

## DOSSIER

### D'ENQUÊTE CONJOINTE PRÉALABLE

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

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

DEPARTEMENT DU NORD  
COMMUNE DE VALENCIENNES

## OPÉRATION :

**« PROJET D'AMENAGEMENT NPNRU  
QUARTIER CHASSE ROYALE / AVENUE DE  
DENAIN A VALENCIENNES -  
ILOTS A08/A09 »**



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

**DÉPARTEMENT DU NORD  
COMMUNE DE VALENCIENNES**

**OPÉRATION :**

**« PROJET D'AMENAGEMENT NPNRU  
QUARTIER CHASSE ROYALE / AVENUE DE  
DENAIN A VALENCIENNES - ILOTS A08 /A09 »**

# Sommaire

- ❖ Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique p. 2
  - Notice explicative p. 6
  - Plan périmétral p. 63
  - Estimation sommaire et globale DIE p. 66
  - Estimation sommaire des dépenses p. 81
  - Etude d'impact p. 83
  - Délibérations p. 85
  
- ❖ Dossier d'enquête parcellaire p. 173
  - Plan de situation p. 174
  - Plan parcellaire p. 176
  - Etats parcellaires p. 178

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**OPERATION**

**« PROJET D'AMENAGEMENT NPNRU  
QUARTIER CHASSE ROYALE / AVENUE DE  
DENAIN A VALENCIENNES - ILOTS A08 / A09 »**

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

**NOTICE EXPLICATIVE**



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

*Pour l'aménagement des îlots A8 et A9  
Quartier de la Chasse Royale  
VALENCIENNES*

*Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain*



I.	INTRODUCTION.....	9
1)	Objet et conditions de l'enquête.....	9
2)	Contenu du dossier.....	9
3)	Modalités d'organisation de l'enquête.....	10
3.1	Organisation préalable de l'enquête.....	10
3.2	Publicité de l'enquête.....	11
3.3	Déroulement de l'enquête.....	11
3.4	Clôture de l'enquête et conclusions.....	11
4)	Finalité de la procédure.....	12
4.1	La déclaration d'utilité publique.....	12
4.2	La procédure d'enquête parcellaire.....	12
4.3	L'ordonnance d'expropriation.....	12
4.4	La phase judiciaire.....	13
II.	DÉLIBÉRATION SOLLICITANT LE LANCEMENT DE LA CONCERTATION PREALABLE.....	14
III.	DÉLIBÉRATION SOLLICITANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	17
IV.	DÉLIBÉRATION APPROUVANT LE BILAN DE CONCERTATION.....	21
V.	NOTICE EXPLICATIVE.....	23
1)	Contexte de l'opération.....	23
2)	Objet de l'opération d'utilité publique.....	31
2.1	Descriptif des sites.....	31
2.2	Description des abords.....	36
2.3	Objectifs de l'opération.....	37
2.4	Description de l'opération.....	37
2.5	Le phasage prévisionnel des opérations.....	38
2.6	Le partenariat mis en place pour porter le projet.....	39
2.7	Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération.....	39
3)	Concertation, négociations.....	48
3.1	Communication et concertation avec les habitants.....	48
3.2	Négociation avec les propriétaires des ilots.....	49
4)	Inconvénients et mesures compensatoires.....	49
4.1	Inconvénients.....	49
4.2	Mesures compensatoires.....	49

4.3	Bilan coûts –avantages .....	50
VI.	PLAN DE SITUATION.....	51
VII.	PLAN GENERAL DES TRAVAUX .....	52
	1) Ilot A8 .....	52
	2) Ilot A9 .....	53
VIII.	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS .....	54
	1) Ilot A8 .....	54
	2) Ilot A9 .....	57
IX.	APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES .....	60
X.	GLOSSAIRE.....	62

# I. INTRODUCTION

Le présent dossier a pour objectif de **justifier de l'utilité publique de l'opération de requalification des ilots A8 et A9**, dans le quartier de la Chasse Royale 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

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 lieux, 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

**Nos Réf :** DAG/IM/CM

**OBJET :**

- Renouvellement 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 milles 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

**Etaient 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

**Etaient 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, reçue 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 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.

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.

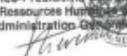
Conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, le dossier restera à disposition du public pendant toute la durée de l'élaboration du projet et toute personne voulant s'exprimer pourra le faire par écrit auprès de Valenciennes Métropole.

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, Bleuse 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 délibérera,
- 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,**

  
Pour le Président,  
La Vice-Présidente chargée  
aux Ressources Humaines  
l'Administration Générale  
**Renée STEVENART**

**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**



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) : 17
- Excusé(s) : 1
- Ne prend pas part au vote : 5 (Armand AUDEGOND) - (Laurent DEGALLAIX) - (Regis DUFOUR-LEFORT) - (Jean Marcel GRANDAME) - (Jean Noël VERFAILLIE)

N° d'inscription de l'acte soumis à l'obligation de transmission du Représentant de l'Etat :  
BC-2022-021

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), Mme Valérie FORNIES (Fresnes sur L'Escaut) donne pouvoir à M. Pierre Michel BERNARD (Anzin).

Maires non membres présents :  
M. Bernard DEMEYER, Mme Sandrine GOMBERT, M. Didier VANESSE

\*\*\*\*\*

COMPETENCE : Renouvellement Urbain

POLITIQUE : NPNRU

OBJET :  
NPNRU - Valenciennes - quartier Chasse Royale, lancement des procédures de DUP et de cessibilité, prolongation de l'intervention de l'EPF

\*\*\*\*\*

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 quartiers NPNRU.

Concernant le quartier Chasse Royale à Valenciennes, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- 1) Traitement de l'habitat par la démolition et la réhabilitation de logements sociaux, ainsi que la construction de logements en diversification
- 2) Traitement des espaces publics pour offrir des espaces de vie qualitatifs
- 3) Ouverture du quartier au Nord (Restructuration de l'entrée Nord) et au Sud (Elargissement de la rue Dubled)
- 4) Traitement des équipements publics, notamment scolaires sur Valenciennes et La Sentinelle
- 5) Accompagnement des habitants pour favoriser l'appropriation du projet

Le secteur sud du projet urbain de la Chasse Royale (rue Dubled et abords) sera restructuré pour créer :

- Un espace public élargi afin de qualifier l'entrée de ce vaste quartier accueillant un grand nombre de logement et des équipements structurants (collège, pôle éducatif, Odyssée, salles de sport)
- Ilot A8 la construction de logements en diversification
- Ilot A9 la construction de logements locatifs sociaux

La maîtrise foncière est réalisée par l'Etablissement Public Foncier pour le compte de Valenciennes Métropole.

Sur l'ilot concerné, l'EPF a procédé à des acquisitions amiables représentant en 2021 un stock de près de 500 K€, 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'aménagements publics, la qualification d'une entrée de quartier et la réalisation d'une opération immobilière comportant des logements sociaux.

Le montant total des acquisitions restant à réaliser est estimé à 1,1 M € HT, et celui des travaux de démolition à 550 K € HT (pris en charge à 100 % par l'EPF). Il est donc proposé de prolonger la durée de la convention opérationnelle jusque fin 2024, conformément au planning de la convention ANRU et au titre du PPI 2015-2019. Cette durée devra notamment, dans les deux premières années de la convention, permettre la mise en œuvre de la procédure de DUP et des expropriations le cas échéant.

Une consultation publique a été préalablement menée du 5 août 2019 au 9 septembre 2019. Par délibération du 15 octobre 2019, le bilan de la concertation préalable a été approuvée 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 ou l'Etablissement Public foncier Nord Pas-de-Calais 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 A8 et A9 du quartier Chasse Royale à Valenciennes, puis tous arrêtés de cessibilité utiles,

- D'autoriser Monsieur le Président, son délégataire et l'Etablissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais 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 Nord Pas de Calais ;
- 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 Nord Pas-de-Calais 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 ;
- D'approuver le projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle signée le 30 septembre 2016 portant sur la prolongation de la durée de portage, sur le budget prévisionnel de l'opération et sur les modalités de cession ;
- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer cet avenant ainsi que tout avenant visant à prolonger les effets de la convention initiale 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,**

A Valenciennes, le  
24/03/2022

Pour le Président,  
Le Vice-Président délégué à l'Administration Générale  
et au Pacte de Gouvernance



J. BOIGNEUX



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 « télécours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Accusé de réception en préfecture  
059-245901160-20220321-5972-DE  
Date de télétransmission : 28/03/2022  
Date de réception préfecture : 28/03/2022

## IV. DÉLIBÉRATION APPROUVANT LE BILAN DE CONCERTATION



### COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE

Siège social :  
Hôtel du Hainaut - Valenciennes

### EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU BUREAU DU 15 OCTOBRE 2019

Date de convocation :  
Le 08/10/2019

NOMBRE :  
- de conseillers : 23

- de présents : 15  
- de votants : 16

N° d'inscription de l'acte soumis  
à l'obligation de transmission  
au Représentant de l'Etat :  
BC32019-222-2135

Secrétaire de Séance :  
Renée Stievenart

Nos Réf. : DAG/MC/CM

#### OBJET :

- Renouveau urbain
- NPNRU
- NPNRU Chasse Royale – Valenciennes / La Sentinelle – Bilan de la concertation

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

Etaient présents (15) :  
Mme STIEVENART, Mme. CHOAIN, Mme. DUPIRE, Mme GONDY, Mme. FORNIES, Mme. DUHAMEL, M. DEGALLAIX, M. BERNARD, M. BUSTIN, M. DONNET, M. BISIAUX, M. GRANDAME, M. SOIGNEUX, M. JOVENIAUX, M. AUDEGOND,

Etaient excusés (5) :  
M.BROUILLARD, M.LELONG, M.HENNEBERT, M.THIEME, M.JOUANIN

Membre du Bureau donnant pouvoir à un autre membre du Bureau (1)  
M.DEBURGE donne pouvoir à M.DEGALLAIX

Maire non membre du Bureau Excusée(1) :  
Madame GALLEZ

\*\*\*\*\*

*VU la délibération du Conseil communautaire en date du 22 juin 2018, reçue 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 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, 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 de Chasse-Royale, situé à Valenciennes et la Sentinelle, l'objectif est d'intervenir de manière concomitante sur les logements (démolitions, reconstructions, réhabilitation et résidentialisation), les équipements publics (restructuration du collège, des écoles, et des équipements sportifs), ainsi que sur les espaces publics.

Sur la base de ces objectifs, le résultat des études urbaines et un projet ont été proposés à la concertation du public.

Par délibération du bureau communautaire en date du 28 mai 2019, les modalités de la concertation ont été fixées.

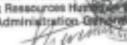
En application de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, une consultation du public a eu lieu du lundi 5 août 2019 au lundi 9 septembre 2019 inclus, sur le site institutionnel de Valenciennes Métropole, à Valenciennes Métropole, en mairie de Valenciennes, en mairie de la Sentinelle et à la Maison du Citoyen. Préalablement, un avis dans la presse est paru le vendredi 2 août. Une note de présentation du projet a été mise à disposition du public dans ces conditions, avec possibilité de faire toute remarques grâce à un registre en ligne

sous forme de boîte mail spécifique.

Au terme de cette concertation le bilan doit être dressé. 5 contributions ont été versées au registre :

- 2 remarques de la part de propriétaires de logements voués à la démolition dans le cadre de la restructuration de l'entrée côté Avenue de Denain :
  - o Propriétaire 1 : remise en cause de l'intérêt urbain de la démolition de cet ensemble bâti et manque de visibilité sur le calendrier d'exécution de l'acquisition et de la démolition
  - o Propriétaire 2 : rappel de l'attachement à leur maison et du regret de la quitter
- 2 remarques de riverains qui mettent l'accent sur la sécurité et sur la mixité sociale
  - o Riverain 1 (voisin du futur parc) : inquiétude quant à la tranquillité publique aux abords du parc
  - o Riverain 2 : appel à la plus grande vigilance dans le relogement et les attributions de logements pour changer l'image du quartier
- 1 note du conseil citoyen, qui expose certains constats et qui souhaite être particulièrement associé sur les éléments suivants:
  - o Saturation automobile du site / point de vigilance particulier sur la gestion du stationnement le long du futur boulevard de l'entrée Nord occupé par des activités économiques (éviter le phénomène d'utilisation des places de stationnement publiques pour les usagers des entreprises)
  - o Demande de mieux prendre en compte les modes doux et les nouveaux dispositifs de déplacement (trotinettes, gyropodes...) dans la conception des espaces publics
  - o En parallèle des aménagements pour mieux raccorder le quartier aux transports en commun, travail à réaliser sur la signalétique et sur la mise en place de mobilier urbain (abri couvert, panneau informatif, assises, ...) qui incitent à l'utilisation des modes doux
  - o Généralisation des sources d'énergie durable (panneaux solaires...) dans les opérations de réhabilitation et constructions
  - o Gestion des Ordures ménagères et des encombrants
  - o Le projet NPNRU comme levier d'insertion professionnelle

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

Pour le Président  
La Vice-Présidente déléguée  
aux Ressources Humaines  
l'Administration-Direction  
  
Renée STEVENART

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.

D'une manière générale, ces remarques viennent conforter le projet tel qu'il est envisagé et permettront d'avoir une vigilance particulière sur la conception des espaces publics notamment. Il est en outre utile de renforcer la communication individuelle auprès des propriétaires impactés et les outils d'accompagnement.

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 Nord Pas de Calais au titre d'une convention opérationnelle d'intervention foncière qui lui permet également d'assurer les travaux de déconstruction et de requalification.

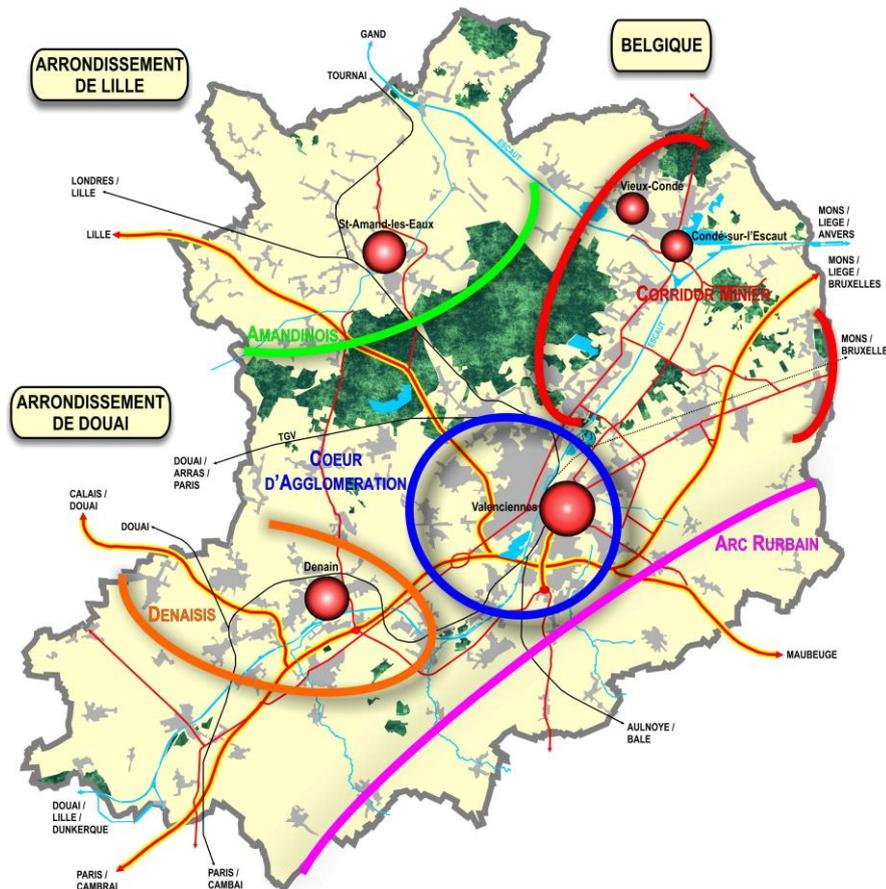
Sur ces bases, et après avis de la Commission n°2, **le Bureau communautaire décide à l'unanimité :**

- D'approuver le bilan de la concertation tel que ci-dessus exposé

## V. NOTICE EXPLICATIVE

### 1) Contexte de l'opération

#### Le Valenciennois



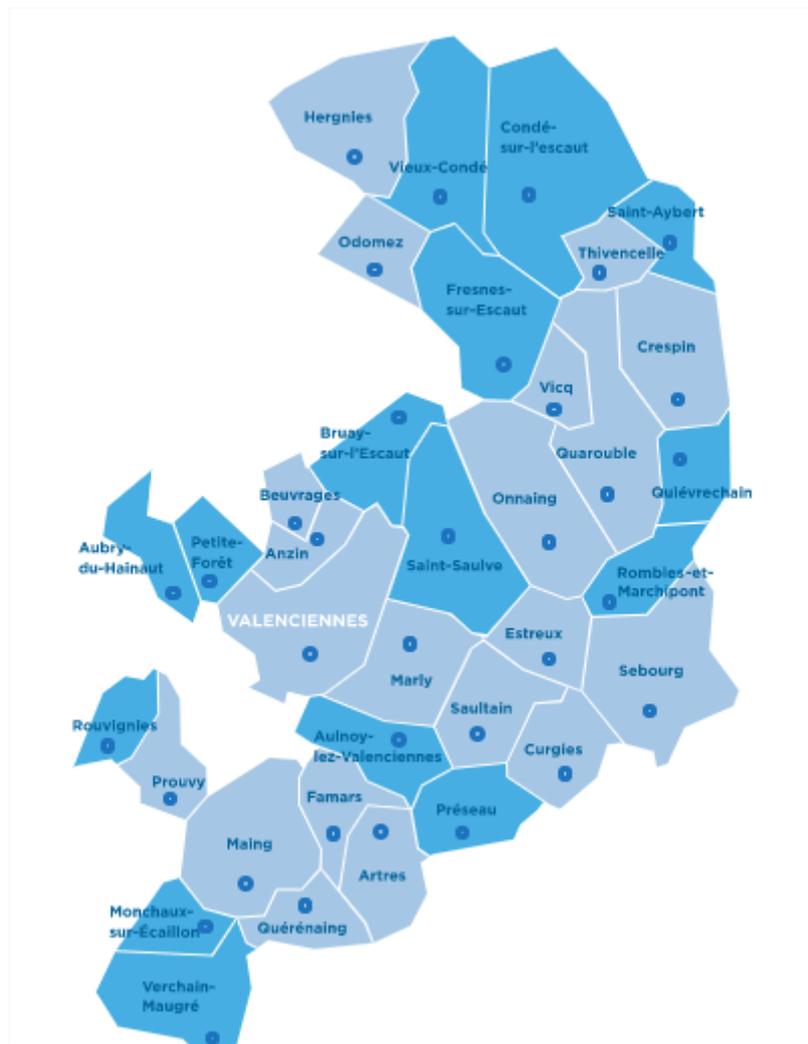
Le Valenciennois est un territoire urbain étendu, dont l'organisation s'articule autour de quatre pôles : Valenciennes, le Condésis, Denain et Saint-Amand-les-Eaux. L'urbanisation est ancienne, mais c'est le puissant essor industriel du XIX<sup>ème</sup> siècle qui a façonné durablement le paysage du 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.

## 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).

La CAVM est considérée comme **l'un des bassins de vie les plus attractifs du département** en raison d'un bassin d'emploi dynamique – malgré des signes d'affaiblissement – s'articulant notamment autour de trois filières d'excellence : les mobilités innovantes, la logistique durable et la création numérique.

L'attractivité de Valenciennes Métropole s'appuie également sur son patrimoine minier et culturel important, avec 34 sites inscrits à l'UNESCO, mis en valeur au travers de la boucle Un'Escaut.

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 (Chaubaud-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).

La Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM) a lancé en décembre 2021 la démarche visant à :

- Evaluer son PLH mis en œuvre entre 2016 et 2022 afin d'en tirer des enseignements pour la révision de sa politique en faveur du logement,
- Actualiser la vision du parc de logements et identifier d'éventuels nouveaux enjeux,
- Poursuivre la dynamique partenariale autour du logement.

**Le programme d'action du PLH 2024-2029 de Valenciennes métropole vise à :**

- Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et insalubre,
- Renforcer la mobilisation de logements vacants,
- Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé,
- Soutenir la réhabilitation du parc social en lien avec les objectifs du Plan Climat,
- Encadrer les pratiques des ventes HLM,
- Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles,
- Produire 780 logements par an pour équilibrer la production sur le territoire,
- Planifier un développement résidentiel équilibré en prenant mieux en compte les spécificités des dynamiques communales,
- Porter des projets de développement de l'Habitat en renouvellement urbain et dents creuses et assurer la maîtrise foncière des opérations,
- Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCOT,
- Favoriser la production sectorisée de logements sociaux afin de rééquilibrer leur répartition et de répondre aux besoins du territoire,
- Diversifier la production de logements sur les communes très dotées en logements sociaux,
- Développer l'offre locative conventionnée dans le parc privé,
- Accompagner l'émergence de projets d'habitats inclusifs.

**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.

**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).

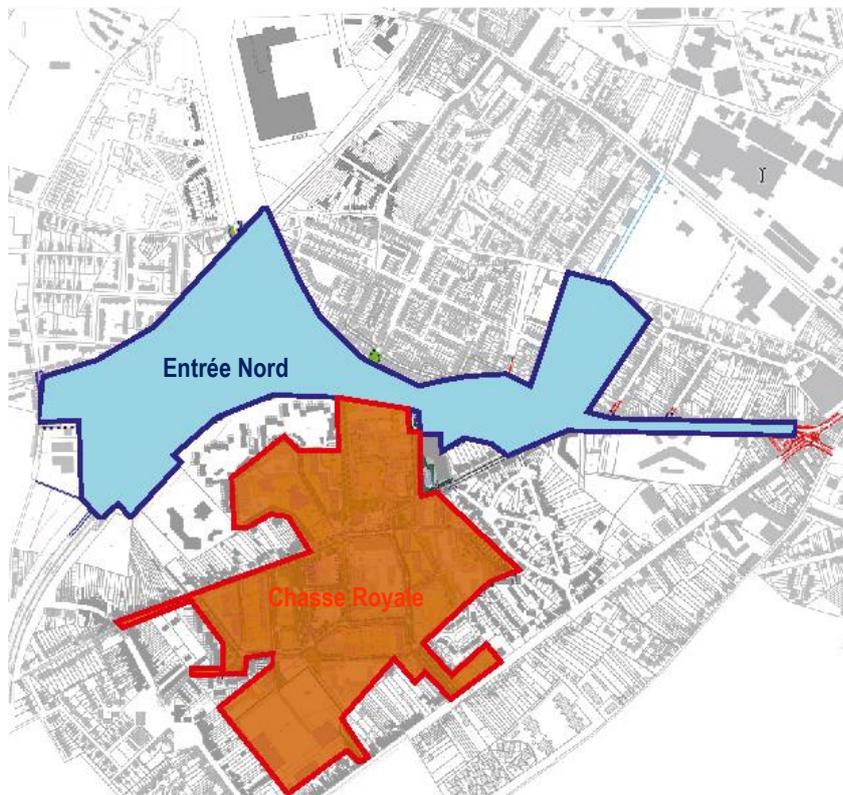
En septembre 2019, Valenciennes Métropole signe la convention financière du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain qui concerne 2 quartiers de Valenciennes :

- **Chasse-Royale** (quartier d'intérêt national)
- **Faubourg de Lille** (quartier d'intérêt régional).

### Le quartier de la Chasse Royale

Le quartier intercommunal de la Chasse Royale à Valenciennes et la Sentinelle a été retenu quartier d'intérêt national au titre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. La signature de la convention signature a eu lieu en septembre 2019.

Afin de connecter Chasse Royale aux autres quartiers environnants (Dutemple et la Plaine) Valenciennes Métropole intervient également sur la restructuration de l'Entrée Nord de la ville de Valenciennes. Cette opération qui a pour enjeux d'améliorer et valoriser cette entrée de ville participera au désenclavement du quartier de Chasse Royale.



Périmètre des projets NPNRU Chasse Royale et de l'Entrée Nord de Valenciennes

Les objectifs du NPNRU dans ce quartier sont :

### **Volet Habitat**

**Redonner une vraie attractivité résidentielle à l'ensemble du quartier depuis la centralité jusque sur les franges, par :**

- La forte diminution du taux de logements locatifs sociaux sur le quartier Chasse Royale en lui-même (partie Sud du QPV) et sur le quartier élargi (quartiers limitrophes valenciennois correspondant à la carte scolaire de l'école primaire du quartier, et le centre-ville de la Sentinelle).

Il est ainsi visé, sur le quartier Chasse Royale un objectif de 59% de logements locatifs sociaux en fin de NPNRU, contre 82% aujourd'hui, et 44% à terme en 2040.

Sur le quartier élargi, l'objectif est d'atteindre 27% de logement sociaux en 2040 (soit le taux moyen actuel sur l'ensemble de la ville de Valenciennes) contre 51% aujourd'hui.

Cet objectif pourra être atteint par la démolition de logements locatifs sociaux, une reconstitution partielle de l'offre sur site, la production de logement en accession sociale dont une partie par Action Logement, la vente de patrimoine locatif social, etc.

Les études de protocole ont identifié l'enjeu du maintien de la démographie du quartier nécessaire à la préservation de l'offre existante de services et d'équipements publics et du dynamisme social existant au sein du quartier. Cette préoccupation a conduit à proposer un phasage prudentiel des opérations de démolition. L'évolution démographique du quartier fera l'objet d'un suivi régulier de la part du porteur de projet (nombre d'habitants, évolution des effectifs scolaires) qui sera partagé dans le cadre des comités de pilotage, en vue d'accélérer le cas échéant le calendrier de réalisation du projet.

- La diversité des formes de bâti : démolition de barres (bâtiments collectifs de 30 à 128 logements) et la reconstruction de petits collectifs, logements intermédiaires et individuels.
- La clarification des domanialités : espaces communs / espaces privatifs / espaces publics

### **Volet Equipements**

**Faire des écoles et du collège des équipements scolaires exemplaires, attractifs à l'échelle du secteur, par :**

- Des effectifs cibles de 500 élèves pour le collège et pour les écoles Weiss et Cuveillier, permettant une dynamique tout en conservant une qualité d'échange entre l'encadrement, l'équipe éducative, les élèves et les parents d'élèves,
- Un parcours scolaire de qualité, cohérent depuis la maternelle jusqu'au collège,
- Un projet éducatif innovant pour le collège : collège numérique d'excellence développant les liens avec l'université et les écoles de la filière présentes sur le territoire (Rive de l'Escaut, UVHC),

- Des liens renforcés avec le milieu culturel en s'appuyant sur l'Odysée (équipement culturel à rayonnement communal construit au cœur du quartier dans le cadre du PNRU1).

**Favoriser la complémentarité entre les équipements sportifs du cœur de quartier et ceux du Sud, sur le territoire de la Sentinelle, par :**

- De nouveaux créneaux horaires pour les activités sportives des scolaires et des associations de l'ensemble du quartier (besoin pour des associations existantes et besoin à venir pour le collège avec l'augmentation des effectifs)

**Volet Développement économique**

**Développer une nouvelle offre en immobilier tertiaire le long de l'entrée Nord, en partie Nord du quartier par :**

- La création d'environ 18 000m<sup>2</sup> de foncier à vocation économique à échéance 10 ans en débutant par l'implantation d'un pôle entrepreneurial à horizon 2024-2025

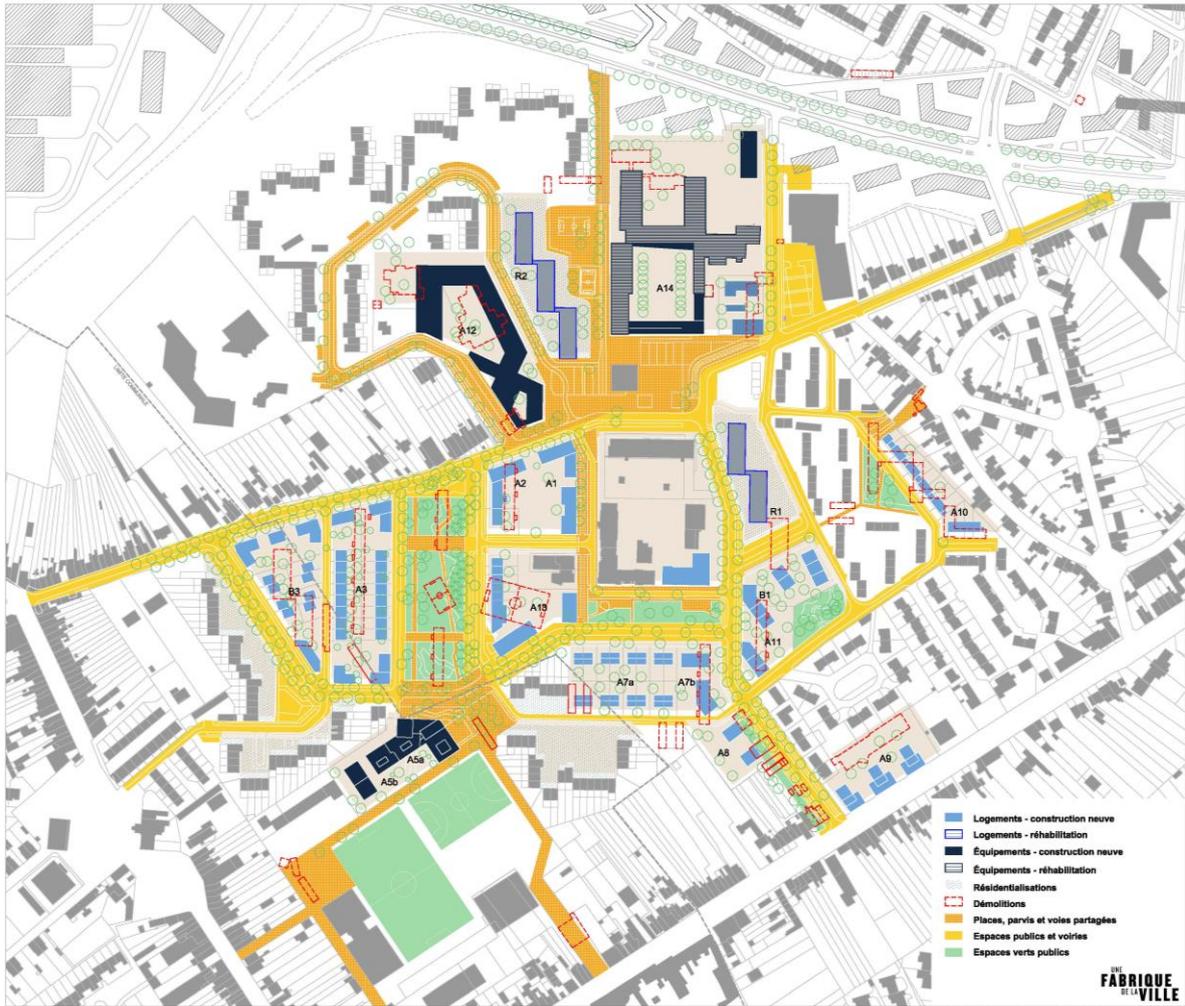
**Volet Aménagement / Déplacement**

**Favoriser les déplacements inter-quartiers et internes à Chasse Royale, par :**

- Un accès au tramway plus aisé (qualité du parcours vers la station Dutemple)
- Des connexions plus directes et qualitatives diminuant les temps de parcours vers les équipements et les quartiers limitrophes (La Plaine, centre-ville de la Sentinelle, la Vieille Chasse Royale, le Vignoble)
- Des continuités pour les parcours piétons et cycles

**Offrir des espaces verts qualitatifs, inscrits dans la trame verte et bleue à grande échelle et au plus près des logements, par :**

- La création d'un parc central d'environ 8500 m<sup>2</sup> orienté Nord-Sud reliant la rue Lomprez aux équipements situés au Sud du quartier
- L'aménagement de squares de proximité au plus près des îlots d'habitat



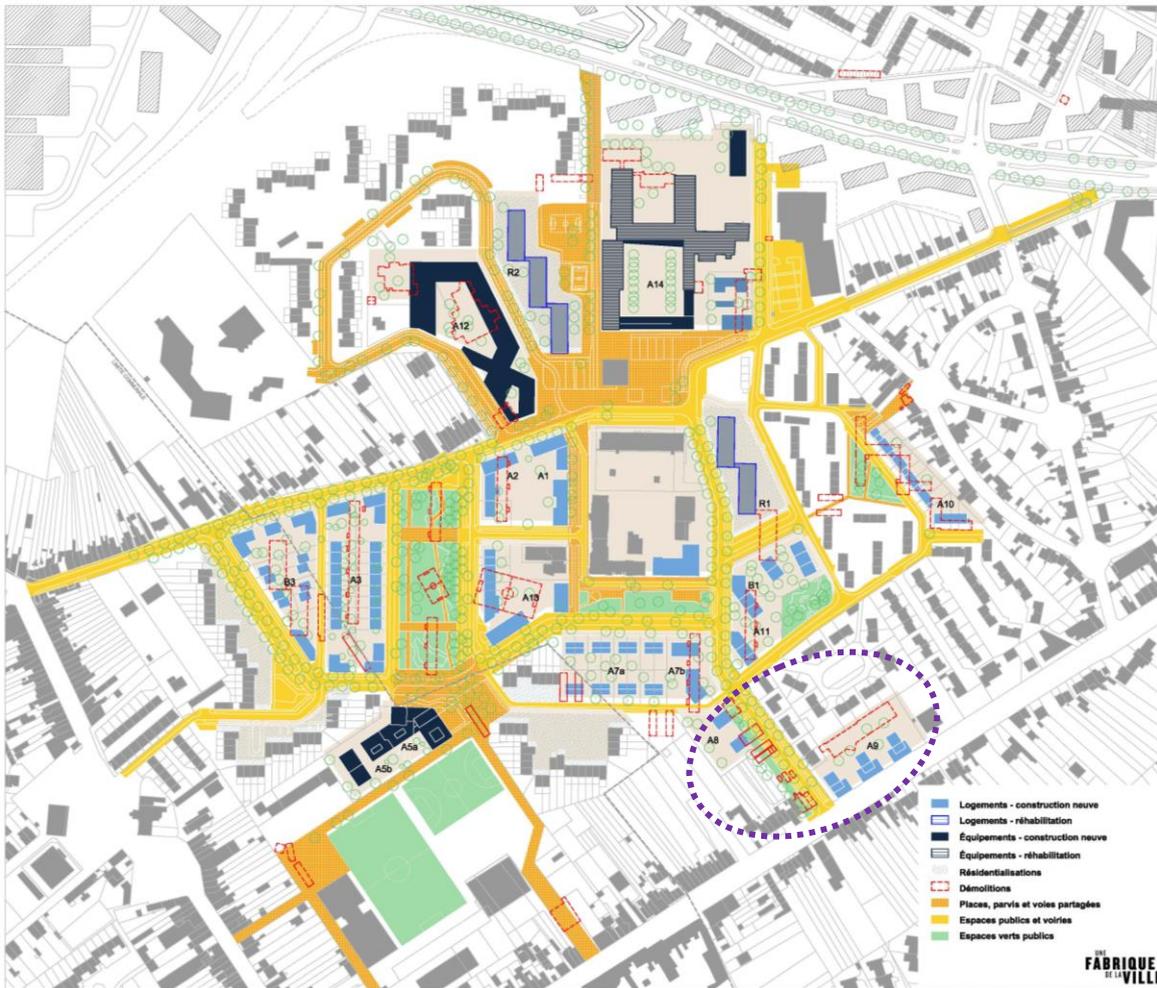
Plan guide du projet NPNRU Chasse Royale - UNE FABRIQUE DE LA VILLE (2024)

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

### 2.1 Descriptif des sites

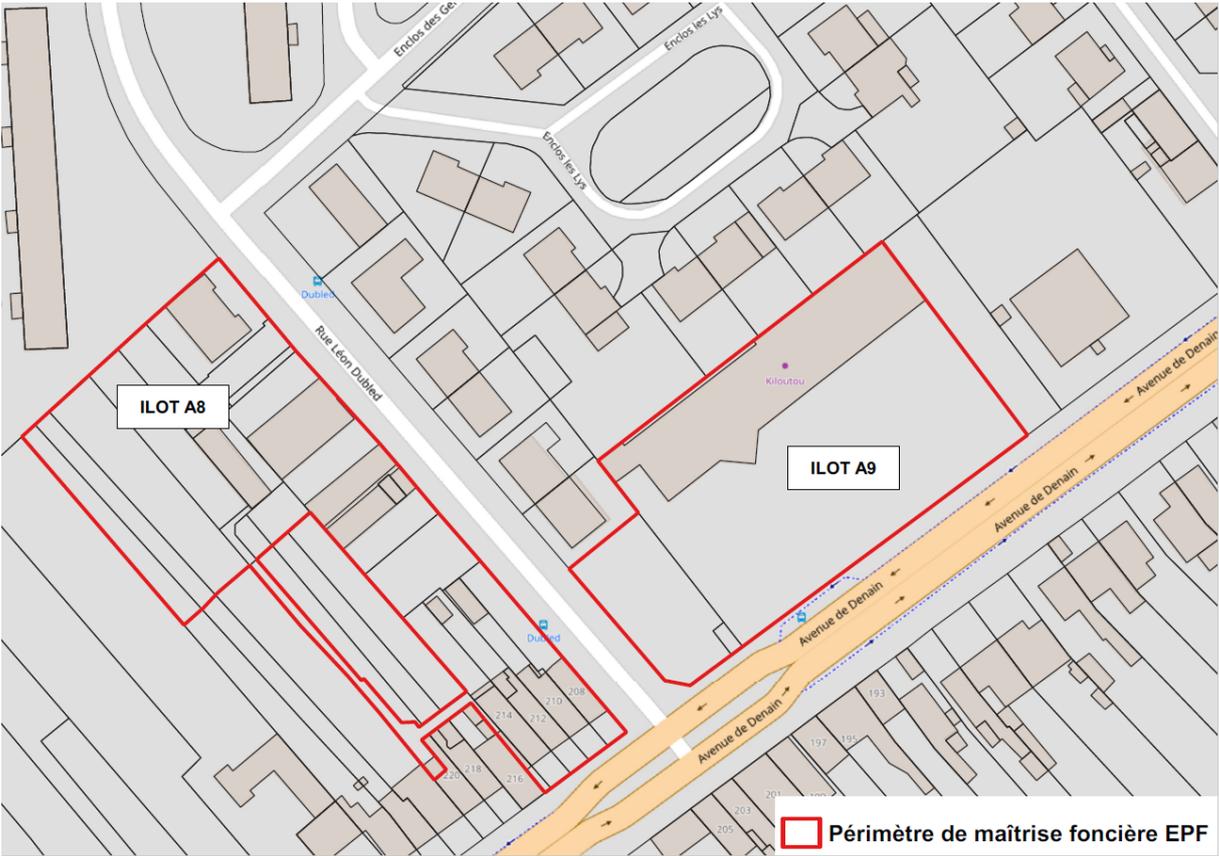
#### Localisation

Les îlots A8 et A9 se situent à l'entrée Sud du quartier de la Chasse Royale, au niveau de l'avenue de Denain, qui est un axe structurant et porte d'entrée sur la ville de Valenciennes depuis La Sentinelle (Territoire de la Porte du Hainaut)

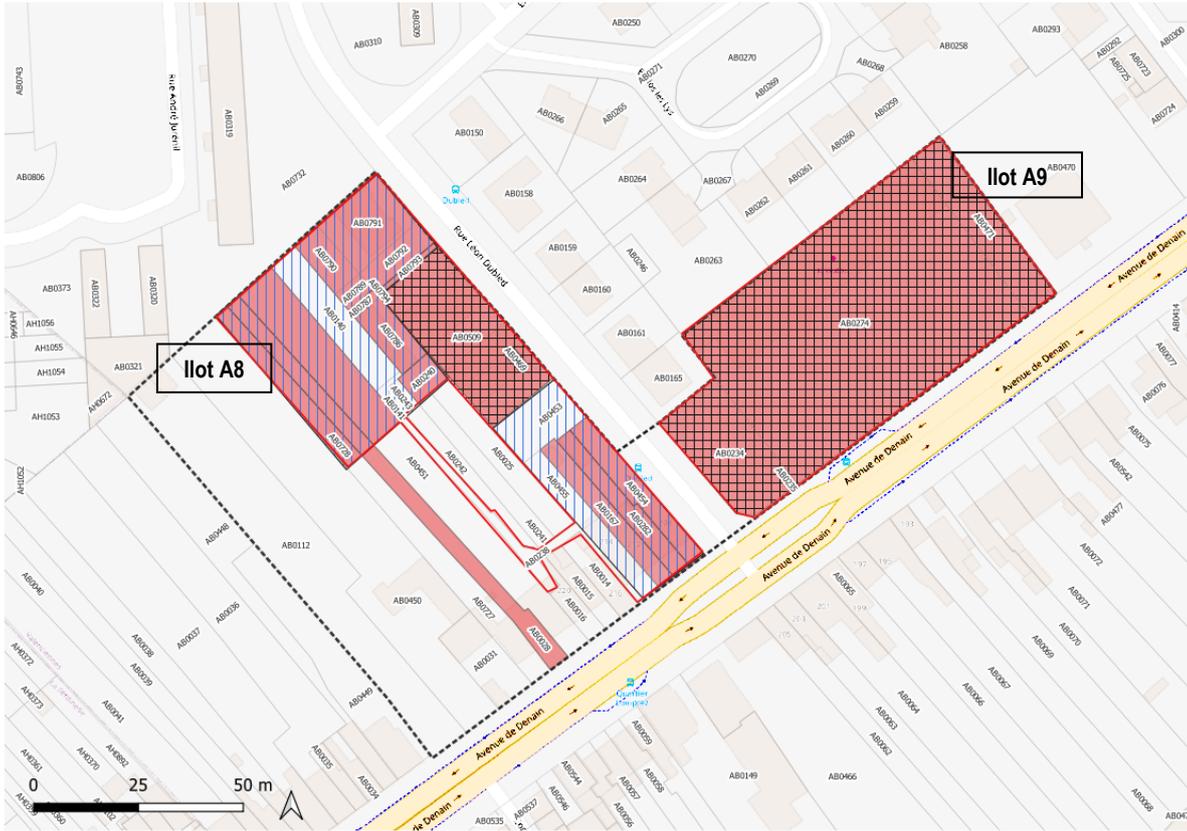


 Localisation des îlots A8 et A9

Plan guide - UNE FABRIQUE DE LA VILLE (2024)



Plan de localisation des îlots



- Périimètre de maîtrise foncière EPF
- Périimètre de travaux - phase 1 par EPF
- Foncier acquis par l'EPF
- Périimètre de projet et d'intervention EPF
- Périimètre de travaux - phase 2 par EPF

Périimètre du projet et phasage des interventions par l'EPF – source EPF

## Occupation actuelle du site

L'ilot A8 d'une superficie d'environ 2900 m<sup>2</sup> est constitué d'habitations et de garages. L'ilot A9 d'environ 3 630 m<sup>2</sup> était anciennement occupé par la société KILOUTOU.



*Garages rue Dubled*



*Habitation rue Dubled*



Occupation avenue de Denain (habitations et Kiloutou)

## 2.2 Description des abords

### Habitat

Le quartier de la Chasse Royale concentre les immeubles de logements collectifs dans des formes de grands ensembles (plan ouvert), alors qu'aux alentours domine l'habitat individuel privé s'ouvrant sur un espace extérieur privatif.

Les ensembles d'habitat individuel bordant le cœur du quartier sont des entités propres et autonomes, desservies par des voies en boucle ou en impasse. Il en résulte une fragmentation importante des espaces au sein du quartier et un manque de cohérence d'ensemble.



### Equipements publics

On retrouve plusieurs équipements dans le quartier de la Chasse Royale qui font l'objet de projet de restructuration :

- Le collège, en cours de réhabilitation
- L'internat d'excellence en cours de construction
- L'école maternelle qui sera démolie et dont le site accueillera le futur pôle éducatif et social
- L'Odyssée, médiathèque construit dans le projet ANRU 1

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le complexe sportif</li> <li>- Les écoles maternelle et élémentaire ainsi que les équipements sportifs sur la ville de la Sentinelle</li> </ul>
<b>Commerces</b>	Dans le cadre de l'ANRU 1, un commerce a été créé au cœur du quartier.
<b>Santé</b>	Présence d'une pharmacie dans le quartier
<b>Desserte transports en commun</b>	<p>Le quartier est desservi par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'arrêt de tramway « Dutemple », mais le cheminement menant au quartier est beaucoup trop long.</li> <li>- La ligne 2 du bus dont le terminus se fait à l'arrêt « La Sentinelle »</li> </ul>
<b>Développement économique</b>	Le projet de restructuration de l'entrée Nord développera des emprises foncières pour accueillir des activités tertiaires.
<b>Patrimoine naturel</b>	<p>Au sein du quartier, un parc urbain est en cours d'aménagement.</p> <p>Au Sud, on retrouve l'étang du vignoble.</p>

## 2.3 Objectifs de l'opération

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

- **Créer une entrée au quartier par l'aménagement de la rue Dubled**
- **Changer l'image du quartier** par des constructions qualitatives
- **Assurer l'attractivité du quartier par la réalisation de programmes mixtes**

## 2.4 Description de l'opération

### Le périmètre de l'opération

L'opération des îlots A8 et A9 porte sur 28 parcelles.

### Le descriptif du projet d'ensemble

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

- **L'acquisition et la démolition du bâti**, réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France
- **La construction d'un programme de logements** constitué de :
  - o **18 logements intermédiaires** en diversification sur l'ilot A8 et dont le maître d'ouvrage n'a pas encore été identifié
  - o **31 LLS** sous forme de petits collectifs sur l'ilot A9 **par la SIGH**
- **L'élargissement de la rue Dubled** aménagée avec des espaces publics paysagés (inclus dans le périmètre de l'ilot A8)

## Les principes d'aménagement des ilots

Si le maître d'ouvrage de l'ilot A8 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 de l'ilot**, 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 des opérations

- Les négociations en vue des acquisitions sont menées avec les propriétaires sur les 2 sites et sont menées par l'EPF.
- La démolition de l'ilot interviendra après le relogement et la maîtrise foncière de l'entièreté de l'emprise, selon 2 phases.
- La CAVM a lancé en 2023 une mission AMO pour la réalisation d'étude de programmation de logement en diversification et de recherche de potentiels opérateurs pour l'ilot A8 notamment.

## Planning prévisionnel des ilots A8 et A9

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions (DUP)	2016	Fin 2027
Gestion EPF	2016	Fin 2028
Etudes et travaux phase 1	01/2024	12/2025
Etudes et travaux phase 2	01/2027	Fin 2028
Cession îlot A 9	Début 2026	Mi 2026
Cession îlot A 8	Début 2028	Mi 2029

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

Afin de mener à bien ce projet, 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.

Sur ce site, **Valenciennes Métropole** assure la maîtrise d'ouvrage opérationnelle des aménagements des espaces publics des îlots.

En ce qui concerne l'action foncière à conduire, un partenariat est engagé avec **l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France (EPF)** 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 à Valenciennes Métropole ou la Ville d'Anzin ou directement à l'opérateur logements.

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, la DDTM, ainsi que la Région Hauts-de-France** 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 ensemble dégradé,
- Reconquérir les franges du quartier en prenant appui sur sa position stratégique, et permettre au quartier d'affirmer sa présence en entrée de ville, et son accessibilité depuis les infrastructures routières. Les franges du quartier doivent permettre de redonner une lecture du territoire traversé, de révéler l'identité du quartier.
- L'apport d'une **offre de logements diversifiée**, en termes de produit et de typologie, au sein d'un parc de logements majoritairement privé qui fait par ailleurs l'objet d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat
  - Le projet prévoit **18 logements intermédiaires** en diversification sur l'îlot A8 et dont le maître d'ouvrage n'a pas encore été identifié
  - **31 LLS** sous forme de petits collectifs sur l'îlots A9 par la SIGH diversifiant l'offre de logement dans le quartier et répondant ainsi aux objectifs du PLH et de la loi SRU. La construction de logements neufs ayant un faible impact sur l'environnement en raison de leurs performances thermiques,

La **valorisation du cadre de vie** qui passe à la fois par la diversification de l'offre de logements, la programmation et la requalification des espaces publics (autant en termes d'usages que d'aménagements)

### 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
<b>Mettre en valeur les paysages et les éléments patrimoniaux structurants du territoire, facteur d'attractivité du Valenciennois</b>	Valoriser l'identité patrimoniale du territoire	Protection et valorisation de l'identité rurale : ouverture paysagère, bocage, petit patrimoine bâti	Le projet répond à ces orientations car il s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain, qui accorde une importance particulière aux modalités d'inscription urbaine des constructions neuves dans l'environnement urbain.
<b>Valoriser une qualité urbaine et paysagère du territoire et</b>	Valoriser le cadre de vie par des projets urbains de qualité	Favoriser la qualité environnementale dans les projets urbains	Le projet respecte cette orientation car il s'articule avec le tissu

<b>adapter la ville au changement climatique pour un cadre de vie plus désirable</b>	paysagère, urbaine et architecturale		urbain existant, prévoit des espaces publics accessibles à tous et plantés d'espèces locales.
	Favoriser les économies d'énergie et promouvoir le développement des énergies renouvelables		Le projet respecte cette orientation car les bâtiments construits et réhabilités respecteront à minima la réglementation en vigueur.
<b>Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat</b>	Produire des logements pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs		Le projet respecte cette orientation car il propose la création de nouveaux logements diversifiés en termes de typologie et de produits.
	Répondre aux objectifs de mixité sociale		
	Répondre aux objectifs de maîtrise de la consommation d'espace	Donner la priorité au foncier disponible dans l'enveloppe urbaine existante	Le projet respecte ces orientations car il s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain en développant un programme.
		Encadrer les extensions urbaines	
Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables		Le projet suit cette orientation car il respecte les objectifs de densité, de mixité, de limitation de la place de la voiture (liens piétons et cyclistes) en adoptant une haute qualité environnementale dans la construction.	
<b>Développer la</b>	Renforcer les liens	Implanter les nouveaux	Ces orientations sont

<b>mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements</b>	entre urbanisme et transport en commun	projets d'aménagement à proximité des transports en commun	respectées car les projets développent des liaisons piétonnes et cyclables au sein du quartier de la Chasse Royale mais également dans le cadre du projet de restructuration de l'entrée Nord de Valenciennes.
	Développer l'usage des modes doux pour les déplacements courts		

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

Les projets des ilots A8 et A9 dans le quartier de la Chasse Royale sont conformes 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 poursuivre et amplifier le travail sur la requalification du parc privé et public et d'en assurer le bon fonctionnement (Opérations Programmées qui intègrent la lutte contre l'habitat indigne avec des actions incitatives et coercitives, PNRQAD jusqu'en 2019, programme de requalification sur les cités minières et ouvrières principalement de statut HLM, stratégie de reconquête des centre-bourgs en cours de définition, auxquels s'ajoutent les enjeux de réhabilitations thermiques du parc HLM existant et l'engagement du NPNRU).	Le projet y participe par la déconstruction de logements dégradés, énergivores et remplacement par des logements respectant les nouvelles normes de constructibilité.

<p><b>AXE N°2 :</b>  <b>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 d'opérations de diversification.</li> </ul>
<p><b>AXE N°3 :</b>  <b>POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL MAITRISE ET ORGANISE</b></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>  <b>GARANTIR L'ACCES ET LE MAINTIEN AU LOGEMENT POUR TOUS</b></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 : Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectif</b></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
<p><b>SOBRIETE ET AUTONOMIE ENERGETIQUE</b></p>	<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 la déconstruction de logements dégradés, énergivores et remplacement par des logements respectant les nouvelles normes de constructibilité.</p>

<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 écoresponsable</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>
<p><b>MOBILITE DURABLE</b></p>	<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, les modes de déplacement doux.</p> <p>Une réflexion sera portée sur la mobilité dans le quartier afin de favoriser la pratique du vélo et des modes de déplacement doux.</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</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.</li> <li>- Aménagement d'un mail paysager sur l'avenue Dubled restructurée</li> <li>- Réflexion sur le mode de collecte des Ordures Ménagères</li> </ul>

	<p>vulnérabilité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Réduire les déchets et développer l'économie circulaire et le réemploi</b></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

La commune de Valenciennes est couverte par le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'Agglomération Valenciennoise. Le PDU définit à dix ans une politique globale de cohérence des déplacements. Son périmètre correspond aux 81 communes du Périmètre des Transports Urbains du Syndicat intercommunal de mobilité et d'organisation urbaine du Valenciennois (SIMOUV), maître d'ouvrage de ce plan. Depuis, sa première approbation en 2001 le PDU a été révisé deux fois, en 2005 et en 2014.

Priorités	Orientations	Prise en compte dans le projet
<p><b>ARTICULER LES POLITIQUES D'URBANISME ET DE MOBILITE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desservir les principaux pôles générateurs en transports collectifs</li> <li>- <b>Définir les secteurs à urbaniser en priorité en fonction de la desserte TC</b></li> </ul>	<p>Le projet de la Chasse Royale est un projet de Renouvellement Urbain qui requalifie l'existant, à proximité immédiate des</p>

axes de transports en commun.

### 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 la Chasse Royale 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.
	- <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.
	- <b>Orientation n°4. Construire la ville durable</b>	De par les aménagements urbains et les performances énergétiques des constructions neuves, le quartier s'inscrira

dans un objectif durable.

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.

## CONFORMITÉ AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE



Les sites se situent dans le périmètre du **Plan de Prévention des Risques Miniers et Technologiques** (aléas faibles).

*Plan de prévention des risques miniers et technologiques*

### 3) Concertation, négociations

#### 3.1 Communication et concertation avec les habitants

Le projet NPNRU du quartier Chasse Royale a fait l'objet :

- D'une réunion publique de présentation du projet NPNRU en mai 2017, en octobre et novembre 2018,
- De balades urbaines en septembre et octobre 2019,
- D'une concertation préalable en août et septembre 2019,
- D'un atelier d'échanges sur les usages du futur parc urbain en septembre 2020,
- D'une réunion publique en décembre 2021.

- D'une fête d'inauguration du parc urbain en juin 2023
- Par ailleurs sont menées dans le quartier via la politique de la ville, des actions auprès des habitants (jeunes, adultes et les scolaire).
- Une maison du citoyen est également installée au cœur du cœur du quartier pour permettre aux habitants de se renseigner sur le projet et soumettre leurs demandes ou remarques sur le déroulement des opérations. Un médiateur instauré par la ville fait le relai avec les habitants du quartier.
- Dans le souci de la gestion urbaine de proximité, le conseil citoyen organise mensuellement des réunions auxquels Valenciennes Métropole participe de façon biennuel. Le conseil citoyen se fait le relai auprès des habitants de l'avancement du projet NPNRU. Il est par ailleurs associé aux comités de pilotage organisés par Valenciennes Métropole ainsi qu'aux revue de projet pilotées par l'ANRU.
- Un médiateur employé par la ville de Valenciennes est également présent au sein du quartier afin recueillir les demandes des habitants et les informer sur le projet.

### 3.2 Négociation avec les propriétaires des ilots

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

Dans ce cadre plusieurs contacts et préemptions ont déjà eu lieu, la **convention opérationnelle étant en vigueur depuis 2016** et ayant été renouvelée le 19 janvier 2024.

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

Les opérations de restructuration des ilots A8 et A9 telles que décrites ci-dessus présentent 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 :

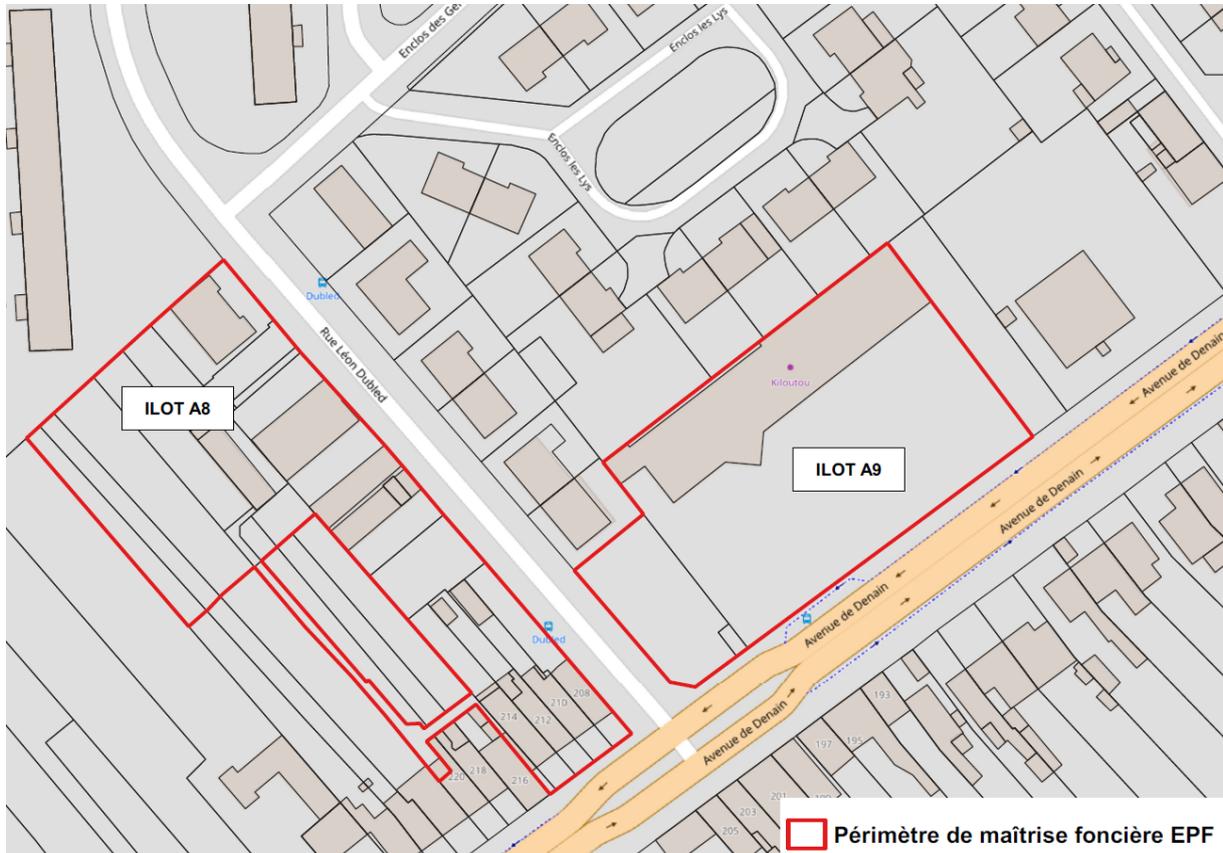
- Versement d'indemnités aux propriétaires privés de leur bien
- Conduite et suivi rigoureux du chantier dans le respect de l'environnement des riverains
- Communication auprès des riverains sur l'évolution des travaux avec facilitation de la desserte à leurs logements
- Respect des horaires de chantier

### **4.3 Bilan coûts –avantages**

Afin de mener à bien la restructuration de ces ilots l'investissement est estimé à **2 600 089,32 €** (voir chapitre 6). Pour autant cet investissement des pouvoirs publics permettra de :

- Densifier le bâti à proximité des axes de transports en commun et des services ;
- Diversifier l'offre de logement en construisant des logements locatifs sociaux et répondre aux objectifs de la loi SRU ;
- Recycler du foncier dans le tissu urbain pour limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols ;
- Améliorer l'image de la ville par le traitement de l'avenue Dubled qui constitue une entrée principale au quartier de la Chasse Royale ;
- Favoriser les modes de déplacement doux au sein de la Chasse Royale en lien avec les quartiers environnants.

## VI. PLAN DE SITUATION



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

## VII. PLAN GENERAL DES TRAVAUX

### 1) Ilot A8



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

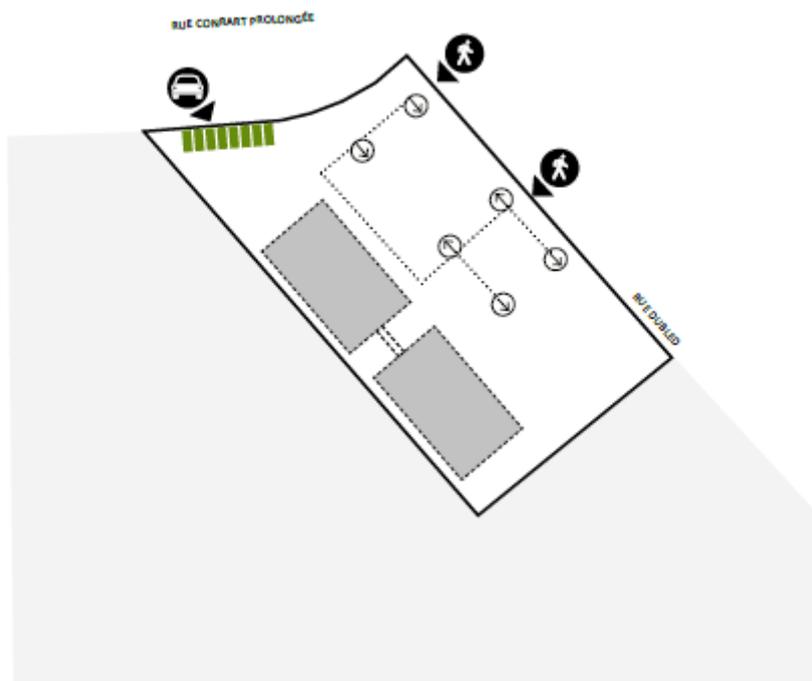
## 2) Ilot A9



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

## VIII. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

### 1) Ilot A8



#### Accès et desserte :

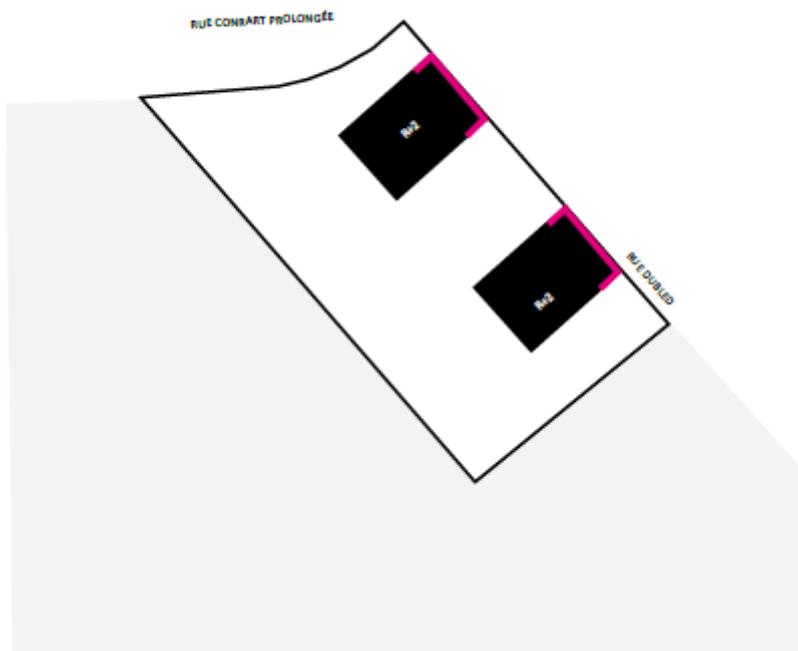
La desserte de l'ilot sera réalisée par les espaces publics existants et réaménagés (rue Dubled, rue Conrart prolongée).

Le stationnement sera réalisé de préférence en surface sur la parcelle, au sein d'un parking paysager accessible depuis la rue Conrart.

Les logements seront desservis depuis le cœur d'ilot par des accès individualisés. L'accès à celui-ci sera organisé de préférence depuis la rue Dubled.

#### LÉGENDE





## Programmes

La parcelle accueillera 18 logements intermédiaires  
Épannelage moyen : R+1+ attique ou R+2 découpé

La façade sur la rue Dubled / mail d'entrée de quartier fera l'objet du plus grand soin.

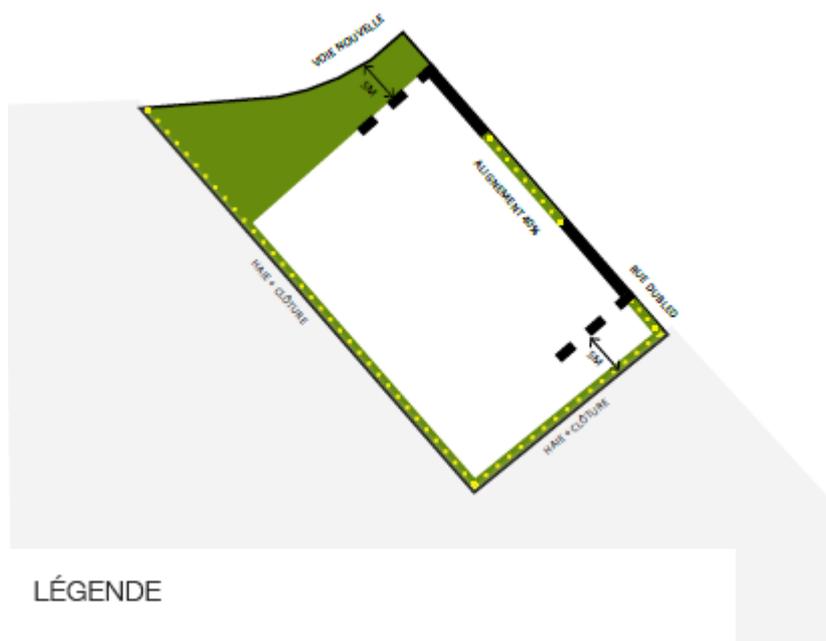
## Hauteurs

Les bâtiments ne pourront excéder 11 m de hauteur. Un épannelage de 3 niveaux maximum est préconisé. Le dernier niveau devra être traité en retrait et/ou décomposé.

## Toiture

Une toiture terrasse permettant le jeu des volumes, et le découpage de l'enveloppe globale sera privilégié.

### LÉGENDE

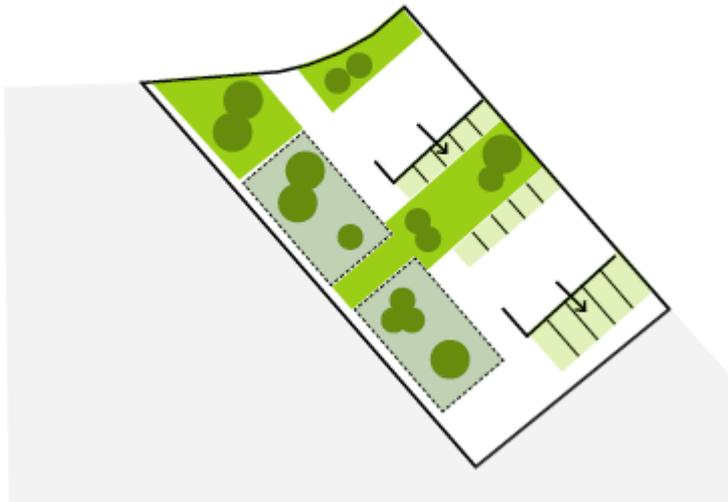


### LÉGENDE



## Alignement

Pour l'intégration urbaine, la parcelle devra présenter un alignement en front de parcelle sur au moins 40% de sa façade rue Dubled.



### Paysage:

Le cœur d'îlot sera aménagé qualitativement de manière à favoriser la vie collective et la gestion des eaux pluviales.

#### **Espaces collectifs et privés**

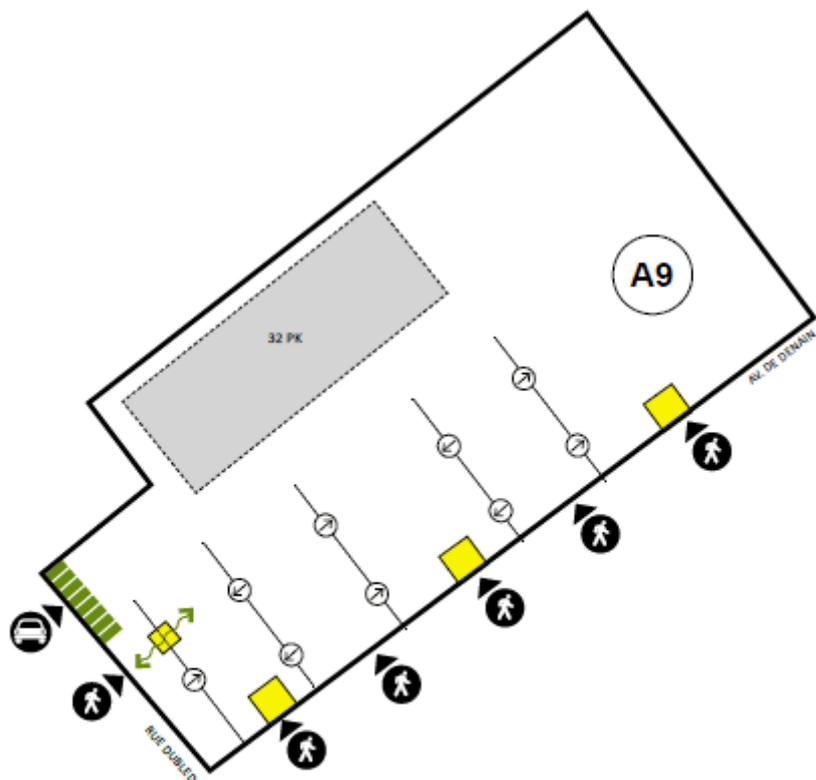
La parcelle organisera un jardin d'agrément collectif pour les logements. Il pourra être complété par des terrasses/jardins privatifs pour les logements à RDC.

La parcelle ménagera un minimum de 30% de surface de pleine terre.

#### LÉGENDE

 PÉRIMÈTRE DU LOT	 PARKING PAYSAGER	 PARE-VUE
 JARDIN RÉSIDENTIEL	 ARBRES DE HAUTES TIGES	 ACCÈS PRIVATIF
 JARDINS PRIVÉS RÉSIDENTIELS	 FILTRE VÉGÉTAL	 ACCÈS VIA HALL

## 2) Ilot A9



### Fonctionnement

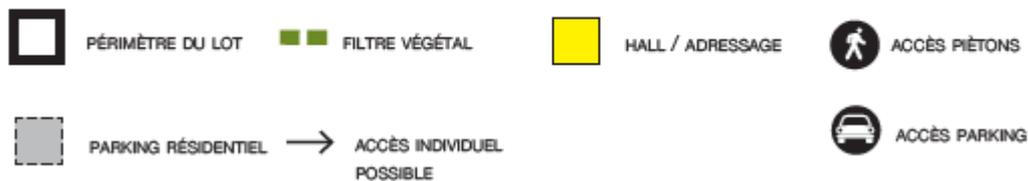
La desserte de l'îlot sera réalisée par les espaces publics existants et réaménagés (rue Dubled et Avenue de Denain).

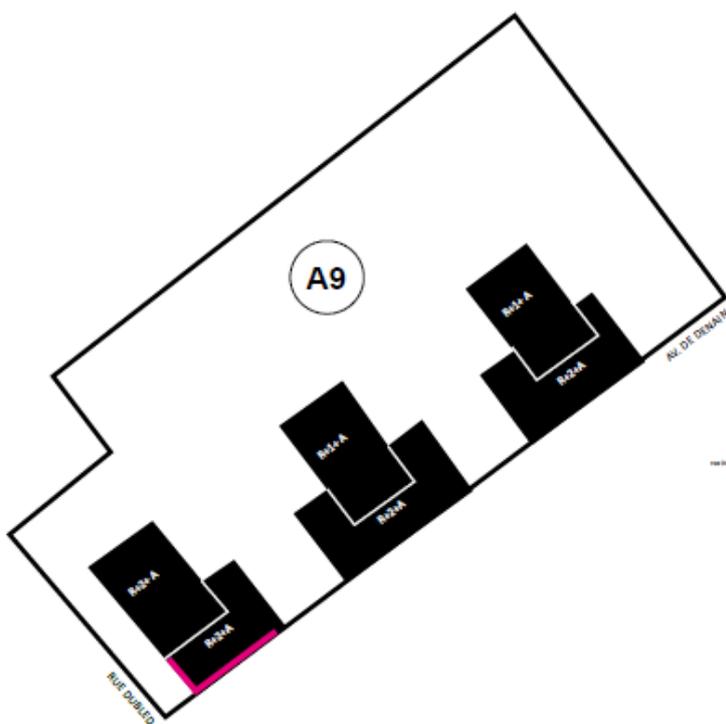
Le stationnement sera réalisé de préférence en surface sur la parcelle, au sein d'un parking paysager accessible depuis la rue Dubled.

Les logements pourront être desservis par des halls accessibles directement depuis l'espace public (logement collectif) ou via le jardin résidentiel.

Les logements intermédiaires ou les logements à rez-de-chaussée du collectif pourront bénéficier d'accès individualisés depuis le jardin résidentiel et l'allée piétonne.

### LÉGENDE





### LÉGENDE



## Programme

La parcelle peut accueillir 31 logements sous forme de petits collectifs ou intermédiaires. Epannelage moyen : R+1+ attique ou R+2 découpé

Le traitement architectural de l'angle entre l'avenue de Denain et la rue Dubled fera l'objet du plus grand soin.

## Hauteur

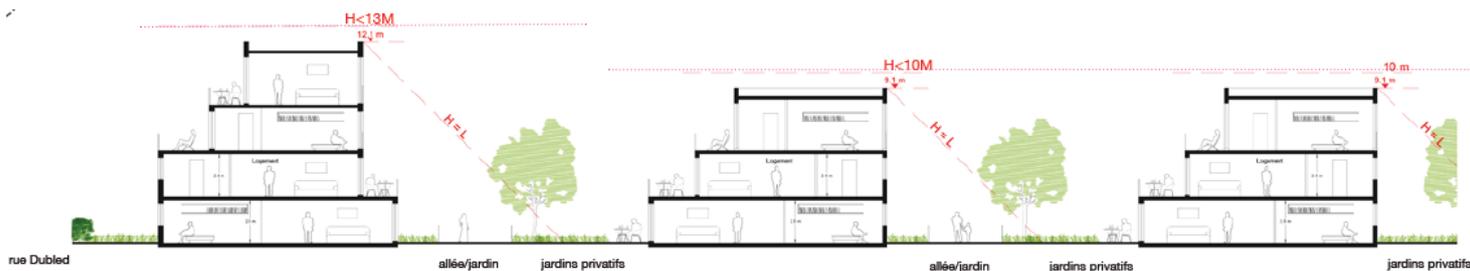
Les bâtiments ne pourront excéder 13 m de hauteur.

Un épannelage de 3 niveaux maximum est préconisé pour les logements intermédiaires sur jardin. Le dernier niveau devra être traité en retrait et/ou découpé.

Un épannelage de 4 niveaux maximum est préconisé pour les logements collectifs sur rue. Le dernier niveau devra être traité en retrait et/ou découpé.

## Toiture

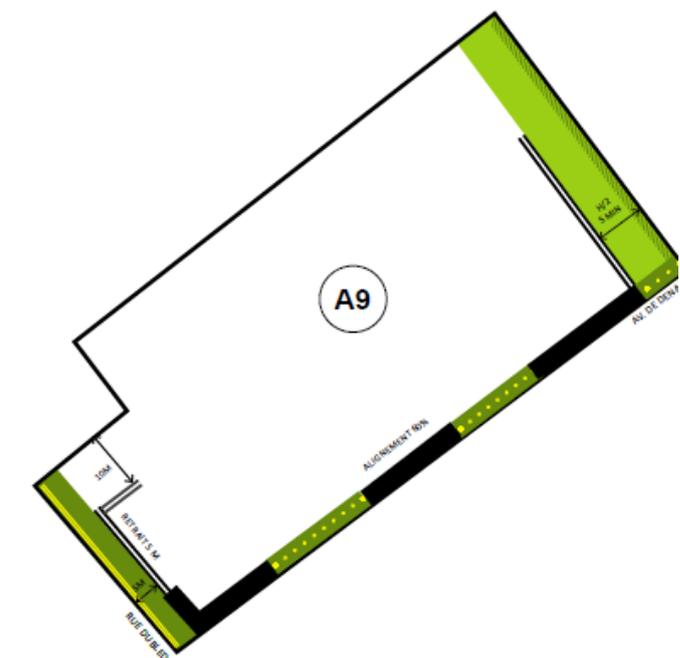
Il sera préféré l'utilisation d'une toiture terrasse, permettant de privilégier le jeu des volumes, et le découpage de l'enveloppe globale.



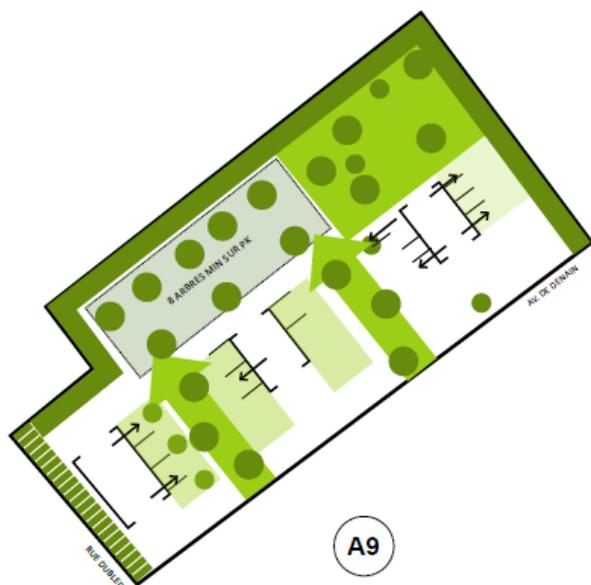
## Alignement

Pour l'intégration urbaine, la parcelle devra présenter un alignement en front de parcelle sur au moins 60% de sa façade sur l'avenue de Denain. Cet alignement devra être discontinu et présenter à minima deux séquences, pour laisser entrevoir le cœur d'îlot.

Le long de la rue Dubled, le bâtiment respectera les implantations existantes de la rue, en privilégiant un retrait de 5m.



### LÉGENDE



### LÉGENDE

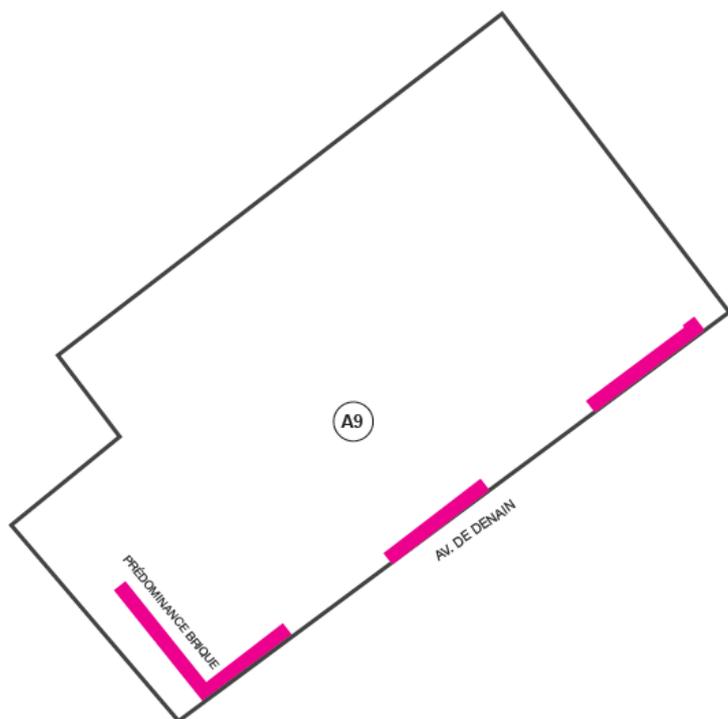


## Paysage

Le cœur d'îlot sera aménagé qualitativement de manière à favoriser la vie collective et la gestion des eaux pluviales.

La parcelle organisera un jardin d'agrément collectif pour les logements. Il pourra être complété par des terrasses et/ou jardins privatifs pour les logements à RDC. Le traitement de la limite entre espace privé et collectif sera traité de manière paysagère dans le cadre du projet d'ensemble et non laissé à l'appropriation individuelle.

La parcelle ménagera un minimum de 40% de surface de pleine terre.



### LÉGENDE



## COMPOSITION

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

## MATERIAUX

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



LES COULEURS DE LA BRIQUE



AUTRES MATÉRIEAUX POUVAANT ÉVOQUER LE CALEPINAGE BRIQUE



## APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

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

<b>Ilot A8 – A9</b>	
Maitrise foncière (acquisition du terrain nu à l'EPF)	1 676 323 €
Etudes et MOE	83 980,00 €
Travaux d'aménagement (Hors concessionnaires)	839 786,32 €
<b>Total</b>	<b>2 600 089,32</b>

La Région Hauts-de-France participe au financement de ce reste à charge dans le cadre de la maquette NPNRU.

Estimation des dépenses construction des logements.

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

## **X. 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

**COMMUNE DE VALENCIENNES**

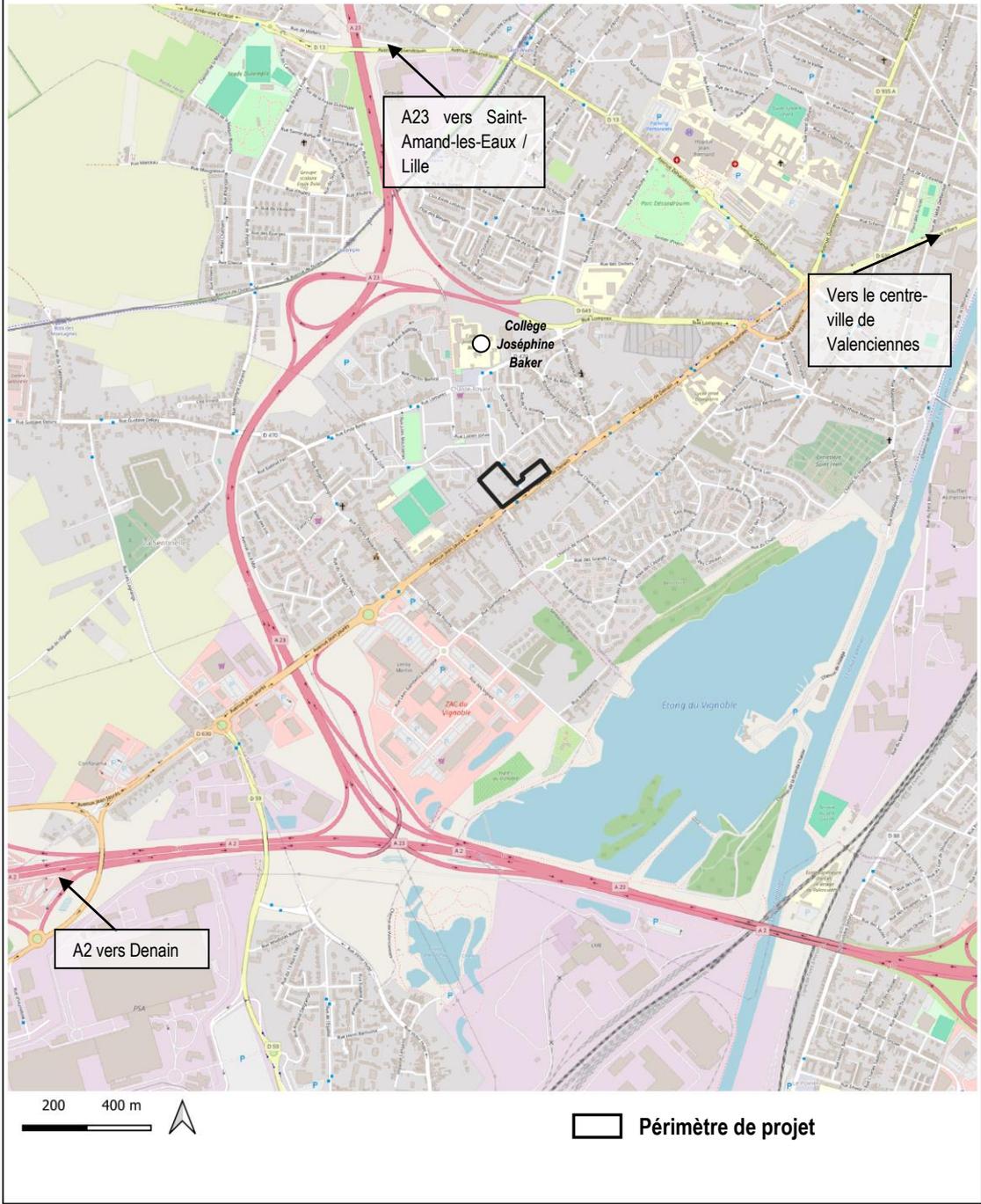
**DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET D'AMENAGEMENT NPNRU CHASSE  
ROYALE / AVENUE DE DENAIN A  
VALENCIENNES- ILOTS A08 / A09 »**

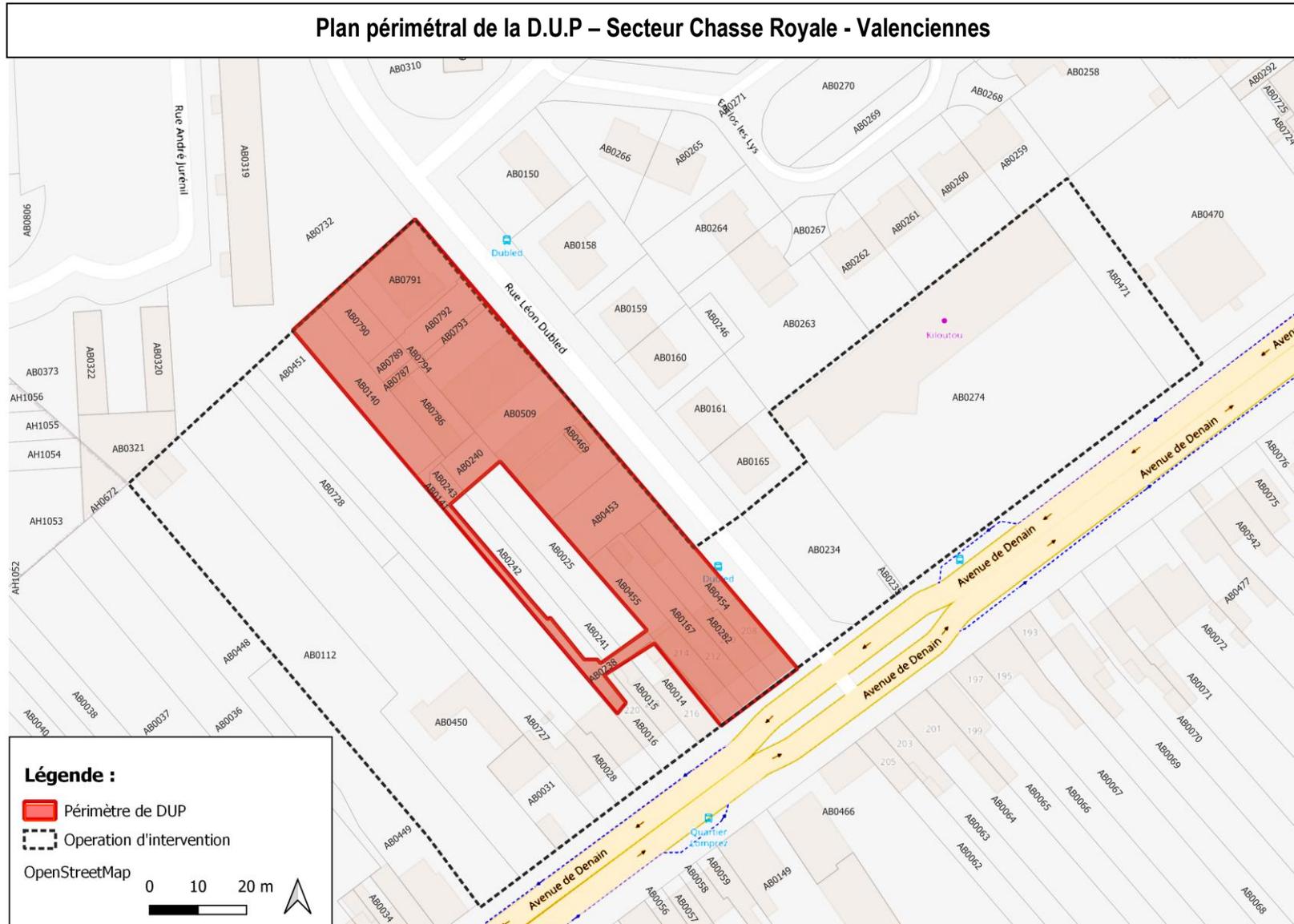
**DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

**PLAN PÉRIMÉTRAL**

Secteur de projet – Chasse Royale – Valenciennes  
Plan de Situation



### Plan périmétral de la D.U.P – Secteur Chasse Royale - Valenciennes



**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET D'AMENAGEMENT NPNRU  
QUARTIER CHASSE ROYALE / AVENUE DE  
DENAIN A VALENCIENNES- ILOTS A08 / A09 »**

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

**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE DIE**

7302 - SD



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

Le 18/07/2023

Pôle d'évaluation domaniale  
82 avenue JF Kennedy  
BP 70689  
59033 LILLE cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christophe Bonnel  
Courriel : drfip59.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 03 20 62 80 35

à

Madame la Directrice  
EPF Hauts de France  
CS 20003  
59777 EURAILLE

Réf DS:13291987  
Réf OSE :2023-53595

**AVIS DU DOMAINE**  
**EVALUATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

*Nature du bien :* Maisons et terrains

*Adresse du bien :* Quartier Chasse Royale 59300 Valenciennes

*Valeur :* **2 482 676€**,  
*dont indemnités principales :* **2 193 120 €**  
*indemnités accessoires et aléas :* **289 556€**

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme LAVANANT

## 2 - DATES

de consultation :	07/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble : (extérieure)	20/10/2022
du dossier complet :	07/07/2023

## 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 checked="" type="checkbox"/>

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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

Estimation sommaire et globale en vue d'acquisitions par expropriation, sous réserve de déclaration d'utilité publique

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

biens situés à Valenciennes, commune urbaine de 42000 habitants

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

Quartier périphérique et en rénovation. Proximité des réseaux et infrastructures de transport

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

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nature réelle
Valenciennes	AB 728*	226 Av de Denain	196	Jardin enclavé
Valenciennes	AB 28*	224 Av de Denain	454	Maison
Valenciennes	AB 822 (451p)	222 Av de Denain	455	Jardin enclavé
Valenciennes	AB 140 et 243	220 Av de Denain	294+36	Jardin enclavé
Valenciennes	AB 240 + tantièmes AB 141 et 238*	218 Av de Denain	81	Jardin enclavé
Valenciennes	AB 141	Av de Denain	18	Passage
Valenciennes	AB 455	214 Av de Denain	209	Maison
Valenciennes	AB 453	Rue L Dubled	215	Terrain
Valenciennes	AB 167*	212 Av de Denain	195	Maison
Valenciennes	AB 282*	210 Av de Denain	173	Maison
Valenciennes	AB 454	208-208b Av de Denain	225	Immeuble rapport
Valenciennes	AB 509*	Rue L Dubled	765	Batterie 27 boxes
Valenciennes	AB 469*	Rue L Dubled	14	Garage
Valenciennes	AB 786-788-793-794*	Rue L Dubled	179	Immeuble rapport
Valenciennes	AB 787-789-790-791-792	1, Rue L Dubled	558	Maison
Valenciennes	AB 234-235-274-471	198 Av de Denain	4041	Commerce
Valenciennes	AB 238	Av de Denain	159	Passage
<b>TOTAL</b>			<b>8267</b>	

\* Propriétaire : EPF, acquisitions déjà réalisées

### 4.4. Descriptif

AB 728 : terrain enclavé en nature de jardin

AB 28 : Cette parcelle sert d'assise à une maison de rangée, mitoyenne, à usage d'habitation, érigée sur 2 niveaux au début du XXe siècle. Catégorie cadastrale 6. En rez-de-chaussée, couloir d'entrée, salon, salle à manger, cuisine dans petite extension. Salle d'eau avec baignoire, vasque et WC. Carrelage. Jardin en lanière avec terrasse béton. Châssis PVC double vitrage sur l'avant, volets roulants, châssis bois sur l'arrière. À l'étage, deux chambres dont une mansardée sur l'arrière. Châssis bois. Plancher et moquette. Chauffage central au gaz, chaudière récente. Fosse septique. Place de parking sur l'avant de la construction. Surface utile déclarée par l'agence immobilière et retenue pour l'étude : 82 m<sup>2</sup> (76,49 m<sup>2</sup> loi Carrez), supérieure à la surface cadastrale de 65 m<sup>2</sup>. Cave en bon état et saine

**AB 822 (ancienne emprise cadastrée 451p) : terrain enclavé en nature de jardin**

1A RECHERCHE D'UNE PARCELLE PAR L'IDENTIFIANT DE LA PARCELLE		RPAR00
----- DESCRIPTIF D'UNE PARCELLE -----		
606 VALENCIENNES	NATURE DE DROIT :	
REFERENCE : AB 0822		
HA A CA	CARACTERE URBAIN	:
CONTENANCE : 00000 04 55	CODE ARPENTAGE	: A
NUMERO DE LOT DE LOTISSEMENT : 000		
ETAT : INACTIVE		
PARCELLE PRIMITIVE : 0000	CODE DP :	CODE NFP :
DATE DE REALISATION DU CHANGEMENT : 00 00 0000	CODE ORIGINE : 0	
CHANTIER NO 0 DE	FRACTION NO 0	
ACTIVE DEPUIS LE: 00 00 0000		
----- ADRESSE -----		
CODE VOIE	NO VOIRIE	VOIE
00227	0222	AV DE DENAIN

**AB 140 et 243 : terrains enclavés en nature de jardins**

**AB 240 et tantièmes de AB 141 et 238 m<sup>2</sup> : terrain enclavé en nature de jardin**

**AB 141 : passage coudé destiné à desservir les biens de plusieurs copropriétaires.**

**AB 453 :** La parcelle AB 453 consiste en un terrain rectangulaire d'une profondeur approximative de 18 m et bénéficiant d'une façade à rue d'environ 12 m (données issues de l'application cadastrale Convexe). Emprise en nature de friche enherbée. Proximité des réseaux. Il existe une servitude de passage de 4,50 m de large, permettant de desservir l'arrière des propriétés cadastrées AB 282 et 167 contenant au moins un garage. Cette emprise peut donc être qualifiée de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation sur une surface estimée à environ 135 m<sup>2</sup>.

**AB 455** sert d'assise à une maison à usage d'habitation semi-mitoyenne érigée sur 2 niveaux dans les années 1900. Construction briques, pierres et tuiles, de catégorie cadastrale 6. SU = 76 m<sup>2</sup>, cave (19m<sup>2</sup>), grenier (22m<sup>2</sup>), soit une surface utile cadastrale pondérée de 84,2 m<sup>2</sup>. Petit espace en friche sur l'avant de la maison à usage de parking privatisable. Maison composée au rez-de-chaussée d'un salon et d'une salle à manger carrelés, d'une extension comprenant cuisine équipée avec puits de lumière, une salle de bains avec baignoire, cumulus et vasque, d'un WC, d'une cave avec chaudière (chauffage central au gaz). Terrasse et jardin. À l'étage : une chambre et un grenier en partie isolé et aménageable (belle hauteur sous plafond). Châssis bois double vitrage récents, tout-à-l'égout. Maison en bon état général lors de la visite en 2020 et nécessitant quelques travaux de finition (garde-corps, porte sur le passage longeant la maison, etc.). Il est à noter qu'une partie de la maison est construite à l'aplomb de la parcelle AB 238 servant de passage.

**AB 167 :** Cette parcelle sert d'assise à une maison à usage d'habitation érigée sur 2 niveaux dans les années 1870. Catégorie 6. Surface utile cadastrale de 101 m<sup>2</sup>, cave de 17 m<sup>2</sup>, garage de 15 m<sup>2</sup>, soit une surface utile cadastrale de 113,4 m<sup>2</sup>. Il semble que la surface réelle soit plus faible que la surface cadastrale, la surface reprise au bail mentionne une contenance de 83 m<sup>2</sup> selon les occupants. Châssis PVC double vitrage, chauffage central au gaz. Petit jardinet ouvert sur l'avant permettant le stationnement privatif d'un véhicule. La maison se compose au rez-de-chaussée d'un salon/salle à manger double comprenant un espace cuisine, d'une salle de bains comprenant douche, vasque et baignoire, d'un WC. Un accès à la cave (non visitée), une terrasse et un jardin complètent ce niveau. À l'étage : deux chambres dont une avec une mansarde importante, un bureau dont la surface est visiblement inférieure à 9 m<sup>2</sup>. Parquet flottant. Accès aux combles. Bon état général de la maison. Garage situé au bout du jardin, accessible via une servitude de passage concernant la parcelle AB 453 : structure bois, sol carrelé, couverture fibrociment, porte battante en métal. État médiocre de cette dépendance.

AB 282 : sert d'assise à une maison mitoyenne à usage d'habitation érigée dans les années 1900. Catégorie cadastrale 6. Couverture tuiles, chauffage central au gaz, cheminée de feu bois avec foyer ouvert, tout à l'égout. Châssis PVC double vitrage (sauf chambre sur l'arrière : bois avec survitrage). Petit jardinet ouvert sur l'avant permettant le stationnement privatif d'un véhicule. La maison se compose au rez-de-chaussée : entrée dans le salon/salle à manger, carrelage. Surface estimée : 30 m<sup>2</sup> environ. Sur l'arrière dans une extension (couverture fibrociment amiantée) : cuisine ouverte équipée, WC, salle de bains avec baignoire et vasque. Petite véranda d'une surface de 4 m<sup>2</sup> environ, chauffage électrique. Cave de 16m<sup>2</sup>. Jardin d'agrément au bout duquel est érigé un garage, construction parpaings, porte battante en métal, couverture bac-acier, sol ciment. Surface relevée : environ 18 m<sup>2</sup>. Selon le propriétaire actuel, l'accès à cette dépendance se fait via une servitude de passage concédée sur la parcelle voisine cadastrée AB 453 desservant plusieurs propriétés. À l'étage : sur palier avec parquet flottant desservant un bureau (environ 7,5 m<sup>2</sup>), 2 chambres (surfaces estimées à 9 et 12 m<sup>2</sup>). La plus grande chambre possède un accès sur une petite mezzanine (salle de jeu de 8m<sup>2</sup> environ) fortement mansardée et d'une hauteur inférieure à 1,80m et à un petit grenier. Surface utile cadastrale de 68m<sup>2</sup>, pondérée à 89,8 m<sup>2</sup>.

AB 454 : D'après les éléments cadastraux et actes notariés, cette parcelle sert d'assise à un immeuble de rapport comportant deux appartements avec entrées séparées. Chaque local d'habitation comprend salon, cuisine, chambre, salle de bains et WC. Une petite cour complète l'ensemble. Construction de briques, recouverte de crépi. Toiture tuiles. Volets roulants. Surfaces utiles de 51 et 52 m<sup>2</sup>.

AB 509 : sert d'assise à une batterie de 27 garages de catégorie C. Ces garages possèdent tous une surface utile cadastrale de 14 m<sup>2</sup>. Ils sont constitués de plaques de béton, couverture fibrociment et porte basculante en métal. Batterie en état moyen voire médiocre, quelques travaux ont été réalisés par les propriétaires au fur et à mesure (remplacement de certaines plaques Eternit). Proximité immédiate de l'avenue de Denain.

AB 469 : sert d'assise à un garage de catégorie C. Surface utile de 14 m<sup>2</sup>. Construction en plaques de béton, couverture fibrociment et porte basculante en métal, située au sein d'une batterie de 28 éléments.

AB 786-788-793-794 : Ces 4 parcelles servent d'assise à un local d'habitation en nature d'immeuble de rapport de plain-pied. Ce bâtiment de catégorie 6 comprend 3 logements. Chaque logement se compose d'une pièce de vie avec coin cuisine (évier inox) et d'un espace sanitaire comprenant WC, douche et vasque, éclairé indirectement par une imposte. Chacun des lots a fait l'objet d'une réfection visiblement récente (peintures, sols souples, éléments de salle d'eau) faisant suite à une insalubrité, désormais levée (données propriétaire). L'ensemble des logements est en bon état, huisseries PVC, double vitrage, chauffage électrique. Couverture bac-acier en état apparent moyen. La surface utile cadastrale de chaque logement est de 28 m<sup>2</sup>.

AB 787-789-790-791-792 : parcelles servant d'assise à une maison à usage d'habitation individuelle de catégorie cadastrale 5, édifée au milieu des années 2000. Construction sur 2 niveaux en briques, couverture tuiles. D'après les données cadastrales : 4 chambres, 1 salle d'eau, 1 salle à manger pour une surface utile de 169 m<sup>2</sup>. Garage (16 m<sup>2</sup>), terrasse (16 m<sup>2</sup>) et dépendance à caractère professionnel de type hangar (30 m<sup>2</sup>). Aspect extérieur correct.

AB 234-235-274-471 : Ces quatre parcelles asphaltées forment un tènement unique servant d'assise à un local commercial érigé dans les années 1990 et aujourd'hui désaffecté. Structure et bardages métalliques, parpaings et briques sur dalle béton, couverture bac-acier et fibrociment (amiante), vitrines et portes aluminium (SV), volets métalliques. Le bien se compose d'un rez-de-chaussée comprenant un espace principal de vente, une zone de stockage et une ancienne aire de lavage. L'étage accessible via un escalier métallique en colimaçon comprend vestiaires, petit réfectoire et sanitaires.

Le bâtiment est libre depuis 06/2022 mais se trouve aujourd'hui dans un état médiocre et dégradé car squatté en fin d'année 2022.

Le terrain d'assiette (4.041 m<sup>2</sup>) possédant une valeur supérieure à celle du bâti, l'évaluation sera réalisée sur la base de la récupération foncière, sous réserve des coûts de démolition.

Les caractéristiques du terrain permettent en effet de le qualifier de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du code de l'expropriation. Il dispose de la proximité des réseaux, il possède une forme régulière et environ 80 m de façade sur l'avenue de Denain, voie publique réputée équipée.

AB 238p : passage étroit desservant les propriétés des divers riverains.

Sous réserve de DUP, des indemnités de remploi sont estimées.

#### 4.5. Surfaces du bâti

Cf paragraphe 4.4

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

EPF Hauts de France, sauf :

Parcelle	Adresse	Propriétaire
AB 822 (451p)	222 av. de Denain	MANDET
AB140-243	220 av. de Denain	GLASSET
AB 141	Av.Denain	Propriétaires de AB 15-138-16-140-242-243-451
AB 455	214 av. de Denain	CHEVAL
AB 453	rue Léon Dubled	CHEVAL
AB454	208 et 208 bis av. de Denain	NESOVANOVIC
AB 787- 789-790-791-792	1 rue Léon Dubled	BOUDAUD
AB 234-235-274-471	198 av. de Denain	SCI RUNGOR
AB 238	Av. Denain	propriétaires de AB 19-20-21-22-23-239-15-138-16-140-242-243-278-451

#### 5.2. Conditions d'occupation

Biens évalués libres à l'exception des biens cadastrés AB 455, AB 454, AB 787-789 à 792

### 6 - URBANISME

#### 6.1.Règles actuelles

Classement au PLU I en zone UR

#### 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

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

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### Termes de comparaison

#### 1) petits TAB :

N°	Enregistrement	Cadastre	Commune	Adresse	Date	Surface (m²)	Prix	Prix/m²	Nature	Zonage
1	5924P03 2019P05246	606/AH/1767	VALENCIENNES	AV DESANDROUINS COUR LOMPREZ	12/07/19	41	2 700	65,85	Fond d'un passage	UD
2	5924P03 2019P03957	606/W/133V	VALENCIENNES	43 RUE DU JOLIMETZ	29/05/19	214	15 000	70,09	5 x 33 m	UC b
3	5924P03 2019P00496	606/E/240V	VALENCIENNES	1 AV DE LIEGE	20/12/18	94	3 500	37,23	triangle	UB
4	5924P03 2021P03806	603/AV/1379	TRITH-ST-LEGER	RUE ERNEST CUVELETTE	20/05/21	49	4 860	99,18	Coude 4 m de large	UB

Moyenne et médiane = environ 68 € / m².

#### 2) Maisons 1900 vendues dans un rayon de 300 m dans un délai de moins de 3 ans :

N°	Enregistrement	Cadastre	Commune	Adresse	Date	Année	Terrain	SU	Prix	Prix/m² /SU	SUP	Prix/m² /SUP
1	5924P03 2021P04945	564/AH/319	LA SENTINELLE	146 AV JEAN JAURES	09/06/21	1928	105	71	140 000	1971,83	91,2	1535,09
2	5924P03 2020P07162	606/AB/282	VALENCIENNES	210 AV DE DENAIN	12/10/20	1900	173	68	125 000	1838,24	89,8	1391,98
3	5924P03 2019P08047	606/AB/59	VALENCIENNES	213 AV DE DENAIN	31/10/19	1800	510	83	75 000	903,61	86	872,09
4	5924P03 2021P01295	606/AB/34	VALENCIENNES	240 AV DE DENAIN	05/02/21	1900	82	87	67 500	775,86	91	741,76

Moyenne des termes : 1.135 € / m² / SUP

Médiane des termes : 1.132 € / m² / SUP

3) Maisons individuelle de moins de 30 ans vendues avec garage depuis moins de 3 ans dans un rayon de 3 kms :

N°	Enregistrement	Cadastre	Commune	Adresse	Date	Année	Terrain	SU	Prix	Prix/m²/SU
1	5924P03 2020P00841	27//AE/174	AUBRY-DU-HAINAUT	9 ALL DES PAQUERETTES	23/01/20	1982	888	177	377 800	2134,46
2	5924P03 2021P04179	302//AL/238	HERIN	44 B RUE EMILE ZOLA	17/05/21	1996	663	129	221 050	1713,57
3	5924P03 2022P08911	302//AK/322	HERIN	71 RUE EMILE ZOLA	15/06/22	2001	2422	153	405 000	2647,06
4	5924P03 2021P07081	459//AB/242	PETITE FORET	33 AV DE CORREZZOLA	27/08/21	1989	667	125	212 000	1696
5	5924P03 2019P06780	459//AP/434	PETITE FORET	4 RESIDENCE FREDERIC CHOPIN	03/09/19	2008	527	161	190 000	1180,12
6	5924P03 2020P07895	459//AH/645	PETITE FORET	17 RUE HENRI BARBUSSE	17/11/20	1990	1066	128	197 000	1539,06
7	5924P03 2021P07982	564//AD/158	LA SENTINELLE	94 RUE LEO LAGRANGE	29/09/21	1981	2897	157	303 550	1933,44
8	5924P03 2021P01324	564//AC/388	LA SENTINELLE	197 RUE DU QUATRE SEPTEMBRE	15/02/21	2018	5154	135	313 500	2322,22
9	5924P03 2021P10126	606//M/621	VALENCIENNES	14 RUE DURIN RES JARDINS RHONELLE	14/12/21	1994	770	191	524 000	2743,46
10	5924P03 2021P06629	606//AY/383	VALENCIENNES	11 VIGNOLE RES DE L ETANG	24/08/21	1987	233	120	214 900	1790,83
11	5924P03 2021P08407	606//AY/402	VALENCIENNES	16 CLOS LA TREILLE LE VIGNOLE	01/10/21	1987	700	123	305 000	2479,67

Moyenne de 2.016 € / m<sup>2</sup> / SU

Médiane de 1.933 € / m<sup>2</sup> / SU

4) TAB pour réalisation d'opérations d'ensemble

Biens non bâtis à Valenciennes hors frais et taxes – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urbanisme	prix	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
1	29/07/2020	Chemin des alliés	D 486	6662	ND	UC	1150000	172,62	Ensemble immobilier en partie loué. Permis de construire du 26/06/2019
2	15/07/2020	Rue du Collège	D 504	2550	ND	UC	335000	131,37	Vente TAB libre à 3D Habitat
3	25/06/2021	Avenue Desandrouin	AE 27	1541	ND	UF m	360000	233,61	Ancienne station service vendue à LIDL pour supermarché. Trapèze en angle.
4	31/03/2022	Rue Ernest Macarez	A 243	1151	ND	UK b	250000	217,20	Grand hangar sur terrain 50 m de façade
5	13/12/2021	Rue Ernest Macarez	D 368	4642	6409	UC	940000	202,50	Local commercial+hangar pour immeuble mixte. Carré 65m de côté
6	13/10/2020	Place de l'Esplanade	AQ 892	3150	ND	UB	1150000	380,95	2 bâtiments+hangar : PC pour 63 logements collectifs
							moyenne	223,04	
							médiane	209,85	

5) Immeubles de rapport de petite taille :

N°	Enregistrement	Cadastre	Commune	Adresse	Date	SU	Prix	Prix/m²/SU	Nature	Loyer/m HT HC	Loyer/an HT HC	Rendement théorique brut (%)
1	5924P03 2022P00531	564/IAH/894	LA SENTINELLE	208 AV J JAURES	06/01/22	104	123 550	1187,98	3 logements de 38, 38 et 40 m². Loyers de 500+450(+500?)	1450	17400	14,08
2	5924P03 2021P05327	606/IZ/704	VALENCIENNES	6 AV DE DENAIN	08/07/21	115	179 000	1556,52	3 T2 loués 460+460+450	1370	16440	9,18
3	5924P03 2021P03456	606/IZ/479	VALENCIENNES	95 AV DE DENAIN	21/04/21	78	129 500	1660,26	3 logements libres	inconnu	inconnu	inconnu
4	5924P03 2020P05758	606/IAK/143	VALENCIENNES	6 RUE H CAFFIAUX	28/08/20	100	112 000	1120	3 F2 loués 487,32+439,92+420	1347,24	16166,88	14,43

Moyenne de 1.381 € / m<sup>2</sup> / SU

Médiane de 1.372 € / m<sup>2</sup> / SU

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les biens déjà acquis par l'EPF sont repris pour leur valeur d'achat. Ils sont présumés libres. (AB 728, AB 28, 240, 167, 282, 509, 469, 786, 788, 793, 794)

La parcelle AB 451p a fait l'objet d'une évaluation récente, elle ne donne pas lieu à nouvelle étude : 2022-36530 du 24/05/2022 fixant la valeur unitaire à 18 € / m<sup>2</sup>, soit pour 450 m<sup>2</sup>, une valeur vénale estimée à 8.100 €, arrondi à 8.000 €.

Les parcelles AB 140 et 243 ont été évaluées le 24/06/2020 : 2020-1054 au prix unitaire de 18 € / m<sup>2</sup>, soit pour 330 m<sup>2</sup>, une valeur vénale de 5.900 €. Compte tenu de l'évaluation récente cité supra, il n'est pas procédé à une nouvelle étude de marché. La valeur vénale peut être confirmée.

AB 454 : loyer d'un des logements en 2004 : 450 € / mois HT HC. Indice IRL au T3 2004 (année de l'acquisition) : 108,72. Dernier indice connu : T3 2022 : 136,27.

Soit un loyer théorique de 450 / 108,72 x 136,27 = 564,03 €, arrondi à 560 €

Soit pour 2 logements : 560 x 2 = 1.120 € HT HC / mois ou 13.440 € / an HT HC

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/001515333>

la Constitution (010760509) et le glissement annuel associé (010760510), et d'autre part l'indice de référence des loyers dans la collectivité de Corse (010760507) et le glissement annuel associé (010760508)

TABLEAU GRAPHIQUE DOCUMENTATION TÉLÉCHARGEMENT

Transposer le tableau

Indice de référence des loyers (IRL)

Année	Trimestre	Valeur	Parution au J.O.
2022	T3	136,27	15/10/2022

Parcelle AB 141 et emprise AB 238 en nature de passage, assimilées à une voirie, estimées à 1 €

N°	Enregistrement	Cadastre	Commune	Adresse	Date	Surface (m²)	Prix	Nature
1	5924P03 2019P08616	302(AK/437/842/436	HERIN	RUE J DUCLOS	14/11/19	2299	1	Voies, trottoirs, espaces verts
2	5924P03 2021P01293	383(B/6808/	MARLY	RUE J JAURES	19/11/20	2108	1	Entrée de société
3	5924P03 2020P02248	606(AR/933/928(AQ/1101/1009/1073/ J/810/AS/685/AZ/162	VALENCIENNES	RUE DES ARCHERS	12/03/20	546	1	Voies, trottoirs
4	5924P03 2018P08991	606(G/132/131	VALENCIENNES	AV DUCHESNOIS	11/12/18	1271	1	Voies

Indemnité de emploi : 25 % jusqu'à 8.000 €, 10 % pour le surplus.

Marge d'appréciation de 15 % pour tenir compte de l'absence de visite sur la plupart des biens restant à acquérir.

Suite à avis 2023-59606-09944, la valeur vénale des parcelles AB 234-235274 et 471 a été arbitrée à 930.000 € (valeur du terrain d'assiette supérieure à celle du bâti). Pas d'indemnité de emploi calculée, la proposition ayant été acceptée.

Au vu de ces éléments, sous réserve de visite et de mesurage, il est proposé une valeur unitaire de 1.400 € / m<sup>2</sup> / SUP pour la maison cadastrée AB 455 (tableau terme n°2), proche du terme n°2, soit 1.400 x 84,2 = 117.880 €, arrondi à 120.000 €

70 € / m<sup>2</sup> pour le TAB cadastré AB 453 (tableau terme n°1), proche de la moyenne, soit 70 x 135 = 9.450 €, arrondi à 9.500 €

1.300 € / m<sup>2</sup> / SU pour l'immeuble de rapport cadastré AB 454 (tableau termes n°5), légèrement inférieure à la moyenne pour tenir compte du fait que le bien ne possède que 2 logements, soit 1.300 x 103 = 133.900 €, arrondi à 135.000 €. Une valeur vénale de ce montant entraînerait un taux de rendement brut de 13.440 x 100 / 135.000 = 9,95 %; situé dans la moyenne des termes.

2.100 € / m<sup>2</sup> / SU pour la maison sise sur les parcelles AB 787-789 à 792, (tableau termes n°3), légèrement supérieure à la moyenne pour tenir compte du millésime très récent de la maison, soit 2.100 x 169 = 354.900 €, arrondi à 355.000 €. Les dépendances ne sont pas valorisées (non visible depuis le domaine public.)

930.000 € pour le bien cadastré AB 234-235-274-471, cf avis 2023-59606-09944

Parcelle	Adresse	Propriétaire	Surface (m <sup>2</sup> )	Nature	Acquisition	Estimation	Valeur vénale (€)	Indemnité rempli (€)
AB 728	226 av. de Denain	EPF	196	Jardin enclavé	12/02/19	prix d'achat	3528	0
AB 28	224 av. de Denain	EPF	454	Maison 1900 2 chambres surface utile de 65 m <sup>2</sup>	31/07/18	prix d'achat	60000	0
AB 822	222 av. de Denain	MANDET	455	Jardin enclavé	-	Évaluation 2022-36530	8190	2019
AB140-243	220 av. de Denain	GLASSET	294+36	Jardin enclavé	-	Dossier connexe 2022-36530	5900	1475
AB 240 et tantièmes AB 141-238	218 av. de Denain	EPF	81	Jardin enclavé	16/12/20	prix d'achat	1500	0
AB 141	Av. Denain	Propriétaires de AB 15-138-16-140-242-243-451	18	Passage desservant les parcelles de plusieurs copropriétaires	-	valeur symbolique	1	0
AB 455	214 av. de Denain	CHEVAL	209	Maison 1900 2 chambres surface utile de 65 m <sup>2</sup>	-	1400/sup	120000	13200
AB 453	rue Léon Dubled	CHEVAL	215	TAB	-	70 / m <sup>2</sup> pour 135 m <sup>2</sup>	9500	2150
AB 167	212 av. de Denain	EPF	195	Maison surface utile 101 m <sup>2</sup>	17/02/21	prix d'achat	137500	0
AB 282	210 av. de Denain	EPF	173	Maison surface utile 68 m <sup>2</sup>	12/10/20	prix d'achat	125000	0
AB454	208 av. de Denain	NESOVANOVIC	225	Immeuble de rapport	27/08/04 106700 €	1300/su pour 103m <sup>2</sup>	135000	14700
AB 509	rue Léon Dubled	EPF	765	Batterie de 27 garages	23/02/20	prix d'achat	130000	0
AB 469	rue Léon Dubled	EPF	14	Garage	25/02/21	prix d'achat	7000	0
AB 786-788-793-794	rue Léon Dubled	EPF	179	Immeuble de rapport	10/05/22	prix d'achat	165000	0
AB 787-789-790-791-792	1 rue Léon Dubled	BOUDAOUID	39-118-283-118	Maison 1900 2 chambres surface utile de 65 m <sup>2</sup>	-	2100/su pour 169 m <sup>2</sup>	355000	36700
AB 234-235-274-471	198 av. de Denain	SCI RUNGOR	501-17-3130-393	Commerce	-	330/P1+P2 pour 1004 m <sup>2</sup>	930000	0
AB 238	Av. Denain	propriétaires de AB 19-20-21-22-23-239-15-138-16-140-242-243-278-451	159	Passage desservant les parcelles de plusieurs copropriétaires	-	valeur symbolique	1	0

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

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

## 9 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DEPENSE PREVISIONNELLE

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

**indemnités principales : 2.193.120 €**

**comprenant les biens déjà acquis (629.528 €) et les propriétés restant à acquérir (1.563.592 €).**

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 :

**2 193 120 €**

*Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens*

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

**289 556€**

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

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

70 244 €

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

219 312 €

---

**soit une dépense totale estimée à**

**2 482 676 €**

## 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.

Pour le Directeur régional des Finances publiques  
et par délégation



Christophe MILH  
Administrateur général des Finances publiques



**COMMUNE DE VALENCIENNES**  
**DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET D'AMENAGEMENT NPNRU  
QUARTIER CHASSE ROYALE / AVENUE DE  
DENAIN A VALENCIENNES - ILOTS A08/A09 »**

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

**ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES**

Poste de dépense	Coût HT
Maîtrise foncière	2 482 676 €
Gestion et Travaux de démolition	971 200 €
Travaux d'aménagement (hors concessionnaires)	83 980 €
Etudes et MOE	839 786 €
<b>TOTAL</b>	<b>4 377 642 €</b>

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET D'AMENAGEMENT NPNRU  
QUARTIER CHASSE ROYALE / AVENUE DE  
DENAIN A VALENCIENNES- ILOTS A08/A09 »**

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

**ÉTUDE D'IMPACT**

Le secteur Chasse Royale - Valenciennes relevant du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain se trouve sous les seuils de l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement, au regard de la surface de plancher développée dans le cadre du programme de requalification du bâti. Par conséquent le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET D'AMENAGEMENT NPNRU  
QUARTIER CHASSE ROYALE / AVENUE DE  
DENAIN A VALENCIENNES - ILOTS A08/A09 »**

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

**DELIBERATIONS**

- 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 de Hauts-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
- Délibération de la CAVM en date du 20 mai 2016 autorisant la signature de la convention tripartite ainsi que tous les avenants s'y référant
- Délibération du Conseil municipal de Valenciennes en date du 03 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°2016/97 en date du 01 juillet 2016 autorisant la signature de la convention opérationnelle
- Convention opérationnelle signée le 30 septembre 2016 entre l'E.P.F., la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM) et la commune de Valenciennes
- Délibération du Conseil d'Administration de l'E.P.F. n° 2022/039 en date du 25 février 2022 autorisant la signature de l'avenant à la convention opérationnelle
- Délibération du Bureau Communautaire de la CAVM en date du 21 mars 2022 portant sur la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique
- Avenant n°1 de la convention opérationnelle signé le 14 octobre 2022 entre l'E.P.F. et la CAVM et la commune de Valenciennes
- Délibération du Bureau de l'E.P.F. n° B/2023/079 en date du 29 septembre 2023 autorisant la signature de la convention opérationnelle de renouvellement tripartite
- Délibération du Conseil municipal de Valenciennes en date du 02 octobre 2023 autorisant Monsieur le Maire à signer la convention opérationnelle de renouvellement tripartite
- Délibération du Bureau Communautaire de la CAVM en date 05 décembre du 2023 autorisant la signature de la convention de renouvellement tripartite
- Convention de renouvellement signée le 19 janvier 2024 entre l'E.P.F., la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM) et la commune de Valenciennes

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

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

Version en vigueur au 23 août 2021

NOR : EQUX9000182D

**Le Président de la République,**

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

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

Le conseil des ministres entendu,

**ARTICLE 1**

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

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

NOTA :

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

**ARTICLE 2**

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

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

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

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

NOTA :

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

### **ARTICLE 3**

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

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

### **ARTICLE 4**

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

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

### **ARTICLE 5**

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

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

NOTA :

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

### **ARTICLE 6**

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

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

Il est composé de :

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

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

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

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

2° Quatre représentants de l'Etat :

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

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

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

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

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 7**

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 8**

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

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

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

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 9**

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

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 10**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 11**

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

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

A cet effet, notamment :

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

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

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

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

#### **ARTICLE 12**

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 13**

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

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

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

NOTA :

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

#### **ARTICLE 14** (abrogé)

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

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

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

#### **ARTICLE 15** (abrogé)

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 16** (abrogé)

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

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

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

**ARTICLE 17**

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

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

**ARTICLE 18** (abrogé)

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

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

**ARTICLE 19**

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

Les ressources de l'établissement comprennent :

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

**ARTICLE 20**

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

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

NOTA :

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

**ARTICLE 21** (abrogé)

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

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

**ARTICLE 22**

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

FRANÇOIS MITTERRAND

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,

MICHEL ROCARD

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

MICHEL DELEBARRE

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

PIERRE BÉRÉGOVOY

Le ministre de l'intérieur,

PIERRE JOXE

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

ROGER FAUROUX

Le ministre délégué au budget,

MICHEL CHARASSE

Le ministre délégué auprès du ministre de l'intérieur,

PHILIPPE MARCHAND

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

JACQUES CHÉRÈQUE

## Décrets, arrêtés, circulaires

### MESURES NOMINATIVES

#### MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

##### LOGEMENT

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

NOR : *LOGL2204466A*

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



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE

Siège social :  
Hôtel du Hainaut - Valenciennes

-----  
**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 :  
BC3-2019-186-927

Secrétaire de Séance :  
Renée STIEVENART

Nos Réf. : DAGMCM

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

Etaient présents (15) :  
Mme STIEVENART , Mme. GONDY, M. DEGALLAIX, M. BUSTIN, M. DEBACKER, M. DONNET, M. BISIAUX, M. GRANDAME, M. HENNEBERT, M. LELONG, M. THIEME, Mme CHOAIN, M. DEE, Mme GREAUME, Mme FORNIES

Etaient excusés (3) :  
M. DEPAGNE, 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 5211-10 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'Etablissement 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'Anzin, 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 Borne et du Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes,
- Projet de rénovation urbaine du quartier de la Briquette 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 NPNRU (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 communautaire 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, Bleuse 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 Générale

Renée STIÉVENAGE



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.

Reçue en Sous-Préfecture  
 par voie dématérialisée le

23 MAI 2016

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

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

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">CHASSE-ROYALE</p>		<p>Entrée Sud du quartier par la rue Dubled :</p> <p>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>- Kiloutou</li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">FAUBOURG DE LILLE - BLEUSE BORNE</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cour Laffeur : 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 style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">FAUBOURG DE LILLE - BLEUSE BORNE</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coron de 15 logements dans un état de dégradation avancé</li> <li>- 13 propriétaires, dont le PACT, 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 Despez (DIA)</li> </ul>
	 <p>Cour Dubois Jénart</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 l'Escaut (une dizaine de propriétaires)</li> </ul>
	 <p>Cité du Mont de la Vierge          Cours de la Fosse et Dutemps (RHI)          Cour Lefebvre          Rives Créatives de l'Escaut</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><b>LA BRIQUETTE</b></p>		<p>La Briquette :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Foncier à l'interface entre le quartier et l'avenue Paul Vaillant Couturier</li> </ul>



# Ville de Valenciennes

## EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 3 juin 2016

L'an deux mille seize, le trois juin, à dix sept heures, le Conseil Municipal de la Ville de VALENCIENNES, régulièrement convoqué le vingt sept mai, est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Laurent DEGALLAIX, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 43

Secrétaires de séance : Mme Caroline TRZAN, M. Mohamed AGOUDJIL.

Etaient présents :

M. Laurent DEGALLAIX, Maire, M. Guy MARCHANT, Mme Geneviève MANNARINO, M. Arnaud L'HERMINE, Mme Gwendoline DESFORGES, M. Armand AUDEGOND, Mmes Isabelle DESOIL, Aurore COLSON, M. Hervé MORMENTYN, Mme Danièle FERTE, M. Mattéo GUALANO, Mme Maryse DUMORTIER, Adjoint au Maire, M. Jean-Marcel GRANDAME, Mme Joëlle ANDRIS, MM. Bernard MOREAU, Olivier MARLIERE, Bernard BROUILLET, Pascal VANHELDER, Mme Nadine LERAY, MM. Daniel CAPPELLE, Jean-Yves DEGARDIN, Franck KOLLER, Karim GANA, Mmes Ludivine BILLOIR, Marion PERETTI, Caroline TRZAN, M. Gérard CLIPET, Mme Kostia HUANT, M. Jean-Claude DULIEU, Mme Nathalie LORETTE, M. Mohamed AGOUDJIL, Mme Valérie CAUDRON, M. Jean-Paul SAUTREAUX.

Absents, Excusés : M. Patrick ROUSSIES, excusé, qui a donné pouvoir à M. Guy MARCHANT, Mme Greta RENARD, excusée, qui a donné pouvoir à Mme Maryse DUMORTIER, M. Didier LEGRAND, excusé, qui a donné pouvoir à Mme Kostia HUANT, M. Michel BROUILLARD, excusé, qui a donné pouvoir à M. Gérard CLIPET, M. Dominique RIQUET, Mmes Marie-Laure COUSIN, Caroline FIERENS, Sophie DICTUS, Isabelle DELGHEIER, M. Jean-Luc François LAURENT.

N° 08

**Thème :**

**Rénovation Urbaine**

**Objet :**

**Avenant à la convention cadre avec l'Etablissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais et conventions opérationnelles pour la mise en place d'une veille foncière**

**Exposé :**

Par délibération en date du 5 juin 2015, le conseil municipal a déclaré d'intérêt communal les projets suivants retenus dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain :

- Projet de rénovation urbaine du quartier Chasse Royale 2 à Valenciennes
- Projet de rénovation urbaine des quartiers du Faubourg de Lille à Valenciennes

Reçu par M. le Sous-Préfet  
Le 18 JUIN 2016  
Exécutoire en vertu de la loi  
2004-809 du 13 août 2004  
LE MAIRE  
POUR LE MAIRE,  
LE DIRECTEUR GÉNÉRAL DES SERVICES  
Alain NARCY

Ces projets font l'objet d'un protocole de préfiguration élaboré avec la ville, 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, Ville).

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 la phase opérationnelle sera entamée, les modalités financières spécifiques d'intervention de l'EPF pourront être sollicitées sur ce foncier.

Valenciennes Métropole approuvait les nouvelles modalités d'intervention de l'Etablissement 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 dans son conseil communautaire du 6 février 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.

Il est proposé d'ajouter par voie d'avenant à la convention cadre EPF les projets précités et de mettre en place rapidement des conventions opérationnelles tripartites Ville/Valenciennes Métropole/EPF sur ces quartiers en limitant les périmètres opérationnels aux secteurs considérés comme prioritaires dans le protocole de préfiguration NPNRU.

Après les interventions de M. DEGALLAIX

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer les avenants à la convention cadre.
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer les conventions opérationnelles tripartites permettant la mise en place d'une veille foncière au sein des périmètres des projets.

Fait et délibéré en séance du Conseil Municipal à Valenciennes.



« La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou affichage, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Lille ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal. »

Séance du 1 juillet 2016  
Intervention opérationnelle  
Délibération n°2016/97

**Vu** le code de l'urbanisme ;  
**Vu** le code rural et de la pêche maritime ;  
**Vu** l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne ;  
**Vu** le décret n°2011-1900 du 20 décembre 2011 relatif aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne ;  
**Vu** le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais, modifié par les décrets n°2006-1131 du 8 septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et n°2014-1736 du 29 décembre 2014 ;  
**Vu** le décret n°2015-979 du 31 juillet 2015 relatif aux établissements publics fonciers de l'Etat, aux établissements publics d'aménagement et à l'agence foncière et technique de la région parisienne ;  
**Vu** l'arrêté du 09 décembre 2015 portant nomination de la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais ;  
**Vu** le règlement intérieur institutionnel de l'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 DE VALENCIENNES sollicitant l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais pour l'opération dite « **NPNRU, Chasse Royale, avenue de Denain** » sur la commune de Valenciennes ;

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

- **Approuve** la convention opérationnelle avec la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE et la COMMUNE DE VALENCIENNES ;
- **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.

JUIL. 2016  
Pour le Préfet et par délégation,  
Le secrétaire général  
pour les affaires régionales

La directrice générale

Loranne BAILLY



La présidente  
du conseil d'administration

Valérie LETARD



## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019

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

**VALENCIENNES – NPNRU, CHASSE ROYALE, AVENUE DE DENAIN**

### 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 de Valenciennes**, représentée par son maire, Monsieur Laurent DEGALLAIX, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 3 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°2016/97 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 CESSION .....</b>	<b>P 13</b>
- Article 11 – Engagement de la communauté d'agglomération, fin du portage foncier par l'EPF.....	p 13
- Article 12 – Formation du prix de cession .....	p 13
- Article 13 – Paiement du prix de cession .....	p 14
<b>LES OBLIGATIONS DES CONTRACTANTS .....</b>	<b>P 15</b>
<b>LES ANNEXES .....</b>	<b>P 17</b>

# LE DEROULEMENT DE LA CONVENTION

## Article 1 – Objet

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

## Article 2 – Déroulement de la convention opérationnelle

La convention opérationnelle est inscrite, 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 de Valenciennes

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

**Superficie** : 1 382 ha

**Population** : 42 989 habitants

**Densité** : 3 146 habitants par km<sup>2</sup>

**Nombre de logements** : 23 991

**Nombre d'entreprises** : 3 272

**SCOT** du Valenciennois approuvé

**PLH** 2009-2014 adopté, **PLH** 2015-2020 en cours d'élaboration

Périmètre **NPNRU** de Chasse Royale

Mission d'architecte-urbaniste conseil en cours

Valenciennes, historiquement capitale du comté du Hainaut Français, est sous-préfecture depuis 1824 dans le département du Nord. Elle est située au confluent de l'Escaut avec la Rhonelle. Valenciennes, ville au passé culturel riche (« l'Athènes du Nord »), fut aussi une ville industrielle et minière très prospère au XIX<sup>e</sup> siècle.

Située au cœur d'une vaste conurbation qui s'étend jusqu'à la frontière avec la Belgique, Valenciennes forme la 4<sup>e</sup> unité urbaine de la région Nord Pas-de-Calais et son aire urbaine est peuplée d'environ 400 000 habitants. Avec Lille et les autres villes de l'ancien bassin minier, elle participe à un ensemble métropolitain de près de 3,8 millions d'habitants, appelé « aire métropolitaine de Lille ».

### Présentation du site

D'une superficie de plus d'1,4 hectare, le site se compose une enseigne de location de matériels, un parking, des logements et une activité de dépôt-vente de voitures. Situé le long de l'avenue de Denain, il est classé en zone UD 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 Renouvellement Urbain (NPNRU), la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole (CAVM) et la commune de Valenciennes 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).

Ce foncier a été identifié en secteur prioritaire au protocole de préfiguration (quartier Chasse Royale, intérêt national). Il représente en effet un intérêt stratégique en vue de doter le quartier d'une façade urbaine de qualité, marquant son entrée depuis une des voies structurantes de Valenciennes.

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'acquérir...) ;
  - **par voie d'adjudication**, dans la limite de l'estimation de France Domaine ;
  - **par voie d'expropriation**. Sur la base des éléments de définition du projet fournis par la communauté d'agglomération et par la commune (notice explicative, plan général des travaux, caractéristiques des ouvrages...), l'EPF la communauté d'agglomération et la commune constituent conjointement le dossier de déclaration d'utilité publique. A l'issue de l'instruction de ce dossier, et sous réserve d'avoir été identifié dans la procédure administrative de DUP, l'EPF est le bénéficiaire de l'arrêté de cessibilité en vue d'un transfert de propriété à son profit.

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

**Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole  
Valenciennes - NPNRU, Chasse Royale, avenue de Denain  
Extrait cadastral**



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



 Périmètre de projet et d'intervention de l'EPF  Foncier maîtrisé par la collectivité

 - Atelier de cartographie - Juillet 2016

## LA GESTION DES BIENS

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

### Article 7 – La gestion des biens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# LES TRAVAUX

## Article 10 – Les travaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- le 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 DIA,
  - mener les démarches permettant d'aboutir à la définition d'un projet et à la désignation d'un opérateur susceptible de reprendre le foncier porté par l'EPF pour son compte, que l'EPF ait réalisé une étude préalable ou pas,
  - associer l'EPF à l'élaboration du projet et lui transmettre les informations relatives à sa mise en œuvre (modifications apportées, calendrier...) jusqu'à la réalisation finale,
  - faire état de l'intervention de l'EPF et de sa participation financière lors de toute communication relative au projet développé sur le site et à transférer cette obligation aux repreneurs ou aménageurs et promoteurs intervenant sur le site.
3. La communauté d'agglomération et la commune s'engagent à transmettre à l'EPF, sous format numérique, l'ensemble des documents (PLU(i), schémas de secteur, schémas d'aménagement, AVAP, plan des réseaux, études réalisées...) utiles au bon déroulement de la convention. Dans le cas où ces fichiers existent sous une forme exploitable par un système d'information géographique, ils sont transmis à l'EPF dans un format interopérable et si possible selon les prescriptions nationales du CNIG (Conseil national de l'information géographique). L'EPF s'engage à maintenir en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et à respecter les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.
4. En cas d'abandon par la communauté d'agglomération ou la commune (selon l'intérêt du projet : communautaire ou communal) de l'opération de travaux de finalisation, la communauté d'agglomération ou la commune est tenue de rembourser l'intégralité des dépenses et frais HT acquittés par l'EPF pour l'engagement de cette opération (études, indemnisation éventuelle des entreprises...).
5. En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à une phase préliminaire de conciliation. A défaut de solution amiable, les parties conviennent de saisir le tribunal compétent.

Fait en trois exemplaires originaux

A Valenciennes, le ..... 14 SEP. 2016

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



*Renée STEVENART*  
**Renée STEVENART**

A Valenciennes, le ..... 23 SEP. 2016

Pour la commune de  
Valenciennes

*Laurent DEGALLAIX*  
**Laurent DEGALLAIX**  
Maire

A Lille, le ..... 30 SEP. 2016

Pour l'Etablissement Public Foncier  
Nord - Pas de Calais

*Loranne BAILLY*

**Loranne BAILLY**  
Directrice générale

Pour le Préfet, et par délégation,  
L'adjoint au secrétaire général  
Pour les Affaires régionales  
Chargé des Politiques Publiques

7 NOV. 2016

*Serge BOUFFANGE*  
**Serge BOUFFANGE**

# LES ANNEXES

## ANNEXE 1 – FICHES RECAPITULATIVES DES MODALITES OPERATIONNELLES

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

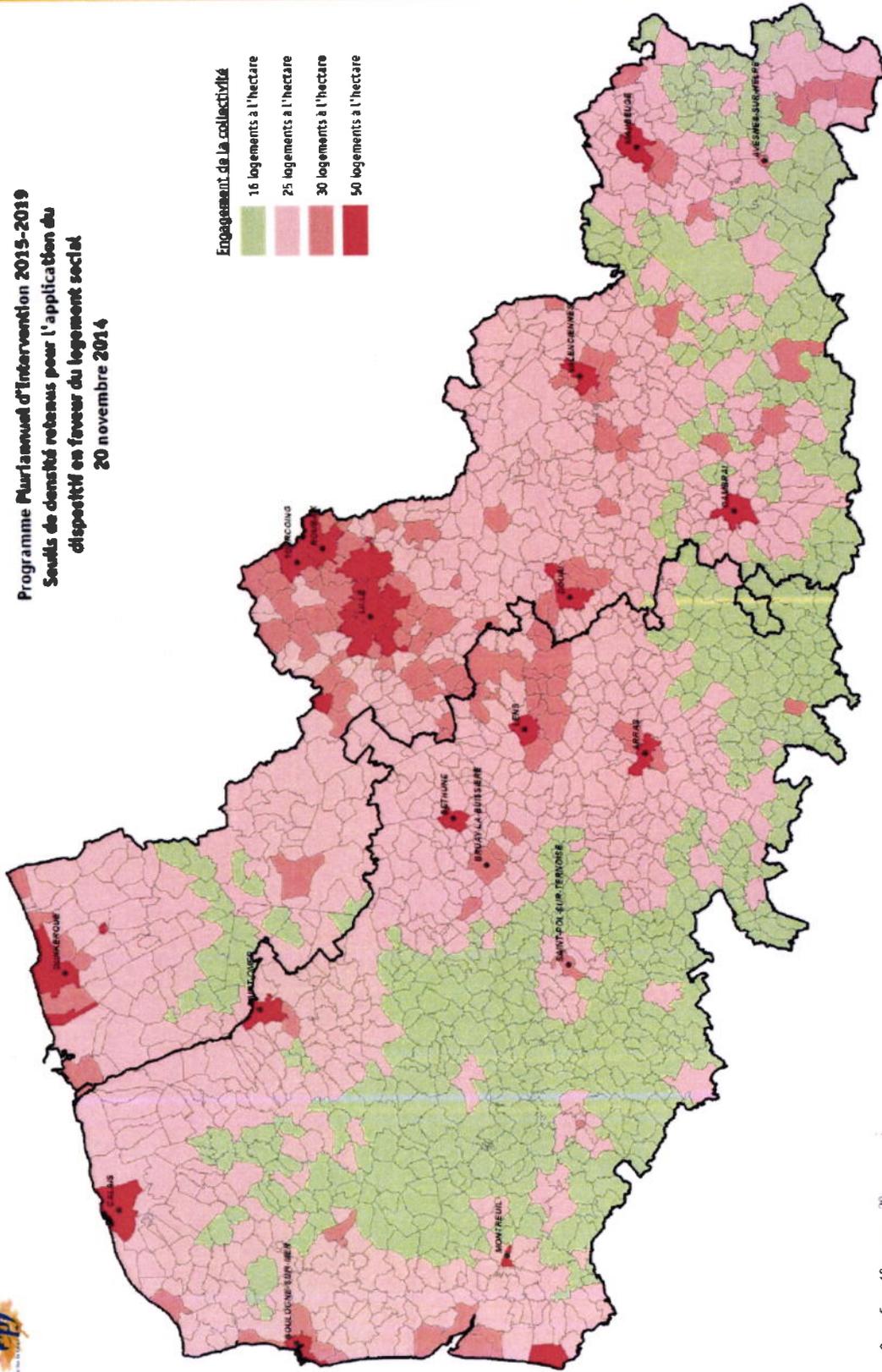
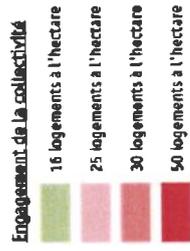
TRAVAUX	
<b>FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>Financement des travaux de déconstruction : 100%</b></li> <li>. <b>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</b> +10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur 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 habitat et 30% de LLS (PLAI, PLUS, PLS) ou 50% de LS (PLAI, PLUS, PLSA, 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 RESOUS</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 CISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>Financement des travaux de déconstruction : 100%</b></li> <li>. <b>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</b> +10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</li> </ul>
<b>FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. <b>Financement des travaux de déconstruction : 100%</b></li> <li>. <b>Financement des travaux de finalisation : 50% droit commun</b> +10% potentiel financier si potentiel financier de la commune inférieur à la moyenne régionale, quelle que soit l'entité qui finance le reste à charge ou qui achète le foncier</li> </ul>

**CESSION**

<p><b>FONCIER DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT SOCIAL</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p> <p><b>Minoration possible dans le cadre du dispositif LLS</b> si, sur le foncier maîtrisé par l'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><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> <ul style="list-style-type: none"> <li>si foncier en géographie prioritaire telle que définie dans la convention-cadre avec l'EPCI et si la valeur de France Domaine est inférieure au prix de revient</li> </ul> <p>Cession des emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU à la valeur de France Domaine, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée</p>
<p><b>FONCIER DE LA BIODIVERSITE ET DES RISQUES</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient ou à la valeur de France Domaine</b> pour les emprises destinées à la biodiversité en zone urbanisée au PLU, voire à la moitié de cette valeur si engagement de la collectivité à inscrire le foncier en zone naturelle ou protégée</p> <p>Portage foncier de 10 ans</p>
<p><b>FONDS POUR LA CONSTITUTION DU GISEMENT DU RENOUVELLEMENT URBAIN</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p>
<p><b>FONDS D'INTERVENTIONS EXCEPTIONNELLES SUR L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b></p>	<p><b>Cession au prix de revient</b></p>



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



Sources : PPIUS - B5 carto de l'URP 2013 - "copie et reproduction interdites" - Données en référence à un hypothèque des communes DINA (2009) - fichiers brics à traiter par le CEREMA, 2011 - JGHP

Repartition, pour observation et planification, du plan de configuration - Novembre 2014



## 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'EPCI ou par délibération spécifique de celui-ci.

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

La densité minimale à respecter est de :

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

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

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

#### Application

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

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

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

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

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

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

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

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

### Cas particuliers

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

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

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

### Contrôle

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

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

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

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

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

## 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 BIODIVERSITE

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-TVVB, milieux et espèces prioritaires, sites Natura 2000, réserves naturelles régionales...) et des priorités affichées par l'EPCI. 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, côteaux 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.

	EN GEOGRAPHIE PRIORITAIRE	HORS GEOGRAPHIE PRIORITAIRE
<b>BIODIVERSITE</b> <b>SUR EMPRISES EN ZONE URBANISEE AU PLU (AU SEIN DE LA TRAME BATIE OU SUR ANCIENS FONCIERS BATIS ISOLEES)</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)
	Inventaires naturalistes : 100% Etudes foncières agricoles : 100%	
<b>SUR MILIEUX NON ANTHROPISES</b>	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

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20220225-25022022\_B22039-DE  
Reçu le 27/04/2022

Bureau- Séance du 25/02/2022  
Intervention opérationnelle  
Avenant à la convention opérationnelle « VALENCIENNES (59606) - NPNRU, CHASSE ROYALE, AVENUE DE DENAIN »  
Délibération n°B/2022/039

Vu le code de l'urbanisme ;  
Vu le code rural et de la pêche maritime ;  
Vu le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France modifié par les décrets n°2006-1131 du 8 septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2014-1736 du 29 décembre 2014 et n°2021-1061 du 06 août 2021 ;  
Vu l'arrêté ministériel en date du 28 octobre 2021 portant nomination du directeur général par intérim de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France ;  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France approuvé par délibération du conseil d'administration du 28 Janvier 2022 ;  
Vu la délibération n°2019/093 du conseil d'administration du 29 novembre 2019 portant approbation du volet général (objectifs stratégiques et financiers) du programme pluriannuel d'intervention pour la période 2020-2024 ;  
Vu la délibération du conseil d'administration n°2020/004 du 13 mars 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver les conventions opérationnelles et leurs avenants dans la limite du seuil financier de 5 millions d'euros HT correspondant à l'enveloppe prévisionnelle d'intervention fixée dans la convention opérationnelle ou dans un de ses avenants ;  
Vu la délibération n°2022/01 du conseil d'administration du 28 janvier 2022 relative à l'élection du président du conseil d'administration et à l'élection des trois vice-présidents du conseil d'administration ;  
Vu la délibération n°2022/02 du conseil d'administration du 28 janvier 2022 relative à l'élection des nouveaux membres du bureau ;  
Vu la délibération du conseil d'administration n°2021/025 du 26 novembre 2021 portant approbation du budget initial 2022 de l'établissement ;  
Vu la convention opérationnelle passée avec la CA VALENCIENNES METROPOLE, COMMUNE DE VALENCIENNES pour l'opération dite « NPNRU, Chasse Royale, avenue de Denain » sur la commune de VALENCIENNES ;  
Vu le projet d'avenant annexé à la présente délibération ;

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

- Approuve le projet d'avenant à la convention opérationnelle signée le **30/09/2016** ;
- Autorise le directeur général par intérim de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France à finaliser, signer et exécuter l'avenant sus-visé en procédant le cas échéant aux acquisitions qu'il prévoit et à l'accomplissement de tous les autres actes découlant dudit avenant ;

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20220225-25022022\_B22039-DE  
Reçu le 27/04/2022

Le directeur général par intérim

Le président du bureau

Slimane BOUAKIL



Salvatore CASTIGLIONE



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

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille – 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire – 59000 Lille par courrier recommandé ou via l'application télérecours 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) : 17
- Excusé(s) : 1
- Ne prend pas part au vote : 5 (Armand AUDEGOND) - (Laurent DEGALLAIX) - (Regis DUFOR-LEFORT) - (Jean Marcel GRANDAME) - (Jean Noël VERFAILLIE)

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

BC-2022-021

**Étaient 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 DUFOR-LEFORT (Valenciennes) donne pouvoir à M. Jean Marcel GRANDAME (Valenciennes), Mme Valérie FORNIES (Fresnes sur L'Escaut) donne pouvoir à M. Pierre Michel BERNARD (Anzin).

**Maires non membres présents :**

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

\*\*\*\*\*

**COMPETENCE :** Renouvellement Urbain

**POLITIQUE :** NPNRU

**OBJET :**

NPNRU - Valenciennes - quartier Chasse Royale, lancement des procédures de DUP et de cessibilité, prolongation de l'intervention de l'EPF

\*\*\*\*\*

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 quartiers NPNRU.

Concernant le quartier Chasse Royale à Valenciennes, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- 1) Traitement de l'habitat par la démolition et la réhabilitation de logements sociaux, ainsi que la construction de logements en diversification
- 2) Traitement des espaces publics pour offrir des espaces de vie qualitatifs
- 3) Ouverture du quartier au Nord (Restructuration de l'entrée Nord) et au Sud (Elargissement de la rue Dubled)
- 4) Traitement des équipements publics, notamment scolaires sur Valenciennes et La Sentinelle
- 5) Accompagnement des habitants pour favoriser l'appropriation du projet

Le secteur sud du projet urbain de la Chasse Royale (rue Dubled et abords) sera restructuré pour créer :

- Un espace public élargi afin de qualifier l'entrée de ce vaste quartier accueillant un grand nombre de logement et des équipements structurants (collège, pôle éducatif, Odyssee, salles de sport)
- Ilot A8 la construction de logements en diversification
- Ilot A9 la construction de logements locatifs sociaux

La maîtrise foncière est réalisée par l'Etablissement Public Foncier pour le compte de Valenciennes Métropole.

Sur l'ilot concerné, l'EPF a procédé à des acquisitions amiables représentant en 2021 un stock de près de 500 K€, 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'aménagements publics, la qualification d'une entrée de quartier et la réalisation d'une opération immobilière comportant des logements sociaux.

Le montant total des acquisitions restant à réaliser est estimé à 1,1 M € HT, et celui des travaux de démolition à 550 K € HT (pris en charge à 100 % par l'EPF). Il est donc proposé de prolonger la durée de la convention opérationnelle jusque fin 2024, conformément au planning de la convention ANRU et au titre du PPI 2015-2019. Cette durée devra notamment, dans les deux premières années de la convention, permettre la mise en œuvre de la procédure de DUP et des expropriations le cas échéant.

Une consultation publique a été préalablement menée du 5 août 2019 au 9 septembre 2019. Par délibération du 15 octobre 2019, le bilan de la concertation préalable a été approuvée 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 ou l'Etablissement Public foncier Nord Pas-de-Calais 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 A8 et A9 du quartier Chasse Royale à Valenciennes, puis tous arrêtés de cessibilité utiles,

- D'autoriser Monsieur le Président, son délégataire et l'Etablissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais 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 Nord Pas de Calais ;
- 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 Nord Pas-de-Calais 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 ;
- D'approuver le projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle signée le 30 septembre 2016 portant sur la prolongation de la durée de portage, sur le budget prévisionnel de l'opération et sur les modalités de cession ;
- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer cet avenant ainsi que tout avenant visant à prolonger les effets de la convention initiale 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,**

A Valenciennes, le  
24/03/2022

Pour le Président,  
Le Vice-Président délégué à l'Administration Générale  
et au Pacte de Gouvernance



Jean SOIGNEUX

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)

Accusé de réception en préfecture 059-345931165-20220321-59172-DE Date de télétransmission : 25/03/2022 Date de réception préfecture : 28/03/2022
--

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20220225-OP2196\_3-CC  
Reçu le 17/10/2022



CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS DE FRANCE  
ET  
LA CA VALENCIENNES METROPOLE, COMMUNE DE VALENCIENNES  
RELATIVE A L'OPERATION

VALENCIENNES - NPNRU, CHASSE ROYALE, AVENUE DE DENAIN

AVENANT N°1

A LA CONVENTION OPERATIONNELLE SIGNEE LE 30/09/2016  
PORTANT SUR LA PROLONGATION DE LA DUREE DE PORTAGE  
ET SUR LE BUDGET PREVISIONNEL DE L'OPERATION  
ET SUR LES MODALITES DE CESSION

Entre

la CA VALENCIENNES METROPOLE, représentée par son Président, Monsieur Laurent DEGALLAIX, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil communautaire....., désignée ci-après par le terme « la CA VALENCIENNES MÉTROPOLE ».

la COMMUNE DE VALENCIENNES, représentée par son Maire, Monsieur Laurent DEGALLAIX, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 26/04/22, désignée ci-après par le terme « la COMMUNE DE VALENCIENNES ».

d'une part,

et

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURAILLIE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par 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°B/2022/039 du 25/02/2022 désigné ci-après par « l'EPF ».

d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

Depuis 2016, l'EPF accompagne la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et les communes d'Anzin et de Valenciennes dans le renouvellement urbain de l'entrée du quartier NPNRU Chasse Royale depuis l'avenue de Denain.

Sur l'ilot concerné, l'EPF a mené des négociations amiables depuis 2016 et a procédé à des acquisitions représentant en 2021 un stock de près de 500 KE. Afin de traiter les duretés foncières restantes, la stratégie adoptée est de finaliser les acquisitions restantes via une procédure d'expropriation (en restant en veille en cas de mutation des biens). Lorsque la maîtrise foncière aura été achevée, l'EPF

20220225-OP2196-00011317



Etablissement Public Foncier de Hauts de France  
Ne pas jeter sur la voie publique

1/10

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20220225-OP2196 3-CC  
Reçu le 17/10/2022

réalisera la démolition des constructions pour permettre la réalisation d'aménagements publics, la qualification d'une entrée de quartier et la réalisation d'une opération immobilière comportant des logements sociaux.

Le montant total des acquisitions restant à réaliser est estimé à 1,1 M € HT, et celui des travaux de démolition à 550 K € HT (pris en charge à 100 % par l'EPF). Il est donc proposé de prolonger la durée de la convention opérationnelle jusque fin 2024, conformément aux échéances de la convention ANRU et au titre du PPI 2015-2019. Cette durée devra, dans les deux premières années de la convention, permettre la mise en œuvre de procédures de DUP.

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF, la commune 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.

En conséquence :

L'article 6 est complété par :

#### Périmètre d'intervention de l'EPF

Le périmètre d'intervention de l'EPF est remplacé par :



Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20220225-OP2196\_3-CC  
Reçu le 17/10/2022

Liste des parcelles du périmètre de projet et d'intervention de l'EPF :

En blanc : liste des parcelles du périmètre de maîtrise foncière de l'EPF

59606-AB0014	AB	14
59606-AB0015	AB	15
59606-AB0016	AB	16
59606-AB0025	AB	25
59606-AB0028	AB	28
59606-AB0031	AB	31
59606-AB0112	AB	112
59606-AB0140	AB	140
59606-AB0141	AB	141
59606-AB0167	AB	167
59606-AB0234	AB	234
59606-AB0235	AB	235
59606-AB0238	AB	238p
59606-AB0240	AB	240
59606-AB0241	AB	241
59606-AB0242	AB	242
59606-AB0243	AB	243
59606-AB0274	AB	274
59606-AB0282	AB	282
59606-AB0450	AB	450
59606-AB0451	AB	451p
59606-AB0453	AB	453
59606-AB0454	AB	454



20220225-059-383330115-11417

59606-AB0455	AB	455
59606-AB0469	AB	469
59606-AB0471	AB	471
59606-AB0509	AB	509
59606-AB0727	AB	727
59606-AB0728	AB	728
59606-AB0786	AB	786
59606-AB0787	AB	787
59606-AB0788	AB	788
59606-AB0789	AB	789
59606-AB0790	AB	790
59606-AB0791	AB	791
59606-AB0792	AB	792
59606-AB0793	AB	793
59606-AB0794	AB	794

Durée de la convention

L'article 2 est complété par :

La convention est prolongée jusqu'à la date du 31/12/2024.

La figurant au premier paragraphe des articles 11 et 13 est remplacée par 31/12/2024.

L'article 10 est remplacé par :

Les travaux

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

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20220225-OP2196\_3-CC  
Reçu le 17/10/2022

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.

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.

#### Les études préalables au programme des travaux

Cette étape vise à définir ou compléter le programme de travaux, en concertation avec la CA VALENCIENNES METROPOLE, COMMUNE DE VALENCIENNES. 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 CA VALENCIENNES METROPOLE, COMMUNE DE VALENCIENNES facilite la bonne instruction des dossiers.

#### 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,

416115830115-20220225-OP2196\_3-CC

Accuse de réception en préfecture  
059-383330115-20220225-OP2196\_3-CC  
Reçu le 17/10/2022

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 CA VALENCIENNES METROPOLE, COMMUNE DE VALENCIENNES 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 CA VALENCIENNES METROPOLE, COMMUNE DE VALENCIENNES et du porteur de projet.

#### 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 CA VALENCIENNES METROPOLE, COMMUNE DE VALENCIENNES est informée du calendrier des travaux et de leur avancement.

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

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

L'article 11 est remplacé par :

#### La cession

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

#### Conditions générales de la cession

##### Engagement de rachat des biens acquis

La CA VALENCIENNES METROPOLE s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF ou à désigner un tiers pour le rachat au plus tard au terme de la convention et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20220225-OP2196\_3-CC  
Reçu le 17/10/2022

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

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

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

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

La formule suivante est appliquée :

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

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

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

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

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

#### Conditions juridiques de la cession

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

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

L'article 12 est remplacé par :

#### 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.

05938333011520220225-OP2196\_3-CC



Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20220225-OP2196\_3-CC  
Reçu le 17/10/2022

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

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

Les recettes sont composées notamment :

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

#### Le prix de cession

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

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

Les aides financières de l'EPF au projet

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

Le projet décrit dans l'exposé préalable bénéficie d'une prise en charge financière par l'EPF de 100% du coût de l'opération de travaux.

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

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

Modalités de paiement du prix de cession

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

Lorsque la cession intervient au profit de la CA VALENCIENNES METROPOLE, un étalement de paiement du prix peut exceptionnellement être consenti par l'EPF sur demande écrite le motivant. En cas de non-

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20220225-OP2196\_3-CC  
Reçu le 17/10/2022

respect des échéances définies d'un commun accord, la CA VALENCIENNES METROPOLE est tenue au versement d'intérêts moratoires selon les modalités qui sont appliquées en matière de marchés publics. Le taux de référence pour le versement des intérêts moratoires est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires ont commencé à courir, augmenté de deux points.

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

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

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

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

L'article 13 est ajouté :

Le budget prévisionnel

Le coût de revient prévisionnel de l'opération ainsi que le prix de cession cible sont établis comme suit :

<i>durée de prolongation</i>		3 an(s)
<b>Acquisitions</b>		<b>1 604 137,68€</b>
<i>Acquisition réalisées et frais associés</i>	485 130,68€	
<i>Acquisitions à engager</i>	1 100 000,00€	
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	19 007,00€	
<b>Gestion</b>		<b>72 186,00€</b>
<i>Frais de gestion engagés</i>	0,00€	
<i>Frais de gestion à engager</i>	72 186,00€	
<b>Travaux</b>		<b>550 000,00€</b>
<i>Travaux réalisés</i>	0,00€	
<i>Travaux à engager</i>	550 000,00€	
<b>PRIX DE REVIENT</b>		<b>2 226 323,68€</b>
<b>PRIX DE CESSIION CIBLE</b>		<b>1 676 323,68€</b>
<b>Minoration travaux</b>	550 000,00€	<b>100%</b>

NB : L'ilot « Kiloutou » dédié à l'opération de logements a fait l'objet d'une analyse en compte à rebours avec une charge foncière établie à 485. 000 €HT. Le reste des aménagements relevant principalement d'espaces publics, le prix de revient sera retenu sans décote foncière, avec une minoration travaux à 100% sur l'ensemble de l'opération.



Accusé de réception en préfecture  
 059-383330115-20220225-OP2196\_3-CC  
 Reçu le 17/10/2022

L'article 14 est ajouté :

Le planning prévisionnel

Le planning prévisionnel de l'opération est établi comme suit :

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Etude et consultation opérateur	01/10/2021	01/10/2023
Acquisitions avec lancement procédure de DUP courant 2022	01/01/2022	31/12/2024
Gestion EPF	01/10/2021	31/12/2024
Etudes préalables aux travaux	A définir	A définir
Travaux	A définir	A définir
Cession	A définir	A définir

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

Il n'est apporté aucune modification aux autres articles de la convention.

Fait en trois exemplaires originaux

A Valenciennes, le 27/09/2022

A Valenciennes, le 14 OCT 2022

Pour la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole

Pour la commune de Valenciennes



Pour le Président,  
 Le Vice-Président délégué à l'Administration Générale  
 et au Pacte de Gouvernance  
 Laurent DEGALLAIX

Président



Laurent DEGALLAIX  
 Maire

JOËL SOIGNEUX

A Lille, le 08/09/2022...  
 Pour l'ETABLIS de LIC FONCIER ce

Slimane BOUAKIL  
 Directeur opérationnel

POUR LE MAIRE  
 LE CONSEILLER MUNICIPAL DÉLÉGUÉ  
 M. Guy MARCHANT



Etablissement Public Foncier de Hauts de France  
 Ne pas jeter sur la voie publique

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20230929-20230929\_B23079-DE  
Reçu le 29/09/2023

Bureau- Séance du 29/09/2023  
Intervention opérationnelle  
Renouvellement de la convention opérationnelle « VALENCIENNES (59606) - NPNRU, CHASSE ROYALE, AVENUE DE DENAIN »  
Délibération n°B/2023/079

Vu le code de l'urbanisme ;  
Vu le code rural et de la pêche maritime ;  
Vu le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France modifié par les décrets n°2006-1131 du 8 septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2014-1736 du 29 décembre 2014 et n°2021-1061 du 06 août 2021 ;  
Vu le décret n°2022-997 du 11 juillet 2022 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances des EPIC de l'Etat ;  
Vu l'arrêté ministériel en date du 18 février 2022 portant nomination de la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France ;  
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France approuvé par délibération du conseil d'administration du 28 janvier 2022 ;  
Vu la délibération n°2019/093 du conseil d'administration du 29 novembre 2019 portant approbation du volet général (objectifs stratégiques et financiers) du programme pluriannuel d'intervention pour la période 2020-2024 ;  
Vu la délibération du conseil d'administration n°2020/004 du 13 mars 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver les conventions opérationnelles et leurs avenants dans la limite du seuil financier de 5 millions d'euros HT correspondant à l'enveloppe prévisionnelle d'intervention fixée dans la convention opérationnelle ou dans un de ses avenants ;  
Vu la délibération n°2022/01 du conseil d'administration du 28 janvier 2022 relative à l'élection du président du conseil d'administration et à l'élection des trois vice-présidents du conseil d'administration ;  
Vu la délibération n°2022/02 du conseil d'administration du 28 janvier 2022 relative à l'élection des nouveaux membres du bureau ;  
Vu la délibération du conseil d'administration n°2022/050 du 25 novembre 2022 portant approbation du budget initial 2023 de l'établissement ;  
Vu la convention opérationnelle passée avec la Communauté d'Agglomération de VALENCIENNES METROPOLE et la COMMUNE DE VALENCIENNES pour l'opération dite « NPNRU, Chasse Royale, avenue de Denain » sur la commune de VALENCIENNES,  
Vu l'avenant n°1 signé le 14/10/2022  
Vu le projet de renouvellement de la convention opérationnelle annexé à la présente délibération ;

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

- Approuve le projet de renouvellement de la convention opérationnelle signée le 30/09/2016 ;
- Autorise la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France à finaliser, signer et exécuter la convention opérationnelle renouvelée en procédant aux acquisitions qu'elle prévoit et en accomplissant tous les autres actes découlant de ladite convention opérationnelle ;

Accusé de réception en préfecture  
059-383330115-20230929-20230929\_B23079-DE  
Reçu le 29/09/2023

La directrice générale

Le président du bureau

Catherine BARDY

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink, which appears to be 'C. Bardy'.

Salvatore CASTELLONÉ

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink, which appears to be 'S. Castelloné'.

*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 télérecours 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.*

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 2 octobre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 02 octobre, à dix-sept heures, le Conseil Municipal de la ville de VALENCIENNES, régulièrement convoqué le 26 septembre 2023, est réuni à l'Hôtel de ville - Salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Laurent DEGALLAIX, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 43

Secrétaire de séance : Mme Emilie LECLERCQ & M. Franck DELOGE

Etaient présents :

M. Laurent DEGALLAIX, M. Armand AUDEGOND, Mme Aurore COLSON, Mme Valérie BEYROUTI, Mme Valérie LORRIAUX, M. Mattéo GUALANO, Mme Delphine ALEXANDRE, M. Daniel CAPPELLE, Mme Ludivine BILLOIR, M. Karim GANA, Mme Jeanine NOIRET, M. Jean-Marcel GRANDAME, M. Guy MARCHANT, M. Bernard MOREAU, M. Maurice SPRATBROW, Mme Monique HEGO, M. Régis DUFOR-LÉFORT, Mme Isabelle DESOIL, M. Franck KOLLER, M. Salvatore DI VITA, Mme Sophie MERIAUX, Mme Elisa CAUDRELIER, M. Michaël MARTINEZ, M. Lorenzo DEL CIOTTO, Mme Emilie LECLERCQ, Mme Elodie CARON, M. José PRESSOIR, Mme Luce TROADEC, M. Quentin OMONT, Mme Chantal PLAQUET, M. Franck DELOGE, Mme Nathalie LORETTE, M. Patrick CHARTIN.

Excusés avec pouvoir : M. Amaud L'HERMINE a donné pouvoir à Mme Aurore COLSON, M. Didier RIZZO a donné pouvoir à Mme Valérie BEYROUTI, Mme Fabienne LAMBERT a donné pouvoir à M. Armand AUDEGOND, Mme Joëlle ANDRIS a donné pouvoir à Mme Monique HEGO, Mme Maryse DUMORTIER a donné pouvoir à Mme Jeanine NOIRET, M. Patrick ROUSSIES a donné pouvoir à M. Karim GANA.

Absents : Mme Geneviève MANNARINO, Mme Kestia HUANT, M. Didier LEGRAND, M. Michel BROUILLARD.

DEL2023C4N24

N°24

**Thème :**

**AMENAGEMENT URBAIN**

**Objet :**

**Renouvellement de la convention opérationnelle NPNRU Chasse Royale, Avenue de Denain**

**Exposé :**

Le quartier Chasse Royale à Valenciennes fait actuellement l'objet d'une vaste restructuration urbaine au travers du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) déclaré d'intérêt communautaire par Valenciennes Métropole.

Dès 2016, une convention opérationnelle, entre l'Etablissement Public Foncier (EPF), la communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole et la commune de Valenciennes, a été signée afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire aux opérations à mener au sein du quartier.

A ce jour, l'EPF a procédé à des acquisitions pour un montant d'environ 630 K€. Afin de poursuivre la maîtrise foncière, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique a été engagée en 2023.

Une fois que la maîtrise foncière sera achevée, les engagements de l'EPF resteront inchangés : réaliser la démolition des constructions pour permettre la réalisation d'aménagements publics, la qualification d'une entrée de quartier depuis l'avenue de Denain et la réalisation d'une opération immobilière comportant des logements.

Ce projet d'aménagement nécessite d'ajuster le périmètre d'intervention. Par conséquent, le montant total des acquisitions est réévalué à 2,3 M€ HT et celui des travaux à 800 K€. Le montant estimatif du reste à charge des collectivités évolue également passant de 1,6 M€ à 2,1 M€ hors taxe et hors frais.

Le renouvellement de la convention ci-annexée propose d'augmenter le bilan prévisionnel et de prolonger la durée du contrat au plus tard jusqu'en 2029, en cohérence avec le phasage opérationnel du projet. Ainsi, y sont précisés la stratégie d'intervention opérationnelle, le bilan financier, le périmètre et le calendrier d'intervention. Les engagements des parties y sont définis, notamment pour Valenciennes Métropole et la Ville :

- Réaliser les études concourant à la qualification et à la mise en œuvre du projet et en assumer totalement le financement ;
- Réviser ou modifier le document d'urbanisme pour garantir la compatibilité du projet au PLU dans un délai en cohérence avec le calendrier prévisionnel de la convention ;
- Informer l'EPF de l'état d'avancement du projet notamment des cofinancements sollicités et de leurs impacts éventuels sur le calendrier d'intervention ;
- Accompagner le relogement des personnes qui occupent des biens localisés dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention et prendre charge les indemnités de relogement éventuellement dues ainsi que les travaux de mise aux normes de décence ;

2/3

Transmis au contrôle de légalité le	04 OCT 2023
Affiché le	05 OCT 2023

**DEL2023C4N24**

- Déléguer le droit de préemption urbain à l'EPF pour les parcelles localisées dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention ;
- Délibérer aux fins d'engager la procédure d'expropriation et rédiger la notice explicative, constitutive du dossier de déclaration d'utilité publique ;
- Acquérir le foncier auprès de l'EPF ou désigner un tiers pour l'acquérir, au prix de revient minoré d'une partie du montant des travaux et d'une décote additionnelle ;
- Supporter ou faire supporter à l'opérateur désigné, le remboursement de la décote additionnelle accordée par l'EPF en cas de non-réalisation du projet ;
- Publier un appel à projet afin de désigner un opérateur.

Ceci étant exposé ;

Le Conseil Municipal  
Après en avoir délibéré  
Par 39 voix pour,

Décide :

- D'approuver les termes du renouvellement de la convention opérationnelle ci-annexée entre la commune de Valenciennes, Valenciennes Métropole et l'EPF relative à l'opération « Valenciennes – NPNRU Chasse Royale – avenue de Denain » ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à signer cette nouvelle convention opérationnelle et tout document se rapportant à son exécution.

Fait et délibéré en séance du Conseil Municipal à Valenciennes.

« La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou affichage, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Lille ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R421-7 du Code de Justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le tribunal. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) »



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VALENCIENNES METROPOLE**

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

**—**  
**DELIBERATION**  
**DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**  
**SÉANCE DU MARDI 5 DÉCEMBRE 2023**

**Date de convocation :**  
Le 29 novembre 2023

**Secrétaire de séance :**  
Joël SOIGNEUX

Le mardi 5 décembre 2023, à 09h00, 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 : 24**

- Présent(s) : 17
- Votant(s) : 20
- Excusé(s) : 1
- Absent(s) : 1
- Ne prend pas part au vote : 2 (Jean Marcel GRANDAME) - (Jean Noël VERFAILLIE)

**N° d'inscription de l'acte soumis à l'obligation de transmission du Représentant de l'Etat :**  
BC-2023-153

**Étaient présents :**  
Mme Elisabeth GONDY (Anzin), M. Laurent DEPAGNE (Aulnoy Lez Valenciennes), M. Ahmed RAHEM (Aulnoy Lez Valenciennes), M. Ali BEN YAHIA (Beuvrages), Mme Sylvia DUHAMEL (Bruay sur Escaut), M. Maurice HENNEBERT (Estreux), M. Jean Noël VERFAILLIE (Marty), Mme Isabelle CHOAIN (Prouvy), 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. Régis DUFOUR-LEFORT (Valenciennes), M. Jean Marcel GRANDAME (Valenciennes), M. David BUSTIN (Vieux Condé).

**Conseiller(s) ayant donné pouvoir à un conseiller :**  
M. Philippe BAUDRIN (Maing) donne pouvoir à M. Laurent DEGALLAIX (Valenciennes), M. Pierre Michel BERNARD (Anzin) donne pouvoir à M. Ahmed RAHEM (Aulnoy Lez Valenciennes), Mme Véronique DUPIRE (Famars) donne pouvoir à M. David BUSTIN (Vieux Condé), Mme Valérie FORNIES (Fresnes sur L'Escaut) donne pouvoir à M. Laurent DEPAGNE (Aulnoy Lez Valenciennes), M. Didier JOVENIAUX (Querenaing) donne pouvoir à Mme Elisabeth GONDY (Anzin).

**Maires non membres présents :**  
José DUBRULLE, Jean-Charles DULION, Didier VANESSE, Raymond ZINGRAFF

\*\*\*\*\*

**COMPETENCE :** Renouvellement Urbain

**POLITIQUE :** NPNRU

**OBJET :**  
Valenciennes - Chasse Royale - Avenant à la convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier Hauts-de-France  
\*\*\*\*\*

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 quartiers NPNRU.

Concernant le quartier Chasse Royale à Valenciennes, les objectifs poursuivis sont les suivants :

- 1) Traitement de l'habitat par la démolition et la réhabilitation de logements sociaux, ainsi que la construction de logements en diversification
- 2) Traitement des espaces publics pour offrir des espaces de vie qualitatifs
- 3) Ouverture du quartier au Nord (Restructuration de l'entrée Nord) et au Sud (Elargissement de la rue Dubled)
- 4) Traitement des équipements publics, notamment scolaires sur Valenciennes et La Sentinelle
- 5) Accompagnement des habitants pour favoriser l'appropriation du projet

Le secteur sud du projet urbain de la Chasse Royale (rue Dubled et abords) sera restructuré pour créer :

- Un espace public élargi afin de qualifier l'entrée de ce vaste quartier accueillant un grand nombre de logements et des équipements structurants (collège, pôle éducatif, Odyssee, salles de sport)
- Ilot A8 la construction de logements en diversification
- Ilot A9 la construction de logements locatifs sociaux

La maîtrise foncière est réalisée par l'Etablissement Public Foncier pour le compte de Valenciennes Métropole. Sur l'ilot concerné, l'EPF a procédé à des acquisitions amiables représentant, en 2021, un stock de près de 500K€, la stratégie foncière s'appuyant désormais sur l'expropriation et la veille sur les mutations.

La convention opérationnelle « NPNRU – Chasse-Royale » doit faire l'objet d'un nouvel avenant afin d'actualiser l'enveloppe financière, ceci en vue de la poursuite des acquisitions en cours, notamment de la friche KILOUTOU. A cet égard, le montant total des acquisitions est réévalué à 2,3 M€ HT au lieu d'1,6 M€ prévus initialement, et celui des travaux de démolition à 800 K€ HT contre 500K€ HT.

En outre, la participation financière de l'EPF passe de 550K€ à 1,1 M€ et le reste à charge des collectivités de 1,6 M€ à 2,1 M€ HT.

Cet écart s'explique essentiellement par la précision des coûts de la friche « Kiloutou » que ce soit pour les travaux ou l'acquisition. En effet, cette dernière avait été estimée à 480K€ lors de la signature de la convention pour une acquisition en cours par l'EPF s'élevant à 1M€ HT.

**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 d'avenant à la convention opérationnelle signée le 30 septembre 2016 portant sur le budget prévisionnel de l'opération,

- D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer cet avenant ainsi que tout avenant visant à prolonger les effets de la convention initiale pour permettre à l'EPF d'achever son intervention,
- D'inscrire les crédits supplémentaires au budget général, opération NPNRUAPROY, nature 2111, fonction 515.

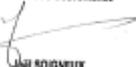
Résultat du vote : **Adoptée à l'unanimité,**

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

**Le Président,**

A Valenciennes, le  
Le 8 décembre 2023

Pour le Président,  
Le Vice-Président délégué à l'Administration Générale  
et au Pacte de Gouvernance



JÉRÔME SOIGNELUX



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 « télerecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Accusé de réception en préfecture  
059-245001165-20231205-13028-DE  
Date de télétransmission : 08/12/2023  
Date de réception préfecture : 08/12/2023

# Convention Opérationnelle

« VALENCIENNES - NPNRU, CHASSE ROYALE, AVENUE  
DE DENAIN »

Signée le .....19.01.2024



Table des matières

Partie 1 : Le cadre général de la convention .....	5
Article 1 - Objet de la convention .....	5
Article 2 - Périmètre d'intervention de l'EPF .....	5
Article 3 - Durée de la convention .....	8
Article 4 - Résiliation de la convention .....	8
Article 5 - Les engagements des parties .....	8
Article 6 - Information et communication sur le projet .....	9
Article 7 - Litige et contentieux .....	10
Partie 2 : L'intervention opérationnelle .....	10
Article 8 - Les acquisitions .....	10
Article 8.1 - La négociation .....	10
Article 8.2 - L'acquisition amiable .....	11
Article 8.3 - L'acquisition par voie de préemption .....	11
Article 8.4 - L'acquisition par voie d'expropriation .....	11
Article 8.5 - L'acquisition par voie de délaissement .....	12
Article 9 - La gestion et valorisation des biens .....	12
Article 9.1 - Le diagnostic patrimonial .....	12
Article 9.2 - La gestion des biens .....	12
Article 9.3 - Valorisation des biens .....	13
Article 10 - Les travaux .....	14
Article 10.1 - Les études préalables au programme des travaux .....	14
Article 10.2 - La conception des travaux .....	14
Article 10.3 - La réalisation des travaux .....	15
Article 11 - La cession .....	15
Article 11.1 - Conditions générales de la cession .....	16
Article 11.2 - Détermination du prix .....	17
Article 11.3 - Les aides financières de l'EPF au projet .....	17
Article 11.4 - Modalités de paiement du prix de cession .....	18
Article 11.5 - Pénalités en cas de non-respect des engagements liés à la mobilisation du dispositif de minoration .....	18
Article 12 - Le budget prévisionnel .....	19
Article 13 - Le planning prévisionnel .....	21

## LES PARTIES

### La convention est conclue entre :

Entre

la Communauté d'Agglomération VALENCIENNES METROPOLE, représentée par son Président, Monsieur Degallaix, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du bureau communautaire du 05.12.2023 désignée ci-après par le terme « la CA Valenciennes Métropole ou la communauté d'agglomération ».

et

la COMMUNE DE VALENCIENNES représentée par son Maire, Monsieur Degallaix, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 02.10.2023 désignée ci-après par le terme « la commune »

d'une part,

et

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE, Etablissement Public de l'Etat, à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 594 avenue Willy Brandt – CS 20003 à EURALILLE (59777), identifié sous le numéro SIRET 383 330 115 000 23, représenté par sa directrice générale, Madame Catherine BARDY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 18 février 2022 la nommant à cette fonction et de la délibération n°B/2023/079 du 29/09/2023 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, la communauté d'agglomération et la commune établissent **une convention opérationnelle qui définit précisément les engagements des parties et établit « sur-mesure » le cadre d'intervention de l'EPF.**

La Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole comprend 35 communes. La Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole s'étend sur un territoire de 263 km<sup>2</sup> et dénombre 192 893 habitants.

La Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole est soumise à un **PLUi** approuvé le 11/03/2021.

## LE PROJET

Depuis 2016, l'EPF accompagne la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole et la commune de Valenciennes dans le renouvellement urbain de l'entrée du quartier NPNRU Chasse Royale depuis l'avenue de Denain.

Sur les deux îlots concernés, l'EPF a mené des négociations amiables depuis 2016 et a procédé à des acquisitions représentant à fin 2022 un stock de près de 630 K€. Afin de traiter les duretés foncières restantes, une procédure de DUP est engagée en 2023 nécessitant d'ajuster le périmètre d'intervention. Lorsque la maîtrise foncière aura été achevée, l'EPF réalisera la démolition des constructions pour permettre la réalisation d'aménagements publics, la qualification d'une entrée de quartier et la réalisation d'une opération immobilière comportant des logements.

Le montant total des acquisitions restant à réaliser est ré-évalué à 2.3 M€ HT, et celui des travaux de démolition à 800 K€ HT.

L'opération renouvelée est attachée au thème "répondre aux besoins de logements" du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'EPF.

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF, la commune et la communauté d'agglomération associent à nouveau 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 commune. 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.

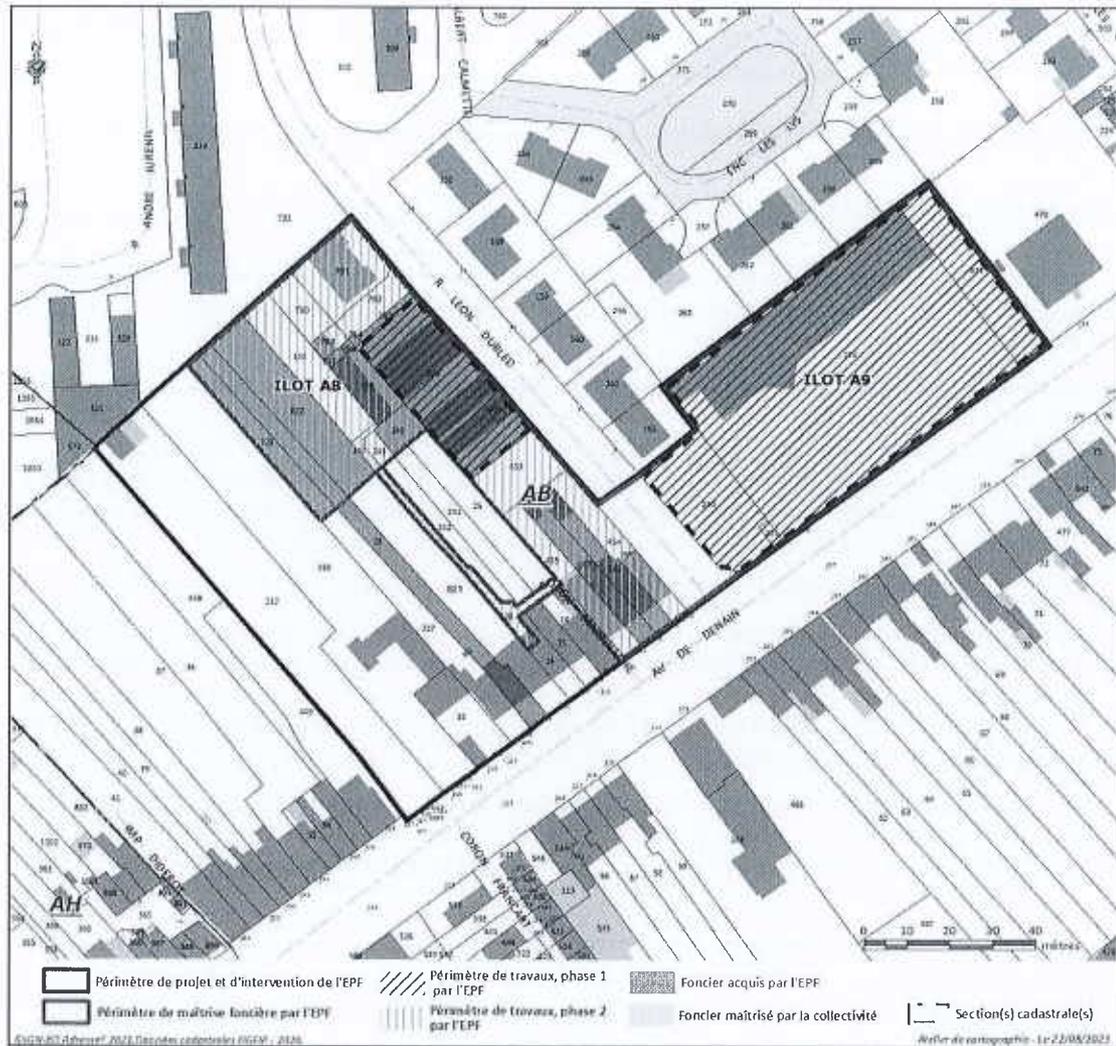
**Le périmètre d'intervention** comprend :

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

Tableau de synthèse du périmètre d'intervention

Commune	Référence cadastrale	Superficie (m <sup>2</sup> )
Valenciennes	AB 728	196
	AB 28	454
	AB 822	455
	AB 140	294
	AB 243	36
	AB 240	81
	AB 141	18
	AB 453	215
	AB 455	209
	AB 167	195
	AB 282	173
	AB 454	225
	AB 509	765
	AB 469	14
	AB 786	141
	AB 788	6
	AB 793	27
	AB 794	5
	AB 787	12
	AB 789	39
	AB 790	118
	AB 791	283
	AB 792	118
	AB 234	501
	AB 235	17
	AB 274	3130
	AB 471	393
	AB 238	159

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



### Article 3 - Durée de la convention

La convention prend fin le 30/09/2029. Le calendrier prévisionnel 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 :**

- Négocier pour acquérir les biens inscrits dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Réaliser les travaux de déconstruction sur les biens localisés dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Accorder, au titre du projet décrit dans la présente convention, une minoration à hauteur de 80% du montant HT des travaux de déconstruction réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'établissement.
- Accorder, au titre du projet décrit dans la présente convention, une décote additionnelle motivée par le projet.
- Se constituer autorité expropriante en vertu de la procédure d'expropriation engagée par la collectivité.
- Mettre en sécurité les biens acquis, afin d'éviter les intrusions, selon les modalités adaptées à la situation : dangerosité, vols, etc.

- Assurer la surveillance des biens acquis et informer les partenaires en cas de troubles constatés.

**La Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole s'engage à :**

- Réaliser les études concourant à la qualification et à la mise en œuvre du projet et en assumer totalement le financement.
- Réviser ou modifier le document d'urbanisme pour garantir la compatibilité du projet au PLU dans un délai en cohérence avec le calendrier prévisionnel de la convention.
- Informer l'EPF de l'état d'avancement du projet notamment des cofinancements sollicités et de leurs impacts éventuels sur le calendrier d'intervention.
- Accompagner le relogement, et l'hébergement d'urgence le cas échéant, des personnes qui occupent des biens localisés dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention et prendre charge les indemnités de relogement éventuellement dues ainsi que les travaux de mise aux normes de décence.
- Déléguer le droit de préemption urbain à l'EPF pour les parcelles localisées dans le périmètre d'intervention cartographié à la convention.
- Délibérer aux fins d'engager la procédure d'expropriation et rédiger la notice explicative, constitutive du dossier de déclaration d'utilité publique.
- Acquérir le foncier auprès de l'EPF ou désigner un tiers pour l'acquérir, au prix de revient minoré de l'aide travaux et d'une décote additionnelle.
- Supporter ou faire supporter à l'opérateur désigné, le remboursement de la décote additionnelle accordée par l'EPF en cas de non-réalisation du projet.
- Publier un appel à projet afin de désigner un opérateur.

**Article 6 - Information et communication sur le projet**

L'EPF, la commune, 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 par la communauté d'agglomération et/ou la commune 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 de la commune 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 commune. 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 commune 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 commune et la communauté d'agglomération s'engagent 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 commune et la communauté d'agglomération s'engagent 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'aliénations se réalisant sur ce périmètre.

L'autorité compétente s'engage à :

- Fournir à l'EPF les délibérations et décisions susvisées revêtues de la mention « exécutoire » du service de contrôle de légalité de la préfecture,
- Transmettre, **dès réception et au plus tard dans les 10 jours ouvrés** et même si la préemption n'est pas envisagée, la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à l'EPF afin de permettre son instruction dans de bonnes conditions,
- Saisir la Direction de l'Immobilier de l'Etat dès réception de la DIA afin d'optimiser les délais et de parvenir à une préemption dans les délais impartis,
- Communiquer à l'EPF, au moment de la transmission de la DIA, les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

#### Article 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 commune et la communauté d'agglomération, l'EPF définit la stratégie de gestion du bien, qui peut être assurée par l'EPF ou déléguée à la commune ou 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.
- En cas d'incident constaté sur les biens :



Pour tout incident constaté sur l'un de nos sites,  
merci de nous contacter via : [intervention.technique@epf-hdf.fr](mailto:intervention.technique@epf-hdf.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 déracordement 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, la commune 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-hdf.fr](mailto:intervention.technique@epf-hdf.fr) en précisant l'adresse du bien (rue et commune) ainsi que l'intitulé de la convention. En cas de risque particulier identifié, la commune contribue à la surveillance du site à travers notamment la mobilisation des forces de police municipale (rondes dissuasives...).

### L'entretien

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

#### 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 commune et la communauté d'agglomération.

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

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

<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 »

## Article 10 - Les travaux

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

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.

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 avec la commune et 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 commune 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 commune 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 commune 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 commune et la communauté d'agglomération sont informées du calendrier des travaux et de leur avancement.

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

La commune et la communauté d'agglomération sont conviées à la réception des travaux. Les pièces afférentes au programme de travaux réalisés sont transmises à la commune (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.

Les travaux seront organisés en deux phases, afin de s'adapter aux contraintes opérationnelles et calendaires du projet :

- **La phase 1** correspond à l'ilot A9 auxquels s'ajoutent les garages situés le long de la rue Léon Dubled. (zone hachurée en bleu sur la cartographie à l'article 2 p.8)
- **La phase 2** correspond à l'ilot A8 hormis les garages cités plus haut. (zone hachurée en turquoise sur la cartographie à l'article 2 p.8)

#### 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 reprenneur, la commune et la communauté d'agglomération procèdent au choix du tiers dans le respect de la législation en vigueur puis le désigne aux termes d'une délibération. La commune et la communauté d'agglomération signataires de la convention restent garantes 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 commune et la communauté d'agglomération signataires sont redevables 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 commune par l'EPF.

### Cession à un opérateur autre que la commune

Le choix de l'opérateur est réalisé conjointement par l'EPF, la commune 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 commune et lorsque cela répond à l'intérêt de l'établissement, l'EPF peut prendre en charge la consultation par appels à projets afin de faciliter la cession du site à un tiers reprenneur.

### Conditions juridiques de la cession

La communauté d'agglomération signataires ou le tiers désigné prennent 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 commune, 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 indemnités d'éviction et de transfert
- 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 commune et 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 commune et la communauté d'agglomération ou d'un tiers au financement des études de définition du projet.
- De la participation de la commune et 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 **80%** du coût de l'opération de travaux.

#### Le dispositif de décote pour répondre aux besoins de logements

Le projet décrit dans l'exposé préalable est éligible au dispositif de minoration pour ce qui concerne l'îlot A9. A ce titre, une minoration des frais d'acquisition et de gestion est accordée, sous réserve de la satisfaction des critères d'éligibilité à savoir la dominante logement à l'échelle de l'îlot.

Le montant de la décote additionnelle accordée est plafonné à 50% du total des dépenses d'acquisition et des frais de gestion. Les éventuelles indemnités d'éviction et frais de relogement ne sont pas intégrés dans les dépenses d'acquisition ou dans les frais de gestion pour le calcul de l'aide ; ils sont en revanche pleinement intégrés dans le prix de cession.

#### 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 commune et 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 commune et la communauté d'agglomération sont tenues 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 les projets détaillés dans l'article ci-dessous. 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

Le coût de revient prévisionnel de l'opération ainsi que le prix de cession cible sont établis comme suit conformément aux dispositions de l'article 12.

Le coût de revient prévisionnel de l'opération ainsi que le prix de cession cible sont établis comme suit :

<i>Budget îlot A9 ( KILOUTOU )</i>	
<b>Acquisitions</b>	<b>1 017 300€</b>
<i>Acquisition réalisées et frais associés</i>	0€
<i>Acquisitions à engager</i>	1 000 000€
<i>Frais liés aux acquisitions à engager</i>	17 300€
<b>Gestion</b>	<b>45 800€</b>
<i>Frais de gestion engagés</i>	0€
<i>Frais de gestion à engager</i>	45 800€
<b>Travaux</b>	<b>360 000€</b>
<i>Travaux Phase 1</i>	360 000€
<b>PRIX DE REVIENT</b>	<b>1 423 100€</b>
<b>PRIX DE CESSIION CIBLE</b>	<b>603 500€</b>
Minoration travaux	288 000€ <b>80%</b>
Décôte foncière	531 600€ <b>50%</b>
<i>Aide soumise au contrôle à posteriori</i>	<i>531 600€</i>

Le projet prévoit la réalisation d'un programme de 31 logements locatifs sociaux dont 15 en reconstitution de l'offre NPNRU et 16 en droit commun. A ce titre, la dominante habitat est retenue sur cet îlot éligible à une décote additionnelle. Une évaluation en compte à rebours a permis d'établir une charge foncière admissible de 485.000 €, en deçà du prix de cession plancher.

Le prix de cession cible retenu est le prix plancher, à savoir le prix de revient minoré de l'aide travaux et de la décote foncière plafonnée à 50% des postes acquisition et gestion.

Budget îlot A8 (espace public et logements en acquisitions)

Budget îlot A8		
<b>Acquisitions</b>		<b>1 302 800€</b>
Acquisition réalisées et frais associés		636 000€
Acquisitions à engager		660 000€
Frais liés aux acquisitions à engager		6 800€
<b>Gestion</b>		<b>125 400€</b>
Frais de gestion engagés		27 700€
Frais de gestion à engager		97 700€
<b>Travaux</b>		<b>440 000€</b>
Phase 1 (garages)		90 000€
Phase 2 (DUP)		350 000€
<b>PRIX DE REVIENT</b>		<b>1 868 200€</b>
<b>PRIX DE CESSION CIBLE</b>		<b>1 516 200€</b>
Minoration travaux		352 000€ <b>80%</b>
Décôte foncière		0€ <b>0%</b>

Sur cet îlot majoritairement dédié à de l'espace public (élargissement voirie), la dominante habitat n'est pas retenue.

Le prix de cession cible retenu est en conséquence le prix de revient minoré de l'aide travaux.

BUDGET TOTAL		
<b>Acquisitions</b>		<b>2 320 100€</b>
Acquisition réalisées et frais associés		636 000€
Acquisitions à engager		1 660 000€
Frais liés aux acquisitions à engager		24 100€
<b>Gestion</b>		<b>171 200€</b>
Frais de gestion engagés		27 700€
Frais de gestion à engager		143 500€
<b>Travaux</b>		<b>800 000€</b>
Phase 1 (garages)		450 000€
Phase 2 (DUP)		350 000€
<b>PRIX DE REVIENT</b>		<b>3 291 300€</b>
<b>PRIX DE CESSION CIBLE</b>		<b>2 119 700€</b>
Minoration travaux		640 000€ <b>80%</b>
Décôte foncière		531 600€ <b>21%</b>

### Article 13 - Le planning prévisionnel

Le planning prévisionnel de l'opération est établi comme suit :

Phases	Date d'entrée en phase	Date de sortie de phase
Acquisitions (DUP)	2016	Fin 2027
Gestion EPF	2016	Fin 2028
Etudes et travaux phase 1	01/2024	12/2025
Etudes et travaux phase 2	01/2027	Fin 2028
Cession îlot A 9	Début 2026	Mi 2026
Cession îlot A 8	Début 2028	Mi 2029

Ce planning est soumis aux aléas liés à l'opération (acquisitions, libération des biens, autorisations administratives, aléas de chantiers, etc.) et pourrait faire l'objet d'ajustements des délais à la hausse mais aussi à la baisse. Ainsi, dans l'hypothèse où la maîtrise foncière et la libération des biens de l'îlot A8 étaient réalisées plus rapidement que prévu (accords amiables, absence de contentieux, relogements rapides ...), les étapes « études et travaux phase 2 » et « cession îlot A8 » verraient leur date d'entrée en phase avancée d'autant de temps que gagné sur la première étape.

Fait en trois originaux



A Valenciennes, le ..... **4 JAN 2024**  
Pour la Communauté d'Agglomération  
Pour le Président,  
Valenciennes Métropole  
Le Vice-Président délégué à l'Administration Générale  
et au Pacte de Gouvernance

Laurent DEGALLAIX  
Président

Joël SOIGNEUX

A Valenciennes, le ..... **19 JAN 2024**  
Pour la commune de Valenciennes

Laurent DEGALLAIX  
Maire



A Lille, le ..... **12 OCT 2023**  
Pour l'Etablissement Public Foncier  
Hauts de France

Catherine BARDY  
Directrice générale

*Mme Stéphanie Bourdieu*

## ANNEXES

Liste des étude(s) préalable(s)

### Référents

- *Référent EPF* : LAVANANT Camille - Cheffe de projets, c.lavanant@epf-hdf.fr 06 45 83 74 99
- *Référent commune de Valenciennes* : Decottignies Céline - Responsable des affaires foncières, cdecottignies@ville-valenciennes.fr 07 86 57 64 24
- *Référent communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole* : Wieczarek Amandine - Chargée d'affaires Foncières et Immobilières, awieczarek@valenciennes-metropole.fr 06 43 00 02 66

# DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD

« PROJET D'AMENAGEMENT NPNRU  
QUARTIER CHASSE ROYALE / AVENUE DE  
DENAIN A VALENCIENNES- ILOTS A08/A09 »

# DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD

« PROJET D'AMENAGEMENT NPNRU  
QUARTIER CHASSE ROYALE / AVENUE DE  
DENAIN A VALENCIENNES- ILOTS A08/A09 »

PLAN DE SITUATION



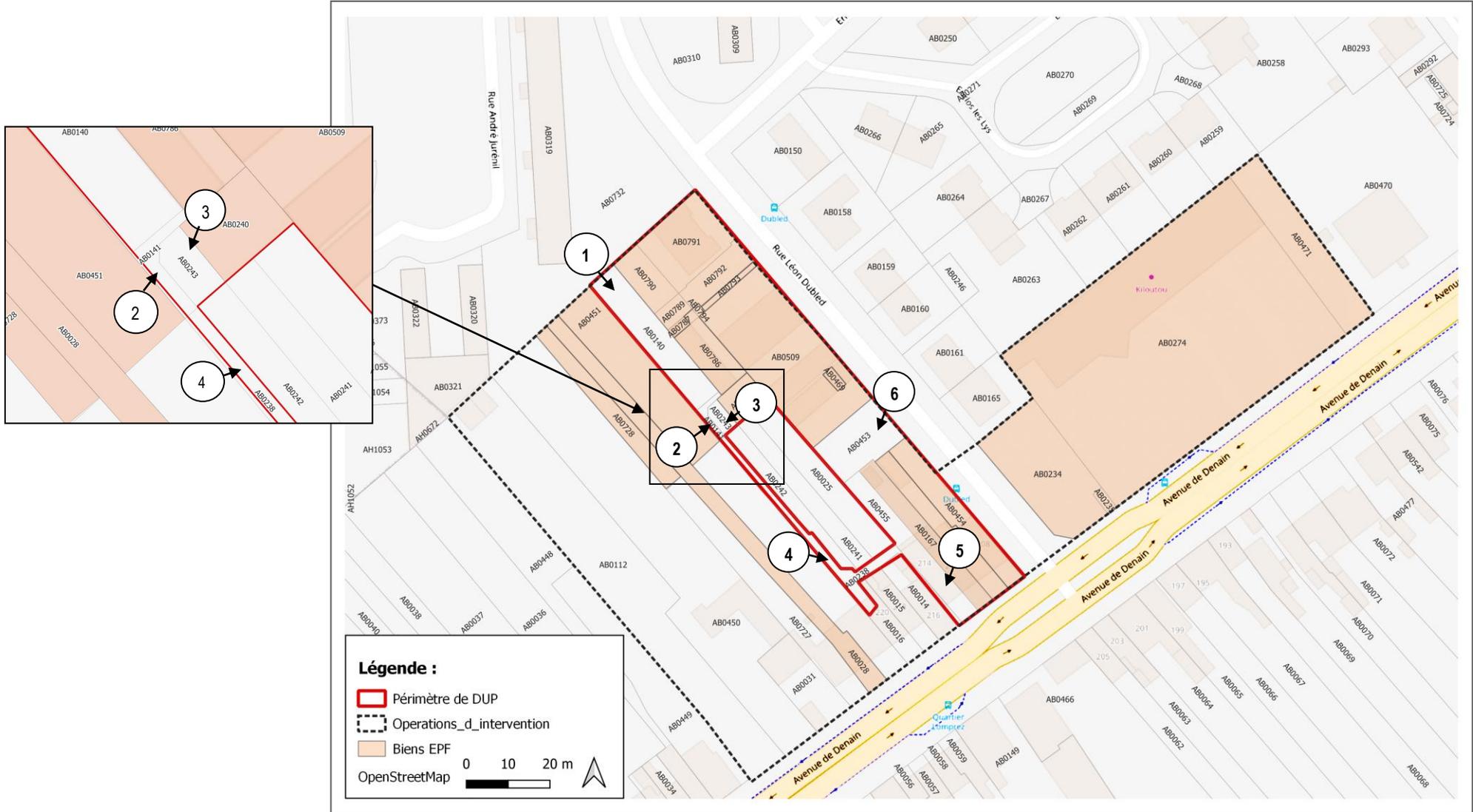
# **DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET D'AMENAGEMENT NPNRU  
QUARTIER CHASSE ROYALE / AVENUE DE  
DENAIN A VALENCIENNES- ILOTS A08/A09 »**

**PLAN PARCELLAIRE**

**Plan parcellaire – Chasse Royale - Valenciennes**



# **DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

**COMMUNE DE VALENCIENNES  
DÉPARTEMENT DU NORD**

**« PROJET D'AMENAGEMENT NPNRU  
QUARTIER CHASSE ROYALE / AVENUE DE  
DENAIN A VALENCIENNES - ILOTS A08/A09 »**

**ETAT PARCELLAIRES**

**Commune : VALENCIENNES**

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Madame Danielle Renelde GLASSET  
 Née le 28 juillet 1953 à SOLRE LE CHÂTEAU (59740)  
 Adresse : 220 Avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)  
 Monsieur Pascal Bruno HENNEL  
 Né le 07 avril 1962 à HESDIN (62140)  
 Adresse : 44 rue Charles Tauchon à VALENCIENNES (59300)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Madame Danielle Renelde GLASSET, agent du Trésor  
 Née le 28 juillet 1953 à SOLRE LE CHÂTEAU (59740)  
 Adresse : 22/66 rue Léon Dubled à VALENCIENNES (59300)  
 Monsieur Pascal Bruno HENNEL, employé à la SNCF  
 Né le 07 avril 1962 à HESDIN (62140)  
 Adresse : 22/66 rue Léon Dubled à VALENCIENNES (59300)

Acquéreurs conjoints et solidaires, chacun pour moitié indivise  
 Divorcés par jugement du Juge des affaires familiales du Tribunal de grande instance de VALENCIENNES rendu le 05 mars 2003

**Origine de propriété :**

Acquisition suivant acte par Maître Jean-Valère CARTIGNY, notaire à DENAIN, le 31 octobre 1984, publiée au bureau des hypothèques de VALENCIENNES le 12 décembre 1984, volume 5977 n° 13

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Adresse	Nature	Contenance		
AB	140	Avenue de Denain	Non bâti	294 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>	1

Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Les copropriétaires de la parcelle cadastrée section AB numéro 141

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Parcelle en "indivision forcée" dont la copropriété est rattachée aux parcelles contigües cadastrées section AB numéros 15, 16, 140, 242, 243, 786 à 790, 821 et 822.

En leur qualité de propriétaires de la parcelle cadastrée section AB numéro 15

Monsieur Ludovic Jules Paul DAUDE, conseiller de vente

Né le 13 octobre 1977 à NOYON (60400)

Adresse : 218 avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)

Mademoiselle Sarah Noëlla JASKOW, sans profession

Née le 06 mars 1976 à LE QUESNOY (59530)

Adresse : 218 avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)

Acquéreurs conjoints et solidaires, chacun pour moitié indivise

Célibataires, ayant conclu un pacte civil de solidarité enregistré au Tribunal d'instance de VALENCIENNES (59300) le 30 mars 2011

En leur qualité de propriétaires des parcelles cadastrées section AB numéros 16, 140, 242 et 243

Monsieur Pascal Bruno HENNEL, employé à la SNCF

Né le 07 avril 1962 à HESDIN (62140)

Adresse : 22/66 rue Léon Dubled à VALENCIENNES (59300)

Madame Danielle Renelde GLASSET, agent du Trésor

Née le 28 juillet 1953 à SOLRE LE CHÂTEAU (59740)

Adresse : 22/66 rue Léon Dubled à VALENCIENNES (59300)

Acquéreurs conjoints et solidaires, chacun pour moitié indivise

Divorcés par jugement du Juge des affaires familiales du Tribunal de grande instance de VALENCIENNES (59300) rendu le 05 mars 2003

En leur qualité de propriétaires de la parcelle cadastrée section AB numéro 821

Monsieur Moïse José MANDET, fonctionnaire de police

Né le 02 juillet 1972 à BERLAIMONT (59145)

Adresse : 222 avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)

Madame Stéphanie RENARD, assistante maternelle

Née le 15 avril 1974 à METZ (57000)

Adresse : 222 avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)

Mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée en la Mairie de LILLE (59000) le 05 juillet 1997. Ledit régime non modifié

En sa qualité de propriétaire des parcelles cadastrées section AB numéros 786 à 790 et 822

L'établissement public foncier dénommé « ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE », établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège social est à EURAILLE (59777), 594 avenue Willy Brandt CS 20003, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE, et identifié au répertoire SIREN sous le numéro 383 330 115

**Origine de propriété :**

Concernant M. DAUDE et Mlle JASKOW

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Baptiste PANTOU, notaire à VALENCIENNES, le 01 mars 2011, publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES le 21 avril 2011 volume 2011P numéro 3463

Concernant M. HENNEL et Mme GLASSET

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Valère CARTIGNY, notaire à DENAIN, le 31 octobre 1984, publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES le 14 décembre 1984 volume 5977 numéro 13

Concernant M. MANDET et Mme RENARD

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-François HERVIEU, notaire à VALENCIENNES, le 15 octobre 2009, publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES le 10 novembre 2009 volume 2009P numéro 6928

Concernant l'« ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE »

Acquisition suivant acte reçu par Maître Maxime CARRION, notaire à VALENCIENNES, le 10 mai 2022, publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES le 02 juin 2022 volume 2022P numéro 4704

Acquisition suivant acte reçu par Maître David TASSOU, notaire à VALENCIENNES, le 02 août 2023, publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES, le 18 août 2023 volume 2023P numéro 12772. Avec reprise pour ordre le 20 septembre 2023 volume 2023D numéro 21568

Acquisition suivant acte reçu par Maître Raphaël DEDISE, notaire à VALENCIENNES, le 05 mars 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de VALENCIENNES

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Adresse	Nature	Contenance		
AB	141	Avenue Denain Cour Martinache	Non bâti	18 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	2

Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Madame Danielle Renelde GLASSET  
Née le 28 juillet 1953 à SOLRE LE CHÂTEAU (59740)  
Adresse : 220 Avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)  
Monsieur Pascal Bruno HENNEL  
Né le 07 avril 1962 à HESDIN (62140)  
Adresse : 44 rue Charles Tauchon à VALENCIENNES (59300)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Madame Danielle Renelde GLASSET, agent du Trésor  
Née le 28 juillet 1953 à SOLRE LE CHÂTEAU (59740)  
Adresse : 22/66 rue Léon Dubled à VALENCIENNES (59300)  
Monsieur Pascal Bruno HENNEL, employé à la SNCF  
Né le 07 avril 1962 à HESDIN (62140)  
Adresse : 22/66 rue Léon Dubled à VALENCIENNES (59300)

Acquéreurs conjoints et solidaires, chacun pour moitié indivise  
Divorcés par jugement du Juge des affaires familiales du Tribunal de grande instance de VALENCIENNES rendu le 05 mars 2003

**Origine de propriété :**

Acquisition suivant acte par Maître Jean-Valère CARTIGNY, notaire à DENAIN, le 31 octobre 1984, publiée au bureau des hypothèques de VALENCIENNES le 12 décembre 1984, volume 5977 n° 13

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Adresse	Nature	Contenance		
AB	243	Avenue de Denain	Non bâti	36 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	3

Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Les copropriétaires des unités foncières riveraines de la parcelle cadastrée section AB numéro 238

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Parcelle en "indivision forcée" dont la copropriété est rattachée aux parcelles contigües cadastrées section AB numéros 15, 16, 140, 242, 243, 786 à 790, 821 et 822.

En leur qualité de propriétaires de la parcelle cadastrée section AB numéro 15

Monsieur Ludovic Jules Paul DAUDE, conseiller de vente

Né le 13 octobre 1977 à NOYON (60400)

Adresse : 218 avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)

Mademoiselle Sarah Noëlla JASKOW, sans profession

Née le 06 mars 1976 à LE QUESNOY (59530)

Adresse : 218 avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)

Acquéreurs conjoints et solidaires, chacun pour moitié indivise

Célibataires, ayant conclu un pacte civil de solidarité enregistré au Tribunal d'instance de VALENCIENNES (59300) le 30 mars 2011

En leur qualité de propriétaires des parcelles cadastrées section AB numéros 16, 140, 242 et 243

Monsieur Pascal Bruno HENNEL, employé à la SNCF

Né le 07 avril 1962 à HESDIN (62140)

Adresse : 22/66 rue Léon Dubled à VALENCIENNES (59300)

Madame Danielle Renelde GLASSET, agent du Trésor

Née le 28 juillet 1953 à SOLRE LE CHÂTEAU (59740)

Adresse : 22/66 rue Léon Dubled à VALENCIENNES (59300)

Acquéreurs conjoints et solidaires, chacun pour moitié indivise

Divorcés par jugement du Juge des affaires familiales du Tribunal de grande instance de VALENCIENNES (59300) rendu le 05 mars 2003

En leur qualité de propriétaires de la parcelle cadastrée section AB numéro 821

Monsieur Moïse José MANDET, fonctionnaire de police

Né le 02 juillet 1972 à BERLAIMONT (59145)

Adresse : 222 avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)

Madame Stéphanie RENARD, assistante maternelle

Née le 15 avril 1974 à METZ (57000)

Adresse : 222 avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)

Mariés sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat préalable à leur union célébrée en la Mairie de LILLE (59000) le 05 juillet 1997. Ledit régime non modifié

En sa qualité de propriétaire des parcelles cadastrées section AB numéros 786 à 790 et 822

L'établissement public foncier dénommé « ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE », établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège social est à EURALILLE (59777), 594 avenue Willy Brandt CS 20003, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE, et identifié au répertoire SIREN sous le numéro 383 330 115

**Origine de propriété :**

Concernant M. DAUDE et Mlle JASKOW

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Baptiste PANTOU, notaire à VALENCIENNES, le 01 mars 2011, publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES le 21 avril 2011 volume 2011P numéro 3463

Concernant M. HENNEL et Mme GLASSET

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Valère CARTIGNY, notaire à DENAIN, le 31 octobre 1984, publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES le 14 décembre 1984 volume 5977 numéro 13

Concernant M. MANDET et Mme RENARD

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-François HERVIEU, notaire à VALENCIENNES, le 15 octobre 2009, publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES le 10 novembre 2009 volume 2009P numéro 6928

Concernant l'« ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE »

Acquisition suivant acte reçu par Maître Maxime CARRION, notaire à VALENCIENNES, le 10 mai 2022, publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES le 02 juin 2022 volume 2022P numéro 4704

Acquisition suivant acte reçu par Maître David TASSOU, notaire à VALENCIENNES, le 02 août 2023, publié au service de la publicité foncière de VALENCIENNES, le 18 août 2023 volume 2023P numéro 12772. Avec reprise pour ordre le 20 septembre 2023 volume 2023D numéro 21568

Acquisition suivant acte reçu par Maître Raphaël DEDISE, notaire à VALENCIENNES, le 05 mars 2024, en cours de publication au service de la publicité foncière de VALENCIENNES

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Adresse	Nature	Contenance		
AB	238	Avenue de Denain Cour Martinache	Non bâti	159 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>	4

Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

Monsieur Stéphane CHEVAL  
Né le 19 mai 1975 à VALENCIENNES (59300)  
Madame Christelle Sylvie HUREZ dit Christelle CHEVAL  
Née le 14 mars 1974 à VALENCIENNES (59300)  
Adresse : 214 Avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

Monsieur Stéphane CHEVAL  
Né le 19 mai 1975 à VALENCIENNES (59300)  
Madame Christelle Sylvie HUREZ dit Christelle CHEVAL  
Née le 14 mars 1974 à VALENCIENNES (59300)  
Adresse : 6 Impasse du Porion à VALENCIENNES (59300)

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de VALENCIENNES (59300) le 17 novembre 2001

**Origine de propriété :**

Acquisition suivant acte par Maître Alain BAUDUIN, notaire à VALENCIENNES, le 07 janvier 2003, publiée au bureau des hypothèques de VALENCIENNES le 10 avril 2003, volume 2003P n° 2519

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Adresse	Nature	Contenance		
AB	455	214 Avenue de Denain	bâti	209 m <sup>2</sup>	209 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>						
<p>Monsieur Stéphane CHEVAL  Né le 19 mai 1975 à VALENCIENNES (59300)  Madame Christelle Sylvie HUREZ dit Christelle CHEVAL  Née le 14 mars 1974 à VALENCIENNES (59300)  Adresse : 214 Avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)</p>						
<b><u>Propriétaires réels ou présumés tels :</u></b>						
<p>Monsieur Stéphane CHEVAL  Né le 19 mai 1975 à VALENCIENNES (59300)  Madame Christelle Sylvie HUREZ dit Christelle CHEVAL  Née le 14 mars 1974 à VALENCIENNES (59300)  Adresse : 214 Avenue de Denain à VALENCIENNES (59300)</p> <p>Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de VALENCIENNES (59300) le 17 novembre 2001</p>						
<b><u>Origine de propriété :</u></b>						
Acquisition suivant acte par Maître René DELCOURT, notaire à VALENCIENNES, le 31 mars 2006, publiée au bureau des hypothèques de VALENCIENNES le 23 mai 2006, volume 2006P n° 3995						
<b>REFERENCES CADASTRALES</b>					<b>CONTENANCE A EXPROPRIER</b>	<b>N° DU PLAN PARCELLAIRE</b>
<b>Section</b>	<b>N°</b>	<b>Adresse</b>	<b>Nature</b>	<b>Contenance</b>		
AB	453	Rue Léon Dubled	Non bâti	215 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>	6

Commune : VALENCIENNES

**Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits à la matrice des rôles :**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE  
N° R.C.S. : 383 330 115 R.C.S. LILLE METROPOLE  
Siège : 594 Avenue Willy Brandt – CS20003 – 59777 EURALILLE

**Propriétaires réels ou présumés tels :**

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS-DE-FRANCE  
N° R.C.S. : 383 330 115 R.C.S. LILLE METROPOLE  
Siège : 594 Avenue Willy Brandt – CS20003 – 59777 EURALILLE

**Origine de propriété :**

REFERENCES CADASTRALES					CONTENANCE A EXPROPRIER	N° DU PLAN PARCELLAIRE
Section	N°	Adresse	Nature	Contenance		
AB	787					
	788					
	789					
	790					
	791					
	792					
	793					
	794					
	786					
	509					
	240					
	469					
	454					
	282					
	167					

