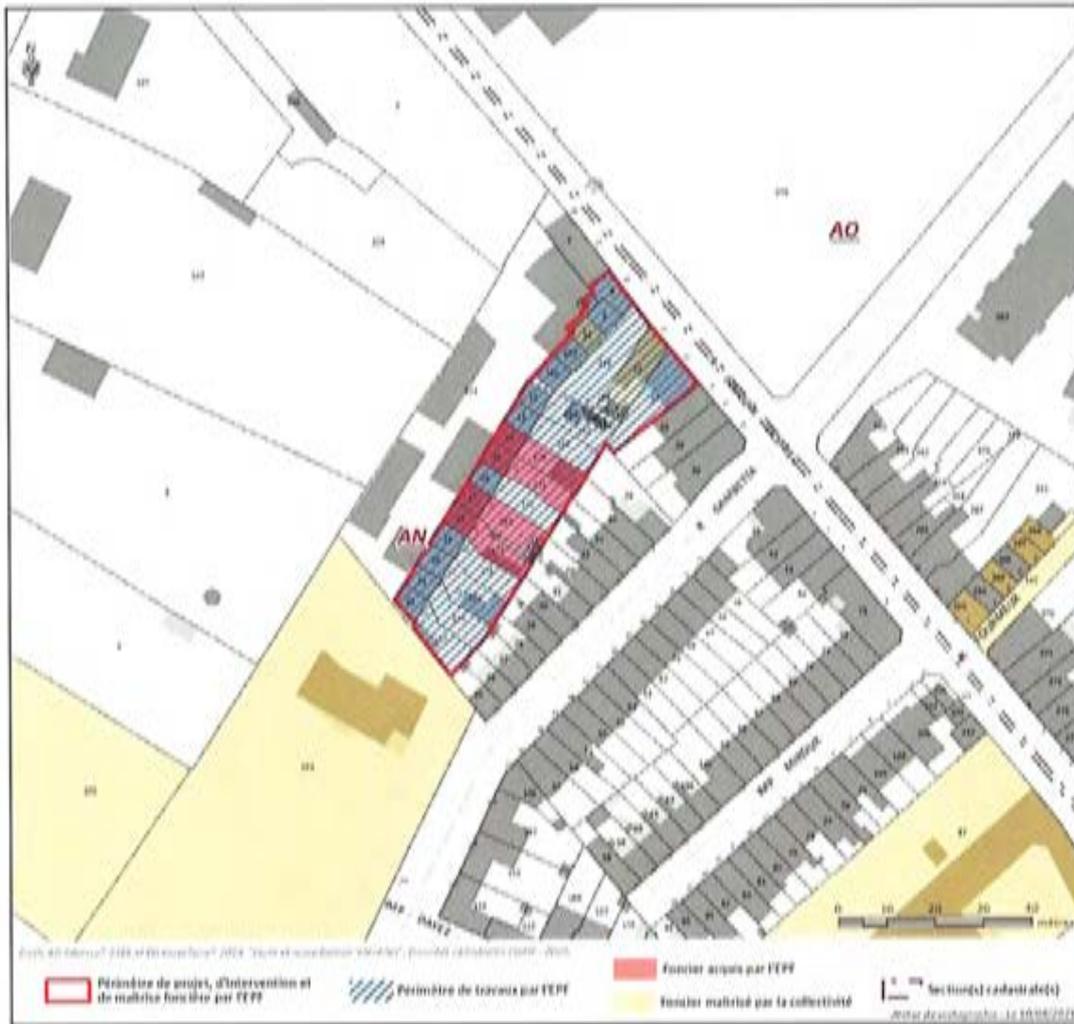
### Cour Lefebvre



### Cours Dubois Jenart



### Petit Coron Miroux



### Cours Defaux Laffleur



### Article 3 - Durée de la convention

La convention est conclue **jusqu'au 31/12/2024**.

Le calendrier prévisionnel par ilot est détaillé à l'article 13.

### Article 4 - Résiliation de la convention

Les parties s'engagent à exécuter la présente convention avec diligence et bonne foi. Elles peuvent toutefois, avant le terme de la convention fixé à l'article 3, résilier la convention soit de façon unilatérale, soit d'un commun accord.

**Résiliation unilatérale** : la convention peut être résiliée à l'initiative de l'une des parties à la condition que l'EPF n'ait engagé aucune dépense sur l'opération. Dans ce cas, la partie demanderesse notifie au(x) co-contractant(s) la demande de résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception. Un délai de réponse de 2 mois est accordé de plein droit au(x) co-contractant(s). Le délai court à compter de la réception de la lettre recommandée par le(s) co-contractant(s). A l'issue de ce délai et en absence de réponse, la résiliation est réputée être approuvée tacitement.

Tout litige né d'une demande de résiliation unilatérale de la convention est soumis à l'article 7.

**Résiliation d'un commun accord** : la convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties. Dans cette hypothèse, les signataires de la convention procèdent à un constat contradictoire des interventions réalisées ou en cours. Ce constat est annexé à la décision de résiliation qui prend la forme d'un protocole signé des co-contractants. Il est remis à chaque signataire de la convention un exemplaire du protocole de résiliation.

**La communauté d'agglomération** s'engage à procéder aux rachats des biens acquis par l'EPF et à rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par ce dernier dans un délai maximum de 6 mois à compter de la résiliation approuvée ou à compter de la signature du protocole de résiliation.

### Article 5 - Les engagements des parties

L'EPF s'engage à :

- Mobiliser, au service de la réalisation du projet, une équipe pluridisciplinaire travaillant en mode projet.
- Tenir régulièrement informée la communauté d'agglomération de l'état d'avancement de la convention, notamment en :
  - o Transmettant un bilan des interventions réalisées 6 mois après la signature de la convention, avec une évaluation de la dureté foncière visant à adapter le cas échéant la stratégie foncière ;
  - o Transmettant un bilan annuel opérationnel et financier ainsi qu'une cartographie de son intervention (maîtrise foncière, gestion, travaux) pour chacun des ilots opérationnels.

La communauté d'agglomération s'engage à :

- Assurer le pilotage du projet et à y associer l'EPF en temps réel, qui participera aux instances
- Mobiliser l'ensemble de l'ingénierie et de l'expertise locale en mesure d'accompagner le projet.
- Désigner un référent, interlocuteur privilégié de l'EPF, pour assurer le suivi de la convention.

- Conduire les démarches relatives à la modification ou à la révision des documents de planification et /ou d'urbanisme afin de permettre la réalisation du projet.
- Mettre en œuvre les démarches administratives nécessaires à la bonne exécution de la convention (délibération, DUP, etc.).
- Transmettre à l'EPF, sous format numérique, l'ensemble des études préalables et 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.

## Article 6 - Information et communication sur le projet

L'EPF et la communauté d'agglomération s'engagent à mentionner leur partenariat dans toutes les actions de communication portant sur le projet objet de la convention.

Toute action d'information et de communication, physique ou numérique, menée la communauté d'agglomération et/ou l'opérateur désigné par elle dans le cadre du projet décrit dans la présente convention doit faire mention du soutien apporté par l'EPF en :

- apposant le logo de l'EPF,



- inscrivant la mention « **Foncier porté et requalifié par l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France, avec son soutien financier** »
- mentionnant les montants financiers pris en charge par l'EPF
- conviant les représentants de l'EPF aux manifestations publiques organisées dans le cadre de la réalisation du projet (pose de première pierre, inauguration, visites ministérielles...).

Le logo et la mention décrite ci-dessus doivent toujours être visibles par le public et placés bien en évidence. Leurs emplacement et taille sont adaptés à la taille du matériel ou du document utilisé. La taille du logo EPF doit être équivalente à la taille du logo des communes, de la communauté d'agglomération et/ou de l'opérateur.

## Article 7 - Litige et contentieux

En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à une phase préliminaire de conciliation. A défaut de solution amiable, les parties conviennent de saisir le tribunal administratif de Lille.

## Partie 2 : L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

### Article 8 - Les acquisitions

Une stratégie d'acquisition est définie par l'EPF en accord avec la communauté d'agglomération. Elle a pour objectif de préciser, dans l'intérêt du projet, la façon dont les différentes modalités d'acquisition sont actionnées et le phasage des acquisitions, de façon notamment à respecter le calendrier et le budget opérationnel prédéterminés.

#### Article 8. 1 - La négociation

L'EPF engage les négociations amiables dans la perspective de l'acquisition de l'ensemble foncier inscrit au périmètre d'intervention figuré à l'article 2. L'EPF procède au récolement des informations juridiques (état/nature/statut de la propriété, analyse des baux et de l'occupation, recherche de servitudes), administratives et environnementales (risques naturels et technologiques, état de la biodiversité) dont il a connaissance.

Préalablement aux négociations, la communauté d'agglomération transmet à l'EPF le contenu des échanges avec les propriétaires et/ou les occupants du bien ainsi que toute autre information utile.

Conformément aux dispositions de l'article R1211-1 et suivants du code de la propriété des personnes publiques, l'EPF consulte la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) lorsque son avis est obligatoire afin de disposer d'une estimation de la valeur du bien. **Le prix d'acquisition par l'EPF ne peut excéder la valeur estimée.**

La communauté d'agglomération s'engage à ne pas solliciter d'avis domanial sauf en cas de dépôt d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) par le vendeur. Dans tous les cas, la communauté d'agglomération s'engage à ne pas transmettre au propriétaire les avis rendus par la DDFP.

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

Dans un délai de 6 mois suivant la signature de la convention l'EPF adresse un bilan des interventions engagées (cf Article 5)

#### Article 8. 2 - L'acquisition amiable

Les acquisitions amiables réalisées suite aux négociations sont formalisées par acte notarié. C'est le mode d'acquisition privilégié par l'EPF.

#### Article 8. 3 - L'acquisition par voie de préemption

L'autorité compétente peut déléguer à l'EPF l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L231-3 du code de l'urbanisme soit sur l'ensemble du périmètre visé à l'article 2 de la présente convention, soit ponctuellement à l'occasion d'allénations se réalisant sur ce périmètre.

L'autorité compétente s'engage à :

- Fournir à l'EPF les délibérations et décisions susvisées revêtues de la mention « exécutoire » du service de contrôle de légalité de la préfecture,
- Transmettre, **dès réception et au plus tard dans les 10 jours ouvrés** et même si la préemption n'est pas envisagée, la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à l'EPF afin de permettre son instruction dans de bonnes conditions,

- Saisir la Direction de l'Immobilier de l'Etat dès réception de la DIA afin d'optimiser les délais et de parvenir à une préemption dans les délais impartis,
- Communiquer à l'EPF, au moment de la transmission de la DIA, les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

#### Article 8. 4 - L'acquisition par voie d'expropriation

Conformément à la stratégie d'acquisition arrêtée d'un commun accord avec l'EPF, l'autorité compétente peut décider de mettre en place une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). L'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet habilite l'EPF à réaliser les acquisitions immobilières et foncières. La procédure d'expropriation est une procédure composée d'une phase administrative et d'une phase judiciaire qui se déroulent sur une période a minima de deux années.

L'EPF et l'autorité compétente constituent conjointement le dossier de déclaration d'utilité publique. L'autorité compétente rédige un dossier d'enquête publique, conformément à l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, composé des pièces suivantes :

1. Une notice explicative.
2. Le plan de situation.
3. Le plan général des travaux.
4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.
5. L'appréciation sommaire des dépenses.

Parallèlement l'EPF procède à la constitution du dossier d'enquête parcellaire et aux notifications qui y sont rattachées.

Le dossier constitué est soumis pour approbation de l'instance délibérante de l'autorité compétente avant envoi en préfecture.

A l'issue de l'instruction du dossier l'EPF est le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.

#### Article 8. 5 - L'acquisition par voie de délaissement

Le droit de délaissement est une procédure administrative décrite à l'article L230-1 du code de l'urbanisme. Elle permet au propriétaire d'un bien immobilier soumis à des prescriptions d'urbanisme l'empêchant d'en jouir, de mettre en demeure le titulaire de la servitude à acquérir le bien.

L'EPF peut procéder à l'acquisition des biens délaissés, avec l'accord préalable de l'autorité compétente, si cette dernière lui a délégué le droit de préemption urbain fondant le délaissement.

Les modalités d'acquisitions sont précisées à l'article 9.3 de la présente convention.

### Article 9 - La gestion et valorisation des biens

#### Article 9. 1 - Le diagnostic patrimonial

Au moment de l'acquisition des biens, l'EPF procède à un diagnostic patrimonial des biens dont il assure la gestion.

Ce diagnostic identifie notamment :

- L'état sanitaire des biens.

- L'état des occupations et les conditions juridiques et financières de celles-ci.
- La présence d'espèces faunistiques ou floristiques protégées ou devant être préservées dans un objectif de zéro perte nette de biodiversité.
- Les potentialités de développement d'usages temporaires.

## Article 9. 2 - La gestion des biens

Sur la base du diagnostic patrimonial, et en concertation avec la communauté d'agglomération, l'EPF définit la stratégie de gestion du bien, qui peut être assurée par l'EPF ou déléguée à la communauté d'agglomération ou à un prestataire dans un cadre contractuel ad hoc.

La stratégie de gestion détermine notamment :

- Les travaux de mise en sécurité.
- Les dispositifs de surveillance.
- Le programme d'entretien.
- La nature et conditions techniques, juridiques et financières des occupations.
- Les modalités de gestion locative.



Pour tout incident constaté sur l'un de nos sites,  
veuillez nous adresser un mail à l'adresse suivante :  
[intervention.technique@epf-npdc.fr](mailto:intervention.technique@epf-npdc.fr)

La stratégie de gestion prend en compte l'enjeu de maintenir les espèces faunistiques et floristiques présentes sur le site ou le cas échéant à les déplacer ou éviter leur installation. Cette gestion différenciée tient compte du projet d'aménagement futur.

### Les travaux de mise en sécurité

Les travaux de mise en sécurité sont établis au regard du diagnostic patrimonial, de l'occupation temporaire envisagée et du projet. Ils comprennent si besoin :

- La démolition partielle ou totale des biens au regard de risques constatés (pathologies structurelles, puits, fosses, etc.).
- L'évacuation des déchets dans les filières appropriées.
- Le déraccordement des biens si le bien n'est pas destiné à des usages transitoires.
- Le murage ou l'occultation des ouvertures.
- La pose de clôtures.

### La surveillance

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

En cas de trouble ou d'accident, l'EPF et la communauté d'agglomération s'engagent à s'informer mutuellement dans les meilleurs délais et à mettre en place les mesures d'urgence requises par la situation. L'information peut être remontée à l'EPF via l'adresse mail [intervention.technique@epf-](mailto:intervention.technique@epf-)

[npdc.fr](http://npdc.fr) en précisant l'adresse du bien (rue et commune) ainsi que l'intitulé de la convention. En cas de risque particulier identifié, les communes et la communauté d'agglomération contribuent à la surveillance du site à travers notamment la mobilisation des forces de police municipale (rondes dissuasives...).

### L'entretien

Le gestionnaire s'engage à réaliser l'ensemble des réparations d'entretien du bien qui ne relèvent pas des travaux de grosse réparation définis à l'article 606 du code civil<sup>1</sup>.

Lorsqu'il est gestionnaire du site l'EPF réalise un débroussaillage annuel des espaces non bâtis (pâturage, jardins, délaissés urbains), qui a pour seule vocation d'éviter la prolifération de plantes exotiques envahissantes ou de répondre à des obligations sécuritaires. Les mesures d'entretien supplémentaires sont prises en charge par la communauté d'agglomération.

### Article 9.3 - Valorisation des biens

Dans la mesure du possible, l'EPF développe des usages temporaires, transitoires ou éphémères sur les biens portés afin de les valoriser. La nature de l'occupation est définie en concertation avec la communauté d'agglomération.

L'EPF peut mettre le bien acquis à la disposition de la communauté d'agglomération ou d'un tiers dans le cadre d'une convention ad hoc.

Dans tous les cas, la communauté d'agglomération s'engage à ne pas occuper le site sans autorisation préalable.

### Article 10 - Les travaux

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux de proto-aménagement (déconstruction et traitement des sources concentrées de pollution) sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire et en assume l'entière responsabilité.

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

Il s'agit notamment de :

- Retirer les matériaux contenant de l'amiante,
- Déconstruire totalement ou partiellement des bâtiments,
- Traiter les mitoyennetés (travaux de maçonnerie, d'enduit, de confortement, etc.),
- Valoriser ou évacuer les déchets dans les filières de traitement appropriés,
- Retirer les sources concentrées de pollution,
- Préserver les biens dans l'attente de leur réhabilitation par un porteur de projet),
- Préserver les masses boisées et arbustives et pré-verdir les sites en attente de projet.

---

<sup>1</sup> Article 606 du code civil :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien »

Dans certains cas et pour faciliter la reconversion de sites pollués relevant de la législation des ICPE, l'EPF peut réaliser les travaux de remise en état au titre de la procédure dite du « tiers demandeur », conformément au cadre juridique en vigueur.

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

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

#### Article 10. 1 - Les études préalables au programme des travaux

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

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

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

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

#### Article 10. 2 - La conception des travaux

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

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

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

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

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

#### Article 10. 3 - La réalisation des travaux

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

La communauté d'agglomération est informée du calendrier des travaux et de leur avancement et alerte au plus tôt la communauté d'agglomération en cas de modification du planning initial.

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

La communauté d'agglomération est conviée à la réception des travaux. Les pièces afférentes au programme de travaux réalisés sont transmises à la communauté d'agglomération (Dossier des Ouvrages Exécutés, Plan de récolement, Dossier d'intervention Ulérieure sur l'Ouvrage) soit au moment de la cession ou à tout moment si celui-ci en fait la demande.

## Article 11 - La cession

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

### Article 11. 1 - Conditions générales de la cession

#### Engagement de rachat des biens acquis

La communauté d'agglomération s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF ou à désigner un tiers pour le rachat au plus tard au terme de la convention fixé à l'article 3 et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

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

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

A défaut de rachat avant la date d'échéance de la convention inscrite à l'article 3, la communauté d'agglomération signataire est redevable d'une pénalité de retard dont l'assiette est égale à 5% du prix de revient établi à la date d'échéance de la convention. La durée de validité du prix de revient est fixée à 12 mois.

La pénalité est arrêtée à la date de la signature de l'acte de cession.

La formule suivante est appliquée :

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

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

## Cession à un opérateur autre que la communauté d'agglomération

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

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

## Conditions juridiques de la cession

La communauté d'agglomération signataire ou le tiers désigné prend les biens dans l'état où ils se trouvent, tant physique que juridique (servitudes), au moment de la cession.

Les cessions sont formalisées par acte notarié. L'ensemble des frais liés à la signature de l'acte (taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, émoluments du notaire) sont supportés par l'acquéreur. Lorsque la cession intervient au profit d'une communauté d'agglomération, celle-ci est exonérée de la taxe de publicité foncière (article 1042 du CGI) et de la contribution de sécurité immobilière (article 879 du CGI).

### Article 11. 2 - Détermination du prix

#### Le coût de revient

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

Les dépenses sont composées notamment :

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

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

Les recettes sont composées notamment :

- Des recettes telles que des loyers et indemnités d'occupation perçues par l'EPF pendant la durée du portage.
- De la participation de la communauté d'agglomération ou d'un tiers au financement des études de définition du projet.
- De la participation de la communauté d'agglomération ou d'un tiers au financement des travaux de proto-aménagement.
- Des subventions perçues par l'établissement.

- Des financements alloués par les pétitionnaires quand l'opération s'inscrit dans le cadre du dispositif de compensation environnementale.

### Le prix de cession

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

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

### Article 11. 3 - Les aides financières de l'EPF au projet

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

Le projet décrit dans l'exposé préalable bénéficie d'une prise en charge financière par l'EPF de 100% du coût de l'opération de travaux exceptionnellement selon les modalités initiales du PPI 2015 - 2019.

#### Dispositif d'aide pour le logement social et le foncier et l'immobilier industriel et de services :

Le projet décrit dans l'exposé préalable est éligible au dispositif de minoration selon les modalités initiales du PPI 2015-2019, avec les adaptations suivantes :

Pour chaque ilot représenté dans la cartographie de l'article 2, un prix de cession cible est établi :

- Pour le logement social, quand les critères d'éligibilités sont satisfaits, après expertise par l'EPF de la charge foncière admissible ;
- Pour l'immobilier industriel et de services, à partir de la valeur France domaine ou après expertise de la valeur domaniale du foncier, si cette dernière est inférieure au prix de revient du portage foncier.

### Article 11. 4 - Modalités de paiement du prix de cession

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

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

### Article 11. 5 - Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration

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

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

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

## Article 12 - Le budget prévisionnel

Les budgets prévisionnels ont été élaborés en tenant compte des programmations prévisionnelles sur les 5 îlots connus au moment de la signature de la convention :

- Les îlots « Cours Dubois Jenart » et « Cour Lefebvre », orientés vers le développement d'une offre économique en géographie prioritaire, sont éligibles au dispositif d'aide pour le foncier et l'immobilier industriel et de service.
- Les trois autres îlots, dont la programmation définitive n'est pas arrêtée, sont considérés à dominante habitat ; sous réserve de la satisfaction des critères d'éligibilité, ils bénéficient du dispositif d'aide pour le logement social.

### Secteur commercial

<b>Acquisitions</b>	<b>1 660 095,73€</b>	
<i>Acquisition réalisées et frais associés</i>	1 660 095,73€	
<i>Acquisitions à engager</i>	0,00€	
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	0,00€	
<b>Gestion</b>	<b>74 704,00€</b>	
<i>Frais de gestion engagés</i>	0,00€	
<i>Frais de gestion à engager</i>	74 704,00€	
<b>Travaux</b>	<b>265 627,00€</b>	
<i>Travaux réalisés</i>	0,00€	
<i>Travaux à engager</i>	265 627,00€	
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>2 000 426,73€</b>	
<b>PRIX DE CESSION CIBLE</b>	<b>547 000,00 €</b>	
Minoration travaux	265 627,00€	<b>100%</b>
Décote foncière	1 187 799,73€	

*Aide soumise au contrôle à posteriori* 1 453 426,73€

Le prix de cession cible a été établi sur la base d'une expertise immobilière en compte-à-rebours établissant une valeur vénale de 547 000 €, soit 91 €/m<sup>2</sup>

**Cour Lefebvre**

<b>Acquisitions</b>	<b>1 689 451,00€</b>	
<i>Acquisition réalisées et frais associés</i>	220 534,78€	
<i>Acquisitions à engager</i>	1 443 965,22€	
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	24 951,00€	
<b>Gestion</b>	<b>76 025,00€</b>	
<i>Frais de gestion engagés</i>	0,00€	
<i>Frais de gestion à engager</i>	76 025,00€	
<b>Travaux</b>	<b>600 000,00€</b>	
<i>Travaux réalisés</i>	0,00€	
<i>Travaux à engager</i>	600 000,00€	
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>2 365 476,00€</b>	
<b>PRIX DE CESSIION CIBLE</b>	<b>291 720,00€</b>	
Minoration travaux	600 000,00€	<b>100%</b>
Décôte foncière	1 473 756,00€	

*Aide soumise au contrôle à posteriori* 2 073 756,00€

Le prix de cession cible a été établi sur la base d'une valeur terrain nu estimative de 40€/m<sup>2</sup> qu'il conviendra de conforter par un avis domanial avant cession.

**Cours Dubois Jenart**

<b>Acquisitions</b>	<b>1 127 359,00€</b>	
<i>Acquisition réalisées et frais associés</i>	906 776,64€	
<i>Acquisitions à engager</i>	218 223,36€	
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	2 359,00€	
<b>Gestion</b>	<b>50 731,00€</b>	
<i>Frais de gestion engagés</i>	0,00€	
<i>Frais de gestion à engager</i>	50 731,00€	
<b>Travaux</b>	<b>600 000,00€</b>	
<i>Travaux réalisés</i>	0,00€	
<i>Travaux à engager</i>	600 000,00€	
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>1 778 090,00€</b>	
<b>PRIX DE CESSIION CIBLE</b>	<b>270 000,00€</b>	
Minoration travaux	600 000,00€	<b>100%</b>
Décôte foncière	908 090,00€	

*Aide soumise au contrôle à posteriori* 1 508 090,00€

Le prix de cession cible a été établi sur la base d'une valeur terrain nu estimative de 40€/m<sup>2</sup> qu'il conviendra de conforter par un avis domanial avant cession.

**Petit coron Miroux**

<b>Acquisitions</b>	<b>705 752,00€</b>	
<i>Acquisition réalisées et frais associés</i>	143 071,73€	
<i>Acquisitions à engager</i>	556 928,27€	
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	5 752,00€	
<b>Gestion</b>	<b>31 759,00€</b>	
<i>Frais de gestion engagés</i>	0,00€	
<i>Frais de gestion à engager</i>	31 759,00€	
<b>Travaux</b>	<b>650 000,00€</b>	
<i>Travaux réalisés</i>	0,00€	
<i>Travaux à engager</i>	650 000,00€	
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>1 387 511,00€</b>	
<b>PRIX DE CESSIION CIBLE</b>	<b>275 000,00€</b>	
Minoration travaux	650 000,00€	<b>100%</b>
Décôte foncière	462 511,00€	

*Aide soumise au contrôle à posteriori* 1 112 511,00€

Le prix de cession cible a été établi sur la base d'une expertise immobilière en compte-à-rebours établissant une valeur vénale de 275 000 €, soit 153 €/m<sup>2</sup>

**Cours Defaux et Lafleur**

<b>Acquisitions</b>	<b>1 223 670,00€</b>	
<i>Acquisition réalisées et frais associés</i>	473 347,07€	
<i>Acquisitions à engager</i>	742 652,93€	
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	7 670,00€	
<b>Gestion</b>	<b>55 065,00€</b>	
<i>Frais de gestion engagés</i>	0,00€	
<i>Frais de gestion à engager</i>	55 065,00€	
<b>Travaux</b>	<b>200 000,00€</b>	
<i>Travaux réalisés</i>	0,00€	
<i>Travaux à engager</i>	200 000,00€	
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>1 478 735,00€</b>	
<b>PRIX DE CESSIION CIBLE</b>	<b>340 000,00€</b>	
Minoration travaux	200 000,00€	<b>100%</b>
Décôte foncière	938 735,00€	

*Aide soumise au contrôle à posteriori* 1 138 735,00€

Le prix de cession cible a été établi sur la base d'une expertise immobilière en compte-à-rebours établissant une valeur vénale de 547 000 €, soit 132 €/m<sup>2</sup>

A titre indicatif, le budget prévisionnel pour l'ensemble des ilots est le suivant :

<b>Acquisitions</b>	<b>6 406 327,73€</b>	
<i>Acquisition réalisées et frais associés</i>	3 403 825,95€	
<i>Acquisitions à engager</i>	2 961 769,78€	
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	40 732,00€	
<b>Gestion</b>	<b>288 284,00€</b>	
<i>Frais de gestion engagés</i>	0,00€	
<i>Frais de gestion à engager</i>	288 284,00€	
<b>Travaux</b>	<b>2 315 627,00€</b>	
<i>Travaux réalisés</i>	0,00€	
<i>Travaux à engager</i>	2 315 627,00€	
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>9 010 238,73€</b>	
<b>PRIX DE CESSIION CIBLE</b>	<b>1 723 720,00€</b>	
Minoration travaux	2 315 627,00€	<b>100%</b>
Décôte foncière additionnelle prévisior	4 970 891,73€	
<i>Aide soumise au contrôle à posteriori</i>	<i>7 286 518,73€</i>	

## Article 13 - Le planning prévisionnel

Un planning est défini pour chaque îlot :

....

ANZIN - Secteur Commercial

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Etude/désignation opérateurs	01/01/2016	01/01/2024
Acquisitions (hors BSM)	30/09/2016	31/12/2020
Procédure Bien Sans Maître	01/01/2022	31/12/2022
Gestion EPF	30/09/2016	Date de Cession
Etudes préalables aux travaux	01/01/2022	31/12/2022
Travaux (sous réserve pleine propriété)	01/01/2023	01/10/2023
Cession	01/07/2023	31/12/2023
Contrôle a posteriori	01/07/2028	31/12/2028

ANZIN - Cour Lefebvre

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Etude/désignation opérateurs	01/01/2016	01/01/2024
Acquisitions amiables	30/09/2016	31/12/2022
Procédure DUP + Veille sur les mutations	01/01/2022	31/12/2024
Gestion EPF	30/09/2016	31/12/2024
Etudes préalables aux travaux	A définir	A définir
Travaux	A définir	A définir
Cession	A définir	A définir
Contrôle a posteriori	A définir	A définir

ANZIN – Cour Dubois Jenart

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Etude/désignation opérateurs	01/01/2016	01/01/2024
Acquisitions amiables	30/09/2016	31/12/2022
Procédure DUP + Veille sur les mutations	01/01/2022	31/12/2024
Gestion EPF	30/09/2016	31/12/2024
Etudes préalables aux travaux	A définir	A définir
Travaux	A définir	A définir
Cession	A définir	A définir
Contrôle a posteriori	A définir	A définir

VALENCIENNES - Petit Coron Miroux

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Etude/désignation opérateurs	01/01/2016	01/01/2024
Acquisitions amiables	30/09/2016	31/12/2022
Procédure DUP + Veille sur les mutations	01/01/2022	31/12/2024
Gestion EPF	30/09/2016	31/12/2024
Etudes préalables aux travaux	A définir	A définir
Travaux	A définir	A définir
Cession	A définir	A définir
Contrôle a posteriori	A définir	A définir

VALENCIENNES – Cours Defaux et Lafleur

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Etude/désignation opérateurs	01/01/2016	01/01/2024
Acquisitions amiables	30/09/2016	31/12/2022

Procédure DUP + Veille sur les mutations	01/01/2022	31/12/2024
Gestion EPF	30/09/2016	31/12/2024
Etudes préalables aux travaux	A définir	A définir
Travaux	A définir	A définir
Cession	A définir	A définir
Contrôle a posteriori	A définir	A définir



Fait en deux exemplaires originaux

A Valenciennes le 31/03/2022

A Lille, le 30/03/2022....

Pour la communauté d'agglomération

Valenciennes Métropole



Laurent DEGALLAIX

Président

Pour l'Etablissement Public Foncier  
de Hauts-de-France

Slimane BOUAKIL

Directeur général par intérim

## ANNEXES

### Liste des étude(s) préalable(s)

#### Référents

- *Référents CAVM*

Contact de la convention : chef de projet renouvellement urbain de la communauté d'agglomération  
(Mme BROCHANT au jour de la signature des présentes)

- *Référents EPF*

Chef de projets opérationnels : LAVANANT Camille - 03.28.07.25.70 - c.lavanant@epf-hdf.fr

Chargé(e) d'opération : ROUSSEL Ludovic - 03.28.07.25.47 - l.rousseau@epf-hdf.fr

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20220309-COP3082\_1-CC  
Reçu le 04/04/2022

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

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

**Date de convocation :**

Le 15 mars 2022

**Secrétaire de séance :**

Joël SOIGNEUX

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

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

- Présent(s) : 18
- Votant(s) : 14
- Excusé(s) : 2
- Ne prend pas part au vote : 7 (Armand AUDEGOND) - (Pierre Michel BERNARD) - (Laurent DEGALLAIX) - (Regis DUFOUR-LEFORT) - (Elisabeth GONDY) - (Jean Marcel GRANDAME) - (Jean Noël VERFAILLIE)

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

BC-2022-023

**Etaient présents :**

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

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

Mme Isabelle CHOAIN (Prouvy) donne pouvoir à M. Xavier JOUANIN (Onnaing), M. Laurent DEPAGNE (Aulnoy Lez Valenciennes) donne pouvoir à M. Ahmed RAHEM (Aulnoy Lez Valenciennes), M. Regis DUFOUR-LEFORT (Valenciennes) donne pouvoir à M. Jean Marcel GRANDAME (Valenciennes).

**Maires non membres présents :**

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

\*\*\*\*\*

**COMPETENCE :** Renouvellement Urbain

**POLITIQUE :** NPNRU

**OBJET :**

NPNRU Anzin et Valenciennes - Faubourg de Lille et Bleuse borne, lancement des procédures de déclaration d'utilité publique et de cessibilité pour les îlots Dubois Jenart et Lefebvre.

\*\*\*\*\*

Par délibérations du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2015 et du 1er juillet 2016, 4 quartiers concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Valenciennes

Métropole ont été déclarés d'intérêt communautaire :

- Au titre des quartiers d'intérêt national : le quartier Chasse Royale à Valenciennes
- Au titre des quartiers d'intérêt régional : les quartiers de la Briquette à Marly, Bleuse Borne / Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes et Le Coq - Chanteclerc à Condé-sur-l'Escaut

Une étude pré-opérationnelle réalisée par un groupement de bureaux d'études composé de UNE FABRIQUE DE LA VILLE et AGENCE UP a permis d'établir et de valider un scénario d'aménagement ainsi qu'une programmation logements, équipements et espaces publics pour chacun des quatre sites de projet.

Concernant le quartier intercommunal Bleuse Borne - Faubourg de Lille à Anzin / Valenciennes, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- 1) Traitement des friches et ilots dégradés (habitat privé, commerciales, délaissés urbains) par des interventions curatives > acquisitions foncières – démolitions – reconstructions
- 2) Traitement de l'habitat privé par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (actions incitatives et coercitives à destination des propriétaires privés)
- 3) Traitement des équipements publics, notamment scolaires (réhabilitation thermique, extension...)

Les ilots Dubois Jenart et de la cour Lefebvre font partie des ilots prioritaires dont les bâtis sont voués à la démolition. Les relogements et la maîtrise foncière (réalisée par l'Etablissement Public Foncier pour le compte de Valenciennes Métropole) sont menés en parallèle.

Sur l'ilot Dubois Jenart, il est prévu la Construction d'un bâtiment tertiaire / service, de logements en diversification, d'un bâtiment de coliving.

Sur l'ilot Lefebvre la programmation porte sur la réalisation d'un bâtiment tertiaire / service, de logements en diversification, la réhabilitation de l'ancienne école des filles à vocation développement économique.

Par délibération du bureau communautaire en date du 28 mai 2019, les modalités de la concertation ont été fixées.

En application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, une consultation du public a eu lieu du 1er février au 18 février 2022 inclus, à Valenciennes Métropole, en mairie d'Anzin, et à la Maison de Quartier Claudy Denoyette. Préalablement, un avis est paru dans la presse le mercredi 26 janvier 2022 et le vendredi 28 janvier 2022.

Une note de présentation du projet a été mise à disposition du public dans ces conditions, avec possibilité de faire toute remarque grâce à un registre sur place et en ligne sous forme de boîte mail spécifique.

- Aucune remarque n'a été formulée par mail sur l'adresse dédiée
- Aucune remarque n'a été formulée sur le registre mis à disposition à l'accueil de la mairie de Valenciennes
- Aucune remarque n'a été formulée sur le registre mis à disposition à l'accueil de Valenciennes Métropole

Ce bilan incite donc à poursuivre la mise en œuvre de ce projet au sein du périmètre proposé, selon la programmation envisagée. A cet effet, il est utile que l'opération soit déclarée d'utilité publique pour garantir son bon déroulement et permettre notamment la maîtrise complète du foncier. Cette dernière est actuellement travaillée par l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France au titre d'une convention opérationnelle d'intervention foncière qui lui permet également d'assurer les travaux de déconstruction et de requalification.

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

- D'approuver le bilan de la concertation tel que ci-dessus exposé,
- D'autoriser Monsieur le Président, son délégataire et l'Etablissement Public foncier Hauts de France au titre de la convention ci-dessus visée, à solliciter de Monsieur le Sous-préfet de Valenciennes, la déclaration d'utilité publique du projet de restructuration des ilots Dubois Jenart et de la cour Lefebvre à Anzin, puis tous arrêtés de cessibilité utiles au profit de l'EPF,
- D'autoriser Monsieur le Président, son délégataire et l'Etablissement Public Foncier Hauts de France au titre de la convention ci-dessus visée, à solliciter l'ouverture de l'enquête publique unique, regroupant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire,
- D'avertir Monsieur le Sous-préfet que la déclaration d'utilité publique devra être prononcée au profit de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole et/ou de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France ;
- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de cette déclaration d'utilité publique ;
- D'autoriser Monsieur le Président, son délégataire et l'Etablissement Public foncier Hauts de France au titre de la convention ci-dessus visée, à poursuivre l'expropriation des immeubles déclarés comme cessibles au terme de l'enquête parcellaire,
- D'approuver le dossier d'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et les dossiers d'enquêtes parcellaires qui pourront être réunis, ci-après annexés.

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

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

**Le Président,**

#signature#

Le président :

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

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

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

**DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**OPERATION :**

**« NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) - PROJET  
D'AMENAGEMENT DE L'ILOT DE LAFLEUR DEFAUX  
/ QUARTIER FAUBOURG DE LILLE  
A VALENCIENNES »**

## **DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

### **OPERATION :**

**« NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) - PROJET  
D'AMENAGEMENT DE L'ILOT DE LAFLEUR DEFAUX  
/ QUARTIER FAUBOURG DE LILLE  
A VALENCIENNES »**

**Plan parcellaire**



## **DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

### **OPERATION :**

**« NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN (NPNRU) - PROJET  
D'AMENAGEMENT DE L'ILOT DE LAFLEUR DEFAUX  
/ QUARTIER FAUBOURG DE LILLE  
A VALENCIENNES »**

**Etats parcellaires**

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Monsieur Jean-Philippe Francis Charles HERARD Né le 10 novembre 1954 à SAINS-LES-FRESSIN (62310) Adresse : 4B rue du Chauffour à VALENCIENNES (59300)							
Madame Marie-Noëlle Simone Cécile ATTAGNANT Née le 23/12/1959 à FRESSIN (62140) Adresse : 1 rue de l'école à VERLINCTHUN (62830)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Acquisition suivant acte reçu par Maître Yves DELETRE, notaire à VALENCIENNES, le 10 décembre 1987, publiée au bureau des hypothèques de VALENCIENNES le 05 janvier 1988, volume 6813 n° 5							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Adresse	Nature	Contenance			
AM	137	6, rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	116 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>		1

Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Madame Eugénie MOREL  
Née le 03 mars 1976

Adresse : 2 rue du Chauffour à VALENCIENNES (59300)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Madame Marie, Eugénie MOREL  
Née le 04 mars 1876 à BËCORDEL-BËCOURT (80300) veuve de Monsieur Augustin NOBLECOURT  
Décédée le 28 août 1968 à DERNANCOURT (80300)  
Adresse : Dernancourt par Albert (80300)

Succession non réglée à ce jour

**Origine de propriété :**

Vente le 17 avril 1964 par Maître DEBAECKER, notaire à VALENCIENNES, de M. Roger MOUTIER né le 24 septembre 1908 et Mme Yvonne NELIS née le 11 novembre 1912 à Mme Marie MOREL née le 04 mars 1876, publiée au bureau des hypothèques de VALENCIENNES le 21 mai 1964, volume 1565 n°21.

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Sectio n	N°	Adresse	Nature	Contenance			
AM	129	4, rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	57 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup> et tous droits de copropriété à la parcelle AM308	-	2
AM	308	Rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	Tous les droits de copropriété rattachés à la parcelle AM 129	Tous les droits de copropriété rattachés à la parcelle AM 129	-	5

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
<p>Madame Eugénie MOREL Née le 03 mars 1976</p> <p>Adresse : 2 rue du Chauffour à VALENCIENNES (59300)</p>							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
<p>Madame Marie, Eugénie MOREL Née le 04 mars 1876 à BÉCORDEL-BÉCOURT (80300) veuve de Monsieur Augustin NOBLECOURT Décédée le 28 août 1968 à DERNANCOURT (80300) Adresse : Dernancourt par Albert (80300) Succession non réglée à ce jour</p>							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 17 avril 1964 par Me DEBAECKER, notaire à Valenciennes, de M. Roger MOUTIER né le 24 septembre 1908 et Mme Yvonne NELIS née le 11 novembre 1912 à Mme Marie MOREL née le 4 mars 1876, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 21 mai 1964, volume 1565 n°21.							
REFERENCES CADASTRALES				CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE	
Sectio n	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	130	Rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	60 m <sup>2</sup> et tous droits de copropriété à la parcelle AM308	60 m <sup>2</sup> et tous droits de copropriété à la parcelle AM308		3
AM	308	Rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	Tous les droits de copropriété rattachés à la parcelle AM 130	Tous les droits de copropriété rattachés à la parcelle AM 130	-	5

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
<p>Madame Eugénie MOREL Née le 03 mars 1976</p> <p>Adresse : 2 rue du Chauffour à VALENCIENNES (59300)</p>							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
<p>Madame Marie, Eugénie MOREL Née le 04 mars 1876 à BÉCORDEL-BÉCOURT (80300) veuve de Monsieur Augustin NOBLECOURT Décédée le 28 août 1968 à DERNANCOURT (80300) Adresse : Dernancourt par Albert (80300)</p> <p>Succession non réglée à ce jour</p>							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 05 septembre 1961 par Me René DELCOURT-BAVIERE, notaire à Valenciennes, de M. Emile-Hippolyte DELCROIX né le 03 février 1914 et Mme Germaine WAGRET née le 28 décembre 1916 à Mme Marie MOREL née le 04 mars 1876, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 08 septembre 1961, volume 1273 n°10.							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIE R	N° DU PLAN PARCELLAI R
Sectio n	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	131	Rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	81 m <sup>2</sup> et tous droits de copropriété à la parcelle AM308	81 m <sup>2</sup> et tous droits de copropriété à la parcelle AM308		4
AM	308	Rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	Tous les droits de copropriété rattachés à la parcelle AM 131	Tous les droits de copropriété rattachés à la parcelle AM 131	-	5



Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

UNITES FONCIERES AM 128 A 131  
59300 VALENCIENNES

Syndic de copropriété : Monsieur Roger MOUTIEZ  
30 place du Onze Novembre  
59192 BEUVRAGES

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

COP UNITES FONCIERES AM 128 A 131  
59300 VALENCIENNES

Syndic de copropriété : Monsieur Roger MOUTIER  
30 place du Onze Novembre  
59192 BEUVRAGES

**Origine de propriété :**

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	308	Rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	269 m <sup>2</sup>	269 m <sup>2</sup>		5

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Madame Eugénie MOREL Née le 03 mars 1976							
Adresse : 2 rue du Chauffour à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Madame Marie, Eugénie MOREL Née le 04 mars 1876 à BÉCORDEL-BÉCOURT (80300) veuve de Monsieur Augustin NOBLECOURT Décédée le 28 août 1968 à DERNANCOURT (80300) Adresse : Dernancourt par Albert (80300)							
Succession non réglée à ce jour							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 17 avril 1964 par Me DEBAECKER, notaire à Valenciennes, de M. Roger MOUTIER né le 24 septembre 1908 et Mme Yvonne NELIS née le 11 novembre 1912 à Mme Marie MOREL née le 4 mars 1876, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 21 mai 1964, volume 1565 n°21.							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Sectio n	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	309	Rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	47 m <sup>2</sup> et tous droits de copropriété à la parcelle AM308	47 m <sup>2</sup> et tous droits de copropriété à la parcelle AM308		6
AM	308	Rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	Tous les droits de copropriété rattachés à la parcelle AM 309	Tous les droits de copropriété rattachés à la parcelle AM 309	-	5

Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Monsieur Jean-Pierre BEAUGENDRE  
Né le 26 septembre 1943 à VALENCIENNES (59300)

Madame Luciana Maria MICHELIN  
Née le 09 novembre 1950 à ESCAUDAIN (59124)

Adresse : 15 rue Pierre Fontaine à VALENCIENNES (59300)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Monsieur Jean-Pierre BEAUGENDRE  
Né le 26 septembre 1943 à VALENCIENNES (59300)

Madame Luciana MICHELIN épouse BEAUGENDRE  
Née le 09 novembre 1950 à ESCAUDAIN (59124)  
Mariés sans contrat préalable à leur union célébrée en la mairie de RAISMES le 31 décembre 1976

Adresse : rue de Beaumont à VALENCIENNES (59300)

**Origine de propriété :**

Vente du 7 janvier 1986, par Me Vassal, notaire à Valenciennes, de la Ville de Valenciennes, dont le siège est à Valenciennes, Place d'Armes, à M. Jean BEAUGENDRE né le 26 septembre 1943 et Mme Luciana MICHELIN née le 9 novembre 1950, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 6 mars 1986, volume 6334 n°12.

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	127	Rue du Chauffour	Terrain	172 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>		7

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Monsieur André, Augustin, Henri NOBLECOURT Né le 09 octobre 1908 à ALBERT (80300)							
Madame Madeleine, Louise DUSART Née le 05 septembre 1905 à SOMAIN (59490) Adresse : 8, rue du Chauffour Cour Lafleur à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Monsieur André, Augustin, Henri NOBLECOURT Né le 09 octobre 1908 à ALBERT (80300) Décédé le 13 décembre 1986 à VALENCIENNES (59300) Madame Madeleine, Louise DUSART Née le 05 septembre 1905 à SOMAIN (59490) Décédée le 04 septembre 1986 à VALENCIENNES (59300)							
Mariés à la mairie de HASNON le 04 avril 1933 Adresse : 8, rue du Chauffour à VALENCIENNES (59300) Successions non réglée à ce jour							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 19 juillet 1974 par Me DEBAECKER, notaire à Valenciennes, de M. José DERENONCOURT né le 31 juillet 1950 et Mme Arlette FOURNIER née le 5 août 1951 à M. André NOBLECOURT né le 9 octobre 1908, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 10 septembre 1974, volume 3274 n°3.							
<b>REFERENCES CADASTRALES</b>					<b>CONTENANCE A EXPROPRIER</b>	<b>N° DE LOT A EXPROPRIER</b>	<b>N° DU PLAN PARCELLAIRE</b>
<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Lieudit</b>	<b>Nature</b>	<b>Contenance</b>			
AM	126	10, rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	25 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>		8



Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Madame VILLARD

Née le XXX

Adresse : rue de Beaumont à VALENCIENNES (59300)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Madame VILLARD

Adresse : rue de Beaumont à VALENCIENNES (59300)

**Origine de propriété :**

Acquisition d'avant 1956 dont les recherches aux archives départementales n'ont pas abouties

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	139	Rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	170 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>		9

**Commune : VALENCIENNES**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Monsieur Patrick, Jean, Bernard PLOIX  
Né le 06 janvier 1959 à VALENCIENNES (Nord)

Adresse : 36, rue Sauteur à VALENCIENNES (59300)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Monsieur Patrick, Jean, Bernard PLOIX  
Né le 06 janvier 1959 à VALENCIENNES (59300)

Adresse : 36, rue Sauteur à VALENCIENNES (59300)

**Origine de propriété :**

Vente le 26 juin 2007 par Me Christophe JACQUES notaire à Berlaimont, de Mme DELCOURT née le 29 novembre 1926 et de Mme BLANCHET née le 8 juin 1952 pour M. Patrick PLOIX née le 6 janvier 1959, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 6 juillet 2007 volume 2007P n°5047.

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	327	4, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	18	10
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 16/1000èmes de la cour commune	16/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Madame Nathalie BLANPAIN  
Née le 20 février 1970 à VALENCIENNES (59300)

Adresse : 8, rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

**Madame Nathalie BLANPAIN**

**Née le 20 février 1970 à VALENCIENNES (59300) épouse de Monsieur Rudy Michel André René LAGERSIE**

**Mariés à la mairie de Valenciennes le 28 mai 2011 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Tassou, notaire à Valenciennes**

**Adresse : 8 rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)**

**Origine de propriété :**

Vente le 24 juillet 2000 par Me DELCOURT, notaire à Valenciennes, de Mme Luciennes COCHON née le 5 septembre 1912 our Mme Nathalie BLANPAIN née le 20 février 1970, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 22 septembre 2000, volume 2000P, n°6891.

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	325	6, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	16	11
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 16/1000èmes de la cour commune	16/1000èmes de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Monsieur Angel MOTA Né le 1 <sup>er</sup> mars 1952 à Espagne							
Madame Nicole, Marie, Thérèse MIRO Née le 8 juin 1950 à HERIN (59195)							
Adresse : 16, avenue du Maréchal De Lattre à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Monsieur Angel MOTA Né le 1 <sup>er</sup> mars 1952 à ZAMORA (Espagne)							
Madame Nicole, Marie, Thérèse MIRO Née le 8 juin 1950 à HERIN (59195) épouse de Monsieur Angel MOTA							
Adresse : 16, avenue du Maréchal De Lattre de Tassigny à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 7 mai 1987 par Me HALLER, notaire à Valenciennes, de M. André SOISSON né le 7 janvier 1913 et Mme Renée BOITTE née le 9 janvier 1918 pour M. Angel MOTA né le 1er mars 1952 et Mme Nicole MIRO née le 8 juin 1950, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 5 juin 1987, volume 6663, n°2.							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	323	8, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	14	13
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 16/1000èmes de la cour commune	16/1000èmes de 1196 m <sup>2</sup>		36

Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Monsieur Guy, Edouard, Louis, Emile, Francis FINET  
Né le 27 février 1946 à VALENCIENNES (59300)

Adresse : Résidence de Sévigne, Bât B appt 333, 12 rue Montesquieu à SAINT-SAULVE (59880)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Monsieur Guy, Edouard, Louis, Emile, Francis FINET  
Né le 27 février 1946 à VALENCIENNES (59300)

Célibataire

Adresse : Résidence de Sévigne, Bât B appt 333, 12 rue Montesquieu à SAINT-SAULVE (59880)

**Origine de propriété :**

Partage du 14 octobre 1997 et attestation rectificative du partage reçus par Me DELACOURT, notaire à Valenciennes, publiés les 25 novembre 1997 et le 28 janvier 1998, volume 97P n°7926, après décès de M. Edouard FINET et du décès de Mme Simonne DEMOLLE entre M. FINET Guy (attributaire) né le 27 février 1946 et M. FINET Francis né le 03 octobre 1937 et Mme SURBOIS, son épouse, née le 3 octobre 1936 (non-attributaire).

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Secti on	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	321	10, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	12	14
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 16/1000èmes de la cour commune	16/1000èmes de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><i>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</i></b>							
Monsieur Pascal, Jules DUBOIS Né le 2 juillet 1962 à VALENCIENNES (59300)							
Madame Rosaria ROCCA Née le 10 mai 1960 à Denain (59220)							
Adresse : 54, rue des Anges à VALENCIENNES (59300)							
<b><i>Propriétaires réels ou présumés tels :</i></b>							
Monsieur Pascal, Jules DUBOIS Né le 2 juillet 1962 à VALENCIENNES (59300)							
Madame Rosaria ROCCA Née le 10 mai 1960 à Denain (59220)							
Adresse : 54, rue des Anges à VALENCIENNES (59300)							
<b><i>Origine de propriété :</i></b>							
Vente le 12 janvier 2008 par Me BAUDUIN, notaire à Valenciennes, de Mme Francine BUSIGNIES née le 25 février 1925 et de M. Gabriel GRAVET né le 3 mars 1912 pour Mme Rosaria ROCCA née le 10 mai 1960 et M. Pascal DUBOIS né le 2 juillet 1962, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 6 mars 2008 volume 2008P n°1725							
REFERENCES CADASTRALES				CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE	
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	320	11, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	11	15
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 16/1000èmes des parties communes générales de la cour	16/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

**Commune : VALENCIENNES**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Madame Geneviève, Mathilde LASSELIN  
Née le 21 février 1950 à VALENCIENNES (59300)  
Adresse : 21, rue Emmanuel REY à VALENCIENNES (59300)

Madame Hélène FICHET  
Née le 18 avril 1980 à VALENCIENNES (59300)  
Adresse : 8, résidence Le Franc Manteau rue Paul Cézanne à MAING (59233)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Madame Geneviève, Mathilde LASSELIN  
Née le 21 février 1950 à VALENCIENNES (59300) épouse de Monsieur FICHET  
Adresse : 21, rue Emmanuel REY à VALENCIENNES (59300)

Madame Hélène FICHET  
Née le 18 avril 1980 à VALENCIENNES (59300)  
Adresse : 8, résidence Le Franc Manteau rue Paul Cézanne à MAING (59233)

**Origine de propriété :**

Vente le 16 janvier 1990 par Me DELATTRE, notaire à Valenciennes, de M. Robert THORIN né le 26 août 1924 et Mme Hortense ROBACHE née le 14 septembre 1921 pour M. Roger FICHET né le 25 octobre 1929 et Mme Geneviève LASSELIN née le 21 février 1950, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 5 mars 1990, volume 90P01, n°1277.  
Attestation après décès de M. Roger FICHET en date du 13 février 2015, reçu par Maître Cliquet, notaire à Valenciennes, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 11 mars 2015 vol 2015P n°1434

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	319	12, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	10	16
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 16/1000èmes de la cour commune	16/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

**Commune : VALENCIENNES**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Madame Colette, Monique, Claude DUROUX  
Née le 14 mars 1957 à VALENCIENNES (59300)  
Adresse : 351A, Appt 7, boulevard Pasteur à DOUAI (59500)

Madame Thérèse, Marie GEORGES  
Née le 5 décembre 1930 à ETROEUNGT (59219)  
Adresse : 6, rue Saudeur à VALENCIENNES (59300)

Monsieur Patrick, Jean DUROUX  
Né le 21 mars 1958 à VALENCIENNES (59300)  
Adresse : 6, rue Saudeur à VALENCIENNES (59300)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Madame Thérèse, Marie GEORGES  
Née le 5 décembre 1930 à ETROEUNGT (59219) épouse Jacques, Gabriel, Jean DUROUX, décédé le 16 décembre 1987.  
Adresse : 6, rue Saudeur à VALENCIENNES (59300)

Madame Colette, Monique, Claude DUROUX  
Née le 14 mars 1957 à VALENCIENNES (59300)  
Adresse : 11/61 résidence de la Porte d'Arras, 124 boulevard Jeanne d'Arc à DOUAI (59500)

Monsieur Patrick, Jean DUROUX  
Né le 21 mars 1958 à VALENCIENNES (59300)  
Adresse : 6, rue Saudeur à VALENCIENNES (59300)

**Origine de propriété :**

Attestation du 6 juin 1988 par Me LETURGIE, notaire à Bavay, après décès le 16 décembre 1987 de M. Jacques DUROUX laissant Mme Thérèse GEORGES son épouse survivante née le 5 décembre 1930, commune en biens, donataire de l'usufruit et pour héritiers Mme Colette DUROUX née le 14 mars 1957 et M. Patrick DUROUX né le 21 mars 1958, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 28 septembre 1988 volume 7007 n°28.

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	318	13, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	9	17
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 16/1000èmes de la cour commune	16/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
<p>Madame Claudine, Thérèse QUINET Née le 16 octobre 1946 à VALENCIENNES (59300) Adresse : 1, Quartier des Plantys à BRUAY-SUR-ESCAUT (59860)</p> <p>Madame Chantal, Georgette QUINET Née le 20/01/1945 à VALENCIENNES (59300) Adresse : 15 Clos des Tonneliers Le Vignoble à VALENCIENNES (59300)</p>							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
<p>Madame Claudine, Thérèse QUINET Née le 16 octobre 1946 à VALENCIENNES (59300) épouse de Monsieur HAINNE Jean-Pierre Adresse : 2 rue Verlaine à GIVET (08600)</p> <p>Madame Chantal, Georgette QUINET Née le 20 janvier 1945 à VALENCIENNES (59300) épouse de M. DUFRENNE Adresse : 10 rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)</p>							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
<p>Vente le 16 juin 1978 par Me BILLIAU, notaire à Valenciennes, de Mme Jeanne VINOIS née le 23 janvier 1906 pour M. Léopold QUINET né le 17 octobre 1918 et Mme Yvonne MINOT née le 14 septembre 1919, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 26 juillet 1978, volume 4238, n°3.</p> <p>Attestation après décès du 07 février 2003 par Maître DELACOURT, notaire à Valenciennes, publié au bureau des hypothèques de Valenciennes le 18 mars 2003, volume 2003P, n°1905.</p>							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	317	14, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	8	18
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 16/1000èmes de la cour commune	16/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Monsieur Jean, André NEF Né le 8 janvier 1939 à VALENCIENNES (59300)							
Madame Andrée, Colette JOUNIAUX Née le 13 juin 1940 à CUGAND (85610)							
Adresse : 60, rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Monsieur Jean, André NEF Né le 8 janvier 1939 à VALENCIENNES (59300)							
Madame Andrée, Colette JOUNIAUX Née le 13 juin 1940 à CUGAND (85610) épouse de M. Jean NEF							
Adresse : 60, rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 16 avril 2012 par Me David TASSOU, notaire à Valenciennes, de Mme Odette POUGET née le 14 septembre 1922 et Mme CHEVALIER née le 13 septembre 1950 pour M. Jean NEF né le 8 janvier 1939 et Mme Andrée JOUNIAUX née le 13 juin 1940, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 20 avril 2012, volume 2012P n°2961.							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	316	15, rue du Chauffour 1, Cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	7	19
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 16/1000èmes de la cour commune	16/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

**Commune : VALENCIENNES**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Monsieur Jean, André NEF  
Né le 8 janvier 1939 à VALENCIENNES (59300)

Madame Andrée, Colette JOUNIAUX  
Née le 13 juin 1940 à CUGAND (85610)

Adresse : 60, rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Monsieur Jean, André NEF  
Né le 8 janvier 1939 à VALENCIENNES (59300)

Madame Andrée, Colette JOUNIAUX  
Née le 13 juin 1940 à CUGAND (85610) épouse de Monsieur Jean NEF

Adresse : 60, rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)

**Origine de propriété :**

Vente le 17 octobre 1984 par Me CLIQUET, notaire à Valenciennes, de M. Henri REAL né le 21 avril 1921 et Mme Denis BASLY née le 10 février 1923 pour M. Jean NEF né le 8 janvier 1939 et Mme Andrée JOUNIAUX née le 13 juin 1940, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 21 novembre 1984, volume 5956, n°12.

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	315	16, rue du Chauffour 1, Cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	6	20
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 16/1000èmes de la cour commune	16/1000èmes de 1196 m <sup>2</sup>		36

**Commune : VALENCIENNES**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Monsieur Victor Jules PONTOIS  
Né le 29 juin 1903 à ANZIN (59140)  
Adresse : 17 rue du Chauffour à VALENCIENNES (59300)

Madame Marcelle DRECQ  
Née le 19 août 1909 à THIAN (59224)

Adresse : 24 rue Fernig à VALENCIENNES (59300)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Madame Marcelle DRECQ  
Née le 19 août 1909 à THIAN (59224) épouse de Monsieur Victor-Jules PONTOIS  
Décédée le 03 octobre 1985 à VALENCIENNES (59300)

Monsieur Victor Jules PONTOIS né le 29 juin 1903 à ANZIN (59410)  
Veuf de Madame Marcelle DRECQ  
Décédé le 09 novembre 1992 à MONTMORENCY (95150)  
Adresse : 24 rue Fernig à VALENCIENNES (59300)

Mariés à la mairie de VALENCIENNES (59300) le 20 décembre 1947

Succession non réglée à ce jour

**Origine de propriété :**

Vente le 7 mars 1983 par Me René DELCOURT, notaire à Valenciennes, de Mme Yvonne BLANCHET née le 5 avril 1923 et de Mme HERLIN Brigitte née le 30 avril 1950 pour Mme Marcelle DRECQ née le 19 août 1909, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 6 avril 1983 volume 5535 n°8.

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	314	17, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	5	21
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 16/1000èmes de la cour commune	16/1000èmes de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Madame Nathalie BLANPAIN Née le 20 février 1970 à VALENCIENNES (59300)							
Adresse : 8 rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Madame Nathalie BLANPAIN Née le 20 février 1970 à VALENCIENNES (59300) épouse de Monsieur Rudy Michel André René LAGERSIE Mariés à la mairie de Valenciennes le 28 mai 2011 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Tassou, notaire à Valenciennes							
Adresse : 8 rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente du 23 octobre 1987 par Maître CLIQUET, notaire à Valenciennes, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 19 novembre 1987, volume 6784 n°26 Attestation après décès du 06 octobre 2020 par Maître Luc-José DANGHIN, notaire à Valenciennes, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 14 octobre 2020, volume 2020P n° 6674 Attestation après décès du 19 octobre 2021 par Maître Luc-José DANGHIN, notaire à Valenciennes, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 15 novembre 2021, volume 2021P n° 8847							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	455	42, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	20 m <sup>2</sup> et les 14/1000èmes de la AM n° 347	20 m <sup>2</sup> et les 14/1000èmes de la AM n° 347	48	22
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 14/1000èmes de la cour commune	14/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36



Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

C D par Mme Cloez Corine Dommery  
Adresse : 28 rue de Liège à PROUVY (59121)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Société Civile Immobilière  
SCI C-D  
Représentée par Monsieur Jean-Marie DOMMERY, Gérant demeurant à La Colle Sur Loup (06480) 1147 chemin de L'Avencaq  
Né le 14 janvier 1955 à PROUVY (59121)  
Adresse siège : 28 rue de Liège à PROUVY (59121)  
  
N° RCS : 434 345 658 R.C.S. de Valenciennes le 22 janvier 2001

**Origine de propriété :**

Vente le 30 décembre 2009 par Maître RONNE, notaire à Valenciennes, de Mme Danielle VERDAVAINE née le 29 décembre 1946 et pour la SCI CD identifiée au RCS n°434 345 658, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 5 février 2010 volume 2010P n°991.

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	457	44, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	27 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	46	23
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 20/1000èmes de la cour commune	20/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Monsieur Yannick, Lydian, Gilles BRABANT Né le 5 février 1975 à SAINT-SAULVE (59880)							
Madame Pascaline, Géraldine DERSELLE Née le 21 août 1976 à VALENCIENNES (59300)							
Adresse : 22, rue Jules Delsart à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Monsieur Yannick, Lydian, Gilles BRABANT Né le 5 février 1975 à SAINT-SAULVE (59880)							
Adresse : 27 place Taffin à VALENCIENNES (59300)							
Madame Pascaline, Géraldine DERSELLE Née le 21 août 1976 à VALENCIENNES (59300)							
Mariés en mairie de VALENCIENNES le 15 juin 2002							
Adresse : 24 rue de la Vallée, Appt 5 à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 25 mars 2002 par Me RONNE, notaire à Valenciennes, de Mme Lucienne COTTEREAU née le 20 JANVIER 1925 pour M. Yannick BRABANT né le 5 février 1975 et Mme Pascaline DERSELLE née le 21 août 1976, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 24 mai 2002 volume 2003P n°1905.							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	453	40, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	44	24
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 15/1000èmes de la cour commune	15/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Madame Anne-Françoise, Michèle, Félicie LUSTREMAN Née le 30 mai 1958 à THUN-SAINT-AMAND (59158)  Adresse : 115, rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Madame Anne-Françoise, Michèle, Félicie LUSTREMAN Née le 30 mai 1958 à THUN-SAINT-AMAND (59158)  Adresse : Avenue Salvador Allende à NOISIEL (77186)							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente du 11 juin 1979 de Maître BILLIAU, notaire à Valenciennes, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 04 juillet 1979, volume 4489 n°7 Donation du 17 avril 1987 de Me DELCOURT, notaire à Valenciennes, de M. Emile LUSTREMAN né le 16 octobre 1919 et de Mme Yvette PLOUCHARD née le 23 janvier 1919 pour Mme Anne LUSTREMAN née le 30 mai 1958, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 17 juin 1987 volume 6671 n°16.							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	345	39, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	36	25
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 13/1000èmes de la cour commune	13/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Madame Ghislaine, Marie, Cécile DUMEZ Née le 22 novembre 1951 à VALENCIENNES (59300)  Adresse : 55, rue du Chauffour à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Madame Ghislaine, Marie, Cécile DUMEZ Née le 22 novembre 1951 à VALENCIENNES (59300)  Adresse : 55, rue du Chauffour à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 6 avril 2006 par Me GAUSSIN, notaire à Jenlain, de M. LEDIEU né le 24 sptembre 1955 et de Mme BRENOT née le 6 mars 1953 pour Mme Ghislaine DUMEZ née le 22 novembre 1951, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 2 juin 2006 volume 2006P n°4281.							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	344	38, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	35	26
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 13/1000èmes de la cour commune	13/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Monsieur Naceur FEKRAOUI Né le 00 00 1952 à MAROC							
Madame Malika CHAKIR Née le 20 août 1962 à MAROC							
Adresse : 27, rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Monsieur Naceur FEKRAOUI Né le 1er janvier 1952, MAROC							
Madame Malika CHAKIR Née le 20 août 1962, à TINGHIR au MAROC épouse de M. Naceur FEKRAOUI							
Adresse : 33 rue Saudeur à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 12 décembre 2011 par Me Michel CLIQUET, notaire à Valenciennes, de M. Jean GOFFART né le 5 avril 1931 et de Mme Georgette DREMIERE née le 15 octobre 1933 pour M. Nacer FEKRAOUI né le 1er janvier 1952 et Mme Malika CHAKIR née le 20 août 1962, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 4 janvier 2012 volume 2012P n°53.							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	343	37, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	34	27
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 13/1000èmes de la cour commune	13/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Monsieur Jean-Marc, Albert LEDIEU Né le 24 septembre 1955 à ANZIN (59410)							
Madame Michèle, Renée BRENOT Née le 6 mars 1953 à VALENCIENNES (59300)							
Adresse : 9, rue Brulée à BRY (59144)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Monsieur Jean-Marc, Albert LEDIEU Né le 24 septembre 1955 à ANZIN (59410)							
Madame Michèle, Renée BRENOT Née le 6 mars 1953 à VALENCIENNES (59300)							
Adresse : 9, rue Brulée à BRY (59144)							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 12 décembre 1991 par Me Deletré, notaire à Valenciennes, de M. Jean COFFIGNIEZ né le 5 juillet 1962 pour M. Jean LEDIEU né le 24 septembre 1955 et Mme Michèle BRENOT née le 6 mars 1953, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 21 janvier et le 13 mars 1992 volume 9282 n°53.							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	342	36, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	33	28
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 13/1000èmes de la cour commune	13/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Monsieur Romain, Jean POTTIER Né le 27 novembre 1989 à CAMBRAI (59400)  Adresse : 58, rue de la Haute Cornée à BERMERAIN (59213)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Monsieur Romain, Jean POTTIER Né le 27 novembre 1989 à CAMBRAI (59400) Marié avec Mme Capucine Denise Micheline DUWEZ le 14 juillet 2018 à la mairie de BERMERAIN (59213) Adresse : 246 rue du Bois Froissart à BERMERAIN (59213)  Mme Capucine Denise Micheline DUWEZ Née le 29 mars 1992 à CAMBRAI (59400) Adresse : 58, rue de la Haute Cornée à BERMERAIN (59213)							
<b><u>Origine de propriété :</u></b> Donation- Partage du 19 décembre 2011, par Maître PARENT à CAUDRY (59540), publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 9 mars 2012 volume 2012P n°1973.							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	341	35, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	16 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	32	29
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 13/1000èmes de la cour commune	13/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Monsieur Jean, André NEF Né le 8 janvier 1939 à VALENCIENNES (59300)							
Madame Andrée, Colette JOUNIAUX Née le 13 juin 1940 à CUGAND (85610) épouse de Monsieur Jean NEF							
Adresse : 60, rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Monsieur Jean, André NEF Né le 8 janvier 1939 à VALENCIENNES (59300)							
Madame Andrée, Colette JOUNIAUX Née le 13 juin 1940 à CUGAND (85610) épouse de Monsieur Jean NEF							
Adresse : 60, rue Emmanuel Rey à VALENCIENNES (59300)							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 18 novembre 1977 par Me René DELCOURT, notaire à Valenciennes, de M. Henri MILICE né le 13 mai 1900 pour M. Jean NEF né le 8 janvier 1939 et Mme Andrée JOUNIAUX née le 13 juin 1940, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 3 janvier 1978, volume 4104, n°23.							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	339	33, rue du Chauffour 1, Cour Defaux	Garage	17 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	30	30
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 13/1000èmes de la cour commune	13/1000èmes de 1196 m <sup>2</sup>		36

Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Monsieur Yves, Louis COLART  
Né le 7 mai 1953 à MARETZ (59238)

Adresse : 12, rue Paul Langevin à AULNOY-LES-VALENCIENNES (59300)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Monsieur Yves, Louis COLART  
Né le 7 mai 1953 à MARETZ (59238)

Adresse : 103 boulevard Daunou à BOULOGNE-SUR-MER (62200)

**Origine de propriété :**

Partage de communauté et dépôt du 8 février 2010 par Me DELACOURT, notaire à Valenciennes, après partage de communauté et dépôt du jugement rendu par le TGI de Valenciennes en date du 26 mai 2008, laissant Monsieur Yves COLART bénéficiaire en toute propriété de la parcelle AM 338 publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 6 avril 2010 volume 2010P n°2497.

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	338	32, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	29	31
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 13/1000èmes de la cour commune	13/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Monsieur Waldemar, Eugeniusz ROSIER Né le 4 avril 1955, POLOGNE  Adresse : 4, rue Champ Rochas à MEYLAN (38240)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Monsieur Waldemar, Eugeniusz ROSIER Né le 4 avril 1955 à JELENIA GORA (POLOGNE)  Adresse : 39 avenue du Vercors à MEYLAN (38240)							
<b><u>Origine de propriété :</u></b> Attestation du 30 septembre 2013 de Me DELHAYE, notaire à Valenciennes, après décès le 11 décembre 2008 de M. RDZAK laissant pour héritier M. Waldemar ROSIER né le 4 avril 1955, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 25 octobre 2013 volume 2013P n°6661							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	334	28, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	22 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	25	32
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 13/1000èmes de la cour commune	13/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
<p>Madame Marie-Claude Lucile LAUMONIER Née le 29 mars 1943 à SAINT-PYTHON (59730)</p> <p>Adresse : 42 rue Fernig à VALENCIENNES (59300)</p>							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
<p>Madame Marie-Claude, Lucile LAUMONIER Née le 29 mars 1943 à SAINT-PYTHON (59730)</p> <p>Adresse : 11/33 rue de Perfontaine, Résidence Verley à VALENCIENNES (59300)</p> <p>Divorcée par jugement rendu le 24 avril 1975 par le Tribunal de Grande instance de Cambrai</p>							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 9 juillet 1999 par Me BAUDUIN, notaire à Valenciennes, de Mme WALLERAND née le 15 décembre 1938 et de M. CALTAGIRONE né le 18 novembre 1935 pour Mme LAUMONIER née le 29 mars 1943, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 8 septembre 1999 volume 99P n°6474							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	333	27, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	22 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	24	33
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 13/1000èmes de la cour commune	13/1000èmes de 1196 m <sup>2</sup>		36

Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Monsieur Jean, Victor, Léandre DELCOURT  
Né le 28 février 1929 à DENAIN (59220)

Adresse : 110, rue Voltaire à TRITH-SAINT-LEGER (59125)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Monsieur Jean, Victor, Léandre DELCOURT  
Né le 28 février 1929 à DENAIN (59220)

Madame Yvette DUMARQUEZ épouse DELCOURT  
Née le 03 octobre 1933 à DOUAI (59500)  
Décédée le 02 février 2024 à VALENCIENNES

Mariés le 31 octobre 1956 à CYSOING (59830)

Adresse : 110, rue Voltaire à TRITH-SAINT-LEGER (59125)

**Origine de propriété :**

Vente le 8 juillet 1970 par Me DEBAECKER, notaire à Valenciennes, de Mme Raymonde COUET née le 11 mars 1909 pour M. Jean DELCOURT né le 28 février 1929 et Mme Yvette DUMARQUEZ née le 3 mars 1933, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 30 juillet 1970, volume 2423, n°5.

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	357	25, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	104 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	41	34
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 50/1000èmes de la cour commune	50/1000èmes de 1196 m <sup>2</sup>		36

<b>Commune : VALENCIENNES</b>							
<b><u>Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :</u></b>							
Monsieur Jean, Victor, Léandre DELCOURT Né le 28 février 1929 à DENAIN (59220)							
Adresse : 110, rue Volataire à TRITH-SAINT-LEGER (59125)							
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>							
Monsieur Jean, Victor, Léandre DELCOURT Né le 28 février 1929 à DENAIN (59220)							
Madame Yvette DUMARQUEZ Née le 03 octobre 1933 à DOUAI (59500) Décédée le 02 février 2024 à VALENCIENNES							
Succession non réglée à ce jour							
Mariés le 31 octobre 1956 à CYSOING (59830) Adresse : 110, rue Volataire à TRITH-SAINT-LEGER (59125)							
<b><u>Origine de propriété :</u></b>							
Vente le 8 juillet 1970 par Me DEBAECKER, notaire à Valenciennes, de Mme Raymonde COUET née le 11 mars 1909 pour M. Jean DELCOURT né le 28 février 1929 et Mme Yvette DUMARQUEZ née le 3 mars 1933, publiée au bureau des hypothèques de Valenciennes le 30 juillet 1970, volume 2423, n°5.							
REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DE LOT A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance			
AM	356	24, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	40	35
AM	347	Rue du Chauffour 1, cour Defaux	Terrain	A titre indivis les droits de 13/1000èmes de la cour commune	13/1000 <sup>èmes</sup> de 1196 m <sup>2</sup>		36



**Commune : VALENCIENNES**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

COMMUNE DE VALENCIENNES  
Hôtel de Ville  
Placed'Armes  
59300 VALENCIENNES

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

COMMUNE DE VALENCIENNES  
Hôtel de Ville  
Placed'Armes  
59300 VALENCIENNES  
SIREN n°215906066

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance		
AM	125	Rue du Chauffour	Terrain	146 m <sup>2</sup>		
AM	138	8, rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	162 m <sup>2</sup>		
AM	128	5, rue du Chauffour Cour Lafleur	Terrain	46m <sup>2</sup>		

**Commune : VALENCIENNES**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE  
 Adresse : 594 Avenue Willy Brandt – CS20003 – 59777 EURALILLE  
 N° RCS : 383 330 115 Lille Métropole

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE  
 Adresse : 594 Avenue Willy Brandt – CS20003 – 59777 EURALILLE  
 N° RCS : 383 330 115 Lille Métropole

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Lieudit	Nature	Contenance		
AM	311	20, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>		
AM	312	19, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>		
AM	329	2, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	20 m <sup>2</sup>		
AM	354	22, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	26 m <sup>2</sup>		

AM	335	29, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>		
AM	336	30, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	19 m <sup>2</sup>		
AM	337	31, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	18 m <sup>2</sup>		
AM	340	34, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	16 m <sup>2</sup>		
AM	454	41, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	44 m <sup>2</sup>		
AM	359	1, rue du Chauffour	Habitation	115 m <sup>2</sup>		
AM	360	21, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>		
AM	322	9, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>		
AM	313	18, rue du Chauffour 1, Cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>		

AM	326	5, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>		
AM	324	7, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>		
AM	328	3, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	21 m <sup>2</sup>		
AM	330	1, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Local	281 m <sup>2</sup>		
AM	355	23, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	22 m <sup>2</sup>		
AM	332	26, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	24 m <sup>2</sup>		
AM	456	43, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	18 m <sup>2</sup>		
AM	454	41, rue du Chauffour 1, cour Defaux	Garage	44 m <sup>2</sup>		