

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Affaires Juridiques & Gestion des
Assemblées**

Affaire suivie par Claudine LATOUCHE

Tel. : 03.27.53.75.32

Réf. : **CL / JR / IT**

Direction Générale des Services :
DGA des Politiques Municipales :
DGA des Moyens généraux :
DGST :
Service des Ressources Humaines :
Service des Marchés Publics :
Classeur 3^{ème} :
Services Extérieurs :

Date de la convocation : 1^{er} décembre

L'an deux mille quatorze

Le huit décembre à 18 h

**Le Conseil Municipal de MAUBEUGE s'est réuni à la Mairie,
sur la convocation et sous la présidence de :**

Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de MAUBEUGE.

Nombre de conseillers en exercice : 39

PRESENTS : A. DECAGNY - J-P.COULON - M.GAMRA - N. LEBLANC - M-C.MORETTI - M-C.LALY - N.GOMES - B.MORIAME - M.DANNEELS - M.GRAS - C.DEROO - A.NEZZARI - Y. ZUMSTEIN - C.DEMUYNCK - J.PAQUE - J.MICHAUX - G.CAMBRELENG - P.MATAGNE - C.DEMOUSTIER - P.NESEN - A.PIEGAY - R.PILATO - S.SERHANI - D.DEJARDIN - S.LOCOCCILO - N.REFFAS - S.CORDIER - F.LEFEBVRE - N.TAJDIRT - F. TRINCARETTO - J-Y.HERBEUVAL - C.SAVAUX - M-P.ROPITAL - C.DI POMPEO - S.ZATAR - N.MONTFORT - X.DUBOIS - M.GABET - L-A.DE BEJARRY

EXCUSES ayant donné pouvoir : C. DEMUYNCK (à N. LEBLANC) - S SERHANI (à M.C. LALY) - S. ZATAR (à M.P. ROPITAL) - N. MONTFORT (à C. DI POMPEO) - M. GABET (à L. A. DE BEJARRY)

EXCUSES : D. DEJARDIN (arrivé à partir de la question n° 7)

ABSENT(S) : N. TADJIRT

SECRETAIRE DE SEANCE : Xavier DUBOIS

OBJET N° 20 : Bail Emphytéotique Administratif Groupe Scolaire Mabuse - Avenants

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.1311-2 et suivants;
Vu la délibération n° 11 du 07 octobre 2011 ;
Vu la délibération n° 131 du 21 décembre 2012 ;

Vu la délibération n° 92 du 27 juin 2013 ;

Vu le Bail Emphytéotique Administratif signé le 1^{er} août 2013 ;

Vu la Convention de Mise à Disposition signée le 1^{er} août 2013 ;

Vu la convention pour le versement d'un fonds de concours à la Commune de Maubeuge par l'Agglomération Maubeuge Val de Sambre en vue de la reconstruction du groupe scolaire Mabuse et de la crèche Frimousses, en date du 23 décembre 2013 ;

Vu la convention n° 2013-03 attributive de la subvention au titre de la dotation de développement urbain, en date du 31 décembre 2013 ;

Vu la demande d'avis formulée auprès des services de France Domaine.

Considérant que par délibération n° 131 du 21 décembre 2012, complétée par la délibération n° 92 en date du 27 juin 2013, le Conseil Municipal a choisi, à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, la proposition d'Exterimmo à laquelle s'est substituée la Société Nationale Immobilière, pour concevoir, financer et restructurer avec construction neuve le groupe scolaire Mabuse, pour une surface totale de 2 767,55 m² de surface plancher dans le cadre d'un Bail Emphytéotique Administratif et d'une Convention de Mise à Disposition qui déterminent les conditions dans lesquelles l'Emphytéote met l'Ouvrage ainsi réalisé, à la disposition de la Commune de Maubeuge, moyennant le paiement de loyers.

Considérant que le Bail Emphytéotique Administratif et la Convention de Mise à Disposition ont été signés le 1^{er} août 2013 entre la Commune de Maubeuge et la Société Nationale Immobilière.

Considérant que, depuis la prise d'effet du Bail Emphytéotique Administratif, le 1^{er} août 2013, la Société Nationale Immobilière Emphytéote, a découvert la présence d'amiante et l'insuffisance de la portance du sol. Elle a également informé la Commune de Maubeuge, par un courrier en date du 12 septembre 2013, de l'arrêté préfectoral du 18 juin 2013 portant prescription d'un diagnostic archéologique n° 13/146/DIAG. Confié à l'INRAP, ce diagnostic archéologique permet de mesurer l'ampleur des vestiges des fortifications.

Considérant que, conformément aux dispositions du Bail Emphytéotique Administratif, la Commune de Maubeuge s'engage à en supporter les dépenses supplémentaires.

Considérant que le montant total des investissements est désormais de 7 657 478 € H.T. (valeur 2014).

Considérant que, suite au décalage de la date contractuelle de Mise à Disposition résultant des événements sus-exposés, la Société Nationale Immobilière, Emphytéote, s'engage à ce que l'Ouvrage soit mis à la disposition de la Commune de Maubeuge, au plus tard le vendredi 24 juin 2016.

Considérant que, parallèlement, la Commune de Maubeuge a obtenu des subventions lui permettant de faire baisser le loyer au titre de la Convention de Mise à Disposition, à savoir:

- Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val-de-Sambre, convention signée le 23 décembre 2013 : subvention à concurrence de 8,44 % du montant hors taxe et hors subvention de l'opération, sur la base d'un montant maximum hors taxe de six cent mille euros (600 000,00 €) ;
- Etat (DDU), convention signée le 31 décembre 2013 : subvention à hauteur de 17,72% du montant hors taxe et hors subvention de l'opération, sur la base d'un montant maximum

hors taxe de un million deux cent trente-neuf mille six cent soixante-quatre euros et quatre-vingt-quinze centimes (1 239 664,95 €).

Considérant qu'il était prévu par la délibération n° 131 du 21 décembre 2012, complétée par la délibération n° 92 en date du 27 juin 2013, que la Commune de Maubeuge s'engage, afin de faire baisser le loyer, à reverser lesdites subventions au profit de la Société Nationale Immobilière, Emphytéote. La convention de reversement des subventions est à signer concomitamment à la passation des avenants au Bail Emphytéotique Administratif et à la Convention de Mise à Disposition.

Considérant que l'avis du Service des Domaines relatif à l'estimation de la valeur locative des parcelles cadastrées G 252 et G 254 est facultatif, par voie de conséquence, il n'a pas été émis,

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le montant du loyer est désormais fixé à 469 000 € nets de taxe par an (valeur mai 2012), ce loyer se décomposant, conformément au 6° de l'article L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales, de la manière suivante :

- 187 600 € par an au titre des coûts d'investissement,
- 168 840 € par an au titre des coûts de fonctionnement,
- et 112 560 € par an au titre des coûts de financement.

Par ces motifs, il est demandé au Conseil Municipal:

- d'approuver la passation des avenants aux conditions ci-dessus fixées,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant, à signer et à exécuter les avenants, la convention de reversement des subventions et documents y relatifs.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- **APPROUVE** la passation des avenants aux conditions ci-dessus fixées,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant, à signer et à exécuter les avenants, la convention de reversement des subventions et documents y relatifs.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Le Maire de Maubeuge,

