

Commune de Noailles
« ZAE de Longvillers »



Convention de Portage Foncier

entre

**l'Établissement Public Foncier Local
des territoires Oise & Aisne
(EPFLO)**

et

la Communauté de Communes Thelloise

PROJET

Convention de Portage Foncier
entre
L'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne (EPFLO)
et
La Communauté de Communes Thelloise

VU, les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU, le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 324-1 et suivants 221-1, L 221-2, L300-1, L.213.3,

VU, l'arrêté préfectoral du 21 mai 2007 portant création de l'EPFLO,

VU, l'arrêté préfectoral du 31 mai 2024 et son annexe 1 portant extension du périmètre de l'EPFLO,

VU, la délibération de l'Assemblée Générale de l'Établissement Public Foncier Local du département de l'Oise en date du 14 mars 2018 portant adaptation des statuts et changement de sa dénomination en Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne.

VU, la délibération AG EPFLO 2024 21/02-4 portant élection du Conseil d'Administration,

VU, la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 7 décembre 2007 portant nomination de son Directeur Général,

VU, les statuts de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2024 19/06-5 en date du 19 juin 2024, portant délégation de pouvoir et de signature à Monsieur le Directeur de l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2023 06/12-3 en date du 6 décembre 2023 portant adoption du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 et approbation des nouvelles clauses générales de portage,

VU, le courrier de sollicitation adressé par le Président de la Communauté de communes Thelloise (CCT) au Président de l'EPFLO en date du 17 juillet 2024.

VU, l'avis rendu par les services de France Domaine le 02 août 2024 sous la référence 19087759 concernant les parcelles ZC 208, 226, 227, 228, 230 appartenant à la SCI HANGARS DE JIMMY.

VU, l'avis rendu par les services de France Domaine le ++++ sous la référence ++++ concernant les parcelles +++ appartenant à la CCT,

VU, la délibération CA EPFLO 2024 16/10-++ en date du ++++ approuvant l'intervention sur la Communauté de communes Thelloise,

VU, la délibération du Conseil communautaire de la Thelloise en date du ++++ approuvant l'intervention sur la commune de Noailles,

VU, la délibération du Conseil municipal de Noailles en date du ++++ approuvant l'intervention de l'EPFLO sur son territoire,

CONSIDERANT,

- Que le Président de la CCT, a requis l'intervention de l'EPFLO pour l'entrée de la ZAE de Noailles, reconnue pour son importance stratégique dans le développement économique local ;

- L'impératif de requalifier et densifier cette zone pour satisfaire les besoins des acteurs économiques locaux et renforcer l'attractivité du territoire ;
- Que la CCT détient déjà une réserve foncière de 5 hectares dans cette zone où des études techniques préparatoires à un projet d'aménagement sont en cours ;
- Que la mise en vente des terrains appartenant à la SCI HANGARS DE JIMMY offre une opportunité unique de requalifier l'entrée de la zone,
- La nécessité de mener des travaux de dépollution et démolition des structures existantes pour favoriser l'émergence de nouvelles activités économiques ;
- Que les parcelles ZC n°208, 226, 227, 228, 229, 230 et 231, comprennent des bâtiments fortement dégradés ;
- Que des négociations avec la SCI Hangars de Jimmy permettent d'envisager une acquisition amiable pour un montant de 210 000€ ;
- Que la CCT propose de rétrocéder son bâtiment à l'EPFLO pour un euro symbolique, étant donné que l'EPFLO procédera aux travaux de démolition et de désamiantage ;
- Que l'EPFLO prendra en charge les travaux de démolition, de désamiantage et de dépollution de l'ensemble des bâtiments, avec un coût total estimé à 230 000€, incluant les études préalables ;
- Que le montant global nécessaire pour l'ensemble du projet de requalification de l'entrée de la zone d'activités économiques de Noailles est estimé à 460 000 €, englobant les coûts d'acquisitions, de frais, d'études et de travaux ;

ENTRE :

L'Etablissement dénommé « Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise & Aisne » (EPFLO), établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège se trouve à Beauvais, 17 avenue du Beauvaisis, identifié au Répertoire des Entreprises sous le n° SIREN. 498 408 392,

Représenté par Monsieur Jean-Marc DESCHODT, demeurant professionnellement PAE du Haut Villé, 17 avenue du Beauvaisis - Beauvais (Oise) et nommé à partir du 14 janvier 2008 aux fonctions de Directeur dudit établissement par délibération de son Conseil d'Administration en date du 7 décembre 2007,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur en vertu de l'article 16 des statuts de l'EPFLO et des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du CA EPFLO 2024 16/10-++,

Ci-après dénommé « l'EPFLO »,

ET :

La Communauté de communes Thelloise, régulièrement représentée par son Président en exercice, Monsieur Pierre DESLIENS.

Spécialement autorisée aux termes d'une délibération du Conseil communautaire de la Communauté de communes Thelloise en date du +++, rendue exécutoire le +++++.

Ci-après dénommée « le Bénéficiaire de portage »

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

PREAMBULE

La Communauté de Communes Thelloise (CCT), a exprimé le besoin d'une intervention de l'EPFLO concernant la zone d'activités économiques de Noailles, un site d'une importance stratégique pour le développement économique local.

En effet, en cohérence avec les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), il apparaît nécessaire de requalifier et de densifier cette zone afin de répondre aux besoins des acteurs économiques et d'accroître l'attractivité de son territoire. Actuellement, la CCT possède une réserve foncière de 5 hectares dans cette zone, où des études techniques sont en cours pour préparer un projet d'aménagement.

Compte tenu du souhait exprimé par un propriétaire (SCI Hangars de Jimmy) de vendre son bien, l'opportunité de requalifier l'entrée de la zone peut se concrétiser.

Cette intervention foncière conduira également à prévoir la dépollution et la démolition des structures existantes pour permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur les 2 unités foncières suivantes actuellement inscrit en zone UE du PLU :

- Parcelles ZC n°208, 226, 227, 228 et 230, d'une superficie d'environ 4 217 m², constituées de deux bâtiments (l'un en bon état d'entretien et l'autre fortement dégradé), ainsi qu'un terrain à bâtir encombré, appartenant à la SCI HANGARS DE JIMMY, actuellement en vente ;
- Parcelles ZC n°229 et 231, d'une superficie d'environ 3 206 m², constituées d'un bâtiment (fortement dégradé), appartenant à la CCT.

Les négociations avec la SCI HANGARS DE JIMMY permettent d'envisager une acquisition amiable pour un montant maximum de 250 000€, portant sur un terrain rendu nu, avec la démolition le désamiantage des bâtiments, le décaissement de toutes les fondations à moins de 1 mètre de profondeur et l'enlèvement des réseaux, à la charge du propriétaire. De plus, le terrain sera vendu libre de toute location ou occupation, et les coûts éventuels de dépollution du site ne devront pas excéder 25 000€.

Par ailleurs, la CCT propose de céder son bien délabré à l'EPFLO pour 1€ symbolique, l'EPFLO prenant à sa charge les travaux de démolition et désamiantage estimés à 140 000€. Ce montant est proche du prix d'acquisition initial du bien en 2014 par la CCT au prix de 142 500 €.

Ainsi, une enveloppe totale de 260 000 € (acquisition et frais inclus) est nécessaire, à laquelle s'ajoute une enveloppe à engager pour les études et travaux s'élevant à 165 000 €.

Par conséquent, cette intervention sera réalisée dans la limite d'un montant global de 425 000 €.

La Communauté de communes Thelloise, par délibération en date du +++++, a validé les conditions d'intervention de l'EPFLO pour l'opération dite ZAE de Longvillers et retranscrites dans la présente convention.

Lors de sa séance du 16 octobre 2024, le Conseil d'Administration de l'EPFLO par délibération n° CA EPFLO 2024 16/10-++, a donné son accord pour intervenir sur ladite opération dans les conditions ci-après définies :

CONTENU DE LA CONVENTION

ARTICLE 1 - OBJET DU PORTAGE	7
1.1 - Emprise de l'opération	7
1.2 – Programmation.....	7
1.3 – Montant d'engagement	7
1.4 – Bénéficiaire et durée de portage.....	7
ARTICLE 2 - CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION DE L'EPFLO	8

2.1 – Engagement de rachat.....	8
2.2 - Charges et conditions d'utilisation de l'immeuble.....	8
2.3 - Assurance des biens.....	8
ARTICLE 3 - CONDITIONS PARTICULIERES.....	9
3.1 - Durée de portage.....	9
3.2 – Prix de revient EPFLO.....	9
3.3 - Gestion des biens pendant la durée de portage.....	9
ARTICLE 4 – DISPOSITIONS DIVERSES.....	9
4.1 - Communication – Mention de participation de l'EPFLO.....	9

PROJET

ARTICLE 1 - OBJET DU PORTAGE

1.1 - Emprise de l'opération

L'opération dénommée « ZAE de Longvillers » concerne les parcelles ci-après listées et tel que précisé dans le plan cadastral figurant en annexe.

Commune de : Noailles

Section	Numéro	Lieudit / Adresse	Contenance cadastrale
ZC	208	Les Vignes du Longvillers	5a 71ca
ZC	226	Les Vignes du Longvillers	7a 07ca
ZC	227	Les Vignes du Longvillers	5a 74ca
ZC	228	Les Vignes du Longvillers	2a 31ca
ZC	229	Les Vignes du Longvillers	23a 32ca
ZC	230	Les Vignes du Longvillers	21a 34ca
ZC	231	Les Vignes du Longvillers	8a 74ca
Soit une contenance totale			74a 23ca

Etant précisé que la surface définitive de l'opération ne sera connue qu'une fois l'opérateur choisi et les documents d'arpentage réalisés.

1.2 – Programmation

Cette intervention doit permettre la requalification de l'entrée de la ZAE et sa densification avec l'implantation future de nouveaux acteurs économiques.

1.3 – Montant d'engagement

L'ensemble des interventions à réaliser par l'EPFLO sur le secteur d'opération mentionné précédemment n'excèdera pas une enveloppe globale de **QUATRE CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (425 000 €)**.

Ce montant d'engagement pouvant être décomposé de la manière suivante :

Montant	Nature des dépenses
250 001 €	Acquisitions foncières
9 999 €	Frais annexes (frais de notaires, géomètre, diagnostics, ...)
165 000 €	Réalisation d'études et travaux de démolition / déconstruction / dépollution qui seront à réaliser sur le site et dont le cout global sera précisé ultérieurement par voie d'avenant

Etant précisé que la décomposition de l'enveloppe globale d'engagement est indicative.

Les différentes acquisitions nécessaires à l'opération seront réalisées à des montants compatibles avec les éventuels avis des Domaines.

1.4 – Bénéficiaire et durée de portage

Le portage de l'opération est effectué pour le compte de la Communauté de communes Thelloise pour une durée de **CINQ (5) ans**.

ARTICLE 2 - CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION DE L'EPFLO

Les clauses générales de portage des biens sont définies conformément à la délibération n° CA EPFLO 2023 06/12-03 du Conseil d'Administration de l'EPFLO en date du 6 décembre 2023.

Le bénéficiaire du portage reconnaît avoir pris connaissance desdites clauses générales de portage des biens validées par le conseil d'administration de l'EPFLO et dont une copie est annexée aux présentes après mention.

Il est toutefois attiré l'attention du bénéficiaire sur les clauses suivantes :

2.1 – Engagement de rachat

Le bénéficiaire du portage foncier s'engage à procéder auprès de l'EPFLO, au rachat des immeubles parvenus **au plus tard au terme de la durée de portage conventionnelle**, telle que détaillée à l'article 3.1 de la présente convention.

À tout moment, le bénéficiaire du portage peut procéder à des rachats par anticipation s'il le souhaite.

En outre, le bénéficiaire du portage pourra se substituer dans son obligation de rachat tout opérateur qu'il choisira, sous réserve que celui-ci respecte le programme défini précédemment.

Par ailleurs, un éventuel rachat anticipé pourra être exigé par l'EPFLO du fait de la dénaturation par le bénéficiaire des biens portés dans le cadre de la présente convention (aménagement du foncier, démolition du bâti présent sur le site, ...) et ce conformément à l'article 4.3 des clauses générales de portage.

2.2 - Charges et conditions d'utilisation de l'immeuble

Hormis en matière d'assurance et d'indemnisation des sinistres, le bénéficiaire est subrogé dans tous les droits et obligations de l'EPFLO, en sa qualité de propriétaire.

A ce titre, le bénéficiaire prend les immeubles dans l'état où ils lui sont remis par l'EPFLO et doit les maintenir en bon état d'entretien et de sécurité. Il assume le paiement des impôts et charges de toute nature.

Il veille tout particulièrement à prendre l'ensemble des mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la conservation des biens. Il peut, de son propre chef, réaliser ou faire réaliser les travaux y afférents et en particulier le nettoyage des espaces extérieurs (tonte ou fauche des espaces végétalisés, taille des arbres, ...).

Toutefois, les travaux de murage et de démolition par le bénéficiaire sont soumis à l'accord préalable de l'EPFLO. En outre, il est précisé que toute modification substantielle de l'un des biens mis en portage dans le cadre de la présente convention pourra déclencher, à la discrétion de l'EPFLO, l'obligation de rachat prévue à l'article 5 ci-après.

Le bénéficiaire s'engage également à informer l'EPFLO de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention des immeubles.

Il sollicitera l'autorisation de l'EPFLO préalablement au dépôt de toute demande pour laquelle l'autorisation du propriétaire est requise. Sont visées notamment les demandes de permis d'aménager, permis de démolir, permis de construire, les autorisations de fouilles et de sondages.

2.3 - Assurance des biens

Conformément aux clauses générales de portage des biens et en sa qualité de propriétaire, l'EPFLO assurera les biens acquis, durant leur durée de portage et ce, dans les conditions visées à l'article 3.7 « *Assurances des biens* » des clauses générales de portage des biens.

Le coût de cette assurance sera refacturé annuellement au bénéficiaire du portage.

ARTICLE 3 - CONDITIONS PARTICULIERES

3.1 - Durée de portage

La durée de portage de cette opération est fixée à CINQ (5) ans, à compter de l'acquisition de la propriété par l'EPFLO.

3.2 – Prix de revient EPFLO

Le rachat par le bénéficiaire du portage, ou son substitut, aura lieu au prix de revient, tel qu'il est prévu à l'article 4 « *Cession des biens* » des « clauses générales de portage des biens », majoré des frais d'ingénierie et des frais d'actualisation éventuels.

Les frais et taxes liés à ce rachat seront à la charge du bénéficiaire du portage. Le régime de la TVA sera déterminé, au jour de la cession, suivant le régime d'assujettissement applicable au vendeur.

3.3 - Gestion des biens pendant la durée de portage

Conformément aux « clauses générales de portage des biens », la gestion et la jouissance des biens sont transférés au bénéficiaire du portage à compter de la notification par l'EPFLO de l'acquisition réalisée.

Ce transfert emporte obligation pour la collectivité de gérer convenablement le bien et d'en assurer la surveillance, en informant notamment l'EPFLO de tous désordres, intrusions, sinistres, ... et ce dans les plus brefs délais.

En outre, le bénéficiaire rédigera les conventions et percevra les loyers et redevances des occupations. Il remettra dans le mois qui suit leur signature, copie de tous les contrats à l'EPFLO.

Toutefois, il est précisé que l'EPFLO se réserve la possibilité d'exercer d'office, tous travaux de démolition ou mise en sécurité des biens acquis dans le cadre de la présente convention dans le cas où ceux-ci présenteraient un danger grave et imminent tant pour l'environnement immédiat qu'à l'égard d'éventuelles intrusions. L'EPFLO informera la collectivité des mesures qui seront prises et les coûts générés par cette mise en sécurité seront intégrés d'office dans l'enveloppe globale de l'opération.

ARTICLE 4 – DISPOSITIONS DIVERSES

4.1 - Communication – Mention de participation de l'EPFLO

Sur la durée du portage, le bénéficiaire s'oblige à laisser l'EPFLO diffuser toute communication relative à cette intervention sur tout support à sa convenance, notamment par la pose de panneaux d'information sur les biens acquis par ses soins.

En outre, le bénéficiaire du portage s'engage à mentionner la participation de l'EPFLO dans tous documents d'information ou de communication relatifs à l'opération envisagée. Il s'agit notamment des plaquettes d'information, des panneaux de chantier, des sites Internet et tous autres supports.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Thelloise, par délibération en date du ++++, a décidé :

- d'approuver les modalités et les conditions d'intervention de l'EPFLO pour l'acquisition des biens mentionnés ci-dessus,

- d'accepter les modalités d'intervention de l'EPFLO, en particulier, le mode de portage de cette opération et les modalités financières détaillées dans la présente convention,
- de charger Monsieur le Maire de signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application des délibérations ci-dessus visées.

La présente convention prendra effet à sa date de signature par les parties

Fait à Beauvais le,

Le Directeur de l'EPFLO

Le Président de la Communauté
de communes Thelloise

Jean-Marc DESCHODT

Pierre DESLIENS

ANNEXES :

- Plan de situation
- Plan cadastral
- Délibération Commune
- Délibération Communauté de Communes
- Délibération CA EPFLO 2024 16/10-++ (extrait)
- Clauses Générales de portage des biens