

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2017 : DELIBERATION N° 120

Affaires Juridiques & Gestion des Assemblées

Affaire suivie par **Claudine LATOUCHE**

☎:03.27.53.75.32

Réf. : **CL / ITOUBEAUX**

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

Date de la convocation : 18 SEPTEMBRE 2017

L'an deux mille DIX-SEPT, le VINGT-CINQ SEPTEMBRE à 18 h 30

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 - N. LEBLANC - M-C.MORETTI - M-C.LALY - N.GOMES - B.MORIAME - M.DANNEELS - M.GRAS - C.DEROO - N.REFFAS - Y. ZUMSTEIN - C.DEMUYNCK - F. JOURDAIN - J.PAQUE - G.CAMBRELENG - P.MATAGNE - C.DEMOUSTIER - P.NESEN - A.PIEGAY - R.PILATO - A.NEZZARI - P. MACQ - S.SERHANI - D.DEJARDIN - S.LOCOCIOLO - S.CORDIER - F.LEFEBVRE - N.TAJDIRT - F. TRINCARETTO - J-Y.HERBEUVAL - M-P.ROPITAL - F.FEKIH - C.DI.POMPEO - S.ZATAR - N.MONTFORT - X.DUBOIS - R.DETOURBE - L-A.DE BEJARRY

EXCUSE(S) AYANT DONNE POUVOIR :

**Naguib REFFAS (à Marc DANNEELS)
Christian DEMUYNCK (à Nicolas LEBLANC)
Corine DEMOUSTIER (à Arnaud DECAGNY)
Samia SERHANI (à Jeanine PAQUE)
Frédéric LEFEBVRE (à Marie-Christine MORETTI)
Naëlle TAJDIRT (Jean-Pierre COULON)
Fatiha FEKIH (à Nathalie MONTFORT)**

EXCUSE(E)S :

**Jean-Yves HERBEUVAL
Christophe DI POMPEO
Xavier DUBOIS
Louis-Armand DE BEJARRY**

ABSENT(E)S :

Raymonde DETOURBE

SECRETAIRE DE SEANCE : Sophie CORDIER

OBJET N° 29 : Ilot La Fontaine - Vente à la SA PROMOCIL des parcelles AV n°472, 473 et 480 sises rue George Sand

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment les articles L.3211-14 et L.3221-1 relatifs à la cession des immeubles des collectivités territoriales.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment :

- L'article L.2241-1 relatif à l'obligation pour le Conseil Municipal de délibérer de manière motivée sur les cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,
- Les articles L.1311-9 à L.1311-12 et les articles R.1311-3 à 1311-5 relatifs à l'obligation de requérir préalablement l'avis de l'autorité compétente de l'Etat dans le cadre de projets d'opérations immobilières concernant les collectivités territoriales.

Vu le Code Civil, notamment l'article 544 relatif à l'exercice du droit de propriété.

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration, notamment les articles L.240-1, L.240-2, L.242-1 et L.242-2 1° relatifs à l'abrogation d'une décision créatrice de droit, à l'initiative de l'administration, dont le maintien était subordonné à une condition qui n'a pas été remplie.

Vu l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques.

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 8 janvier 1982, Epoux Hostelter sur la création de droits au profit de l'acheteur.

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat, du 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles, relatif aux conditions de prix de vente des immeubles.

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 25 novembre 2009, n°310208, relatif à la légalité d'une cession d'un immeuble à un prix représentant le quart de sa valeur vénale estimée par le service des domaines, au motif que la cession à ce prix dérisoire était justifiée par l'intérêt communal.

Vu l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille, du 24 janvier 2012, n°10MA01232, relatif au délai raisonnable pour réaliser la vente.

Vu l'avis du Service des Domaines en date du 27 juillet 2017.

Vu l'avis favorable à l'unanimité des présents de la « Commission urbanisme,

tranquillité publique, foires et marchés, commerce, circulation et stationnement », qui s'est réunie le 22 août 2017.

Considérant que les parcelles AV n°472, 473 et 480 aux superficies respectives de 1701 m², 3137 m² et 2180 m² font partie du domaine privé communal et qu'elles représentent un ensemble de 16 lots à bâtir.

Considérant que la Société Anonyme PROMOCIL souhaite acquérir ces parcelles dans le but d'achever le lotissement constitué initialement dans le cadre de l'opération P.R.U. Epinette.

Considérant que pour tout projet d'opérations immobilières, que ce soit en matière d'acquisitions ou de cessions, d'un montant supérieur à 180 000 euros, tel qu'imposé par l'arrêté du 5 décembre 2016 susvisé, la collectivité se doit de consulter l'Etat afin d'obtenir son évaluation.

Considérant que la collectivité n'est pas tenue par l'avis du Domaine, quand bien même ce dernier est un prérequis indispensable à toute opération immobilière, que ce soient des acquisitions ou des cessions, sous peine d'irrégularité de la délibération.

Que n'étant pas liée par l'avis rendu et en vertu du principe de libre administration, la commune peut passer outre cet avis et retenir un prix différent de la valeur estimée par le Domaine à la condition impérative qu'elle soit motivée par l'intérêt général.

Que la pléthore de jurisprudences vient confirmer ce principe selon lequel les communes peuvent céder ou acquérir en deçà ou au-delà du montant évalué par le service du Domaine si la motivation est l'intérêt public local.

Qu'en l'espèce, vont être érigés sur ces différentes parcelles, par la société S.A. PROMOCIL, des logements dans le même cadre que celui du Projet de Renouvellement Urbain (P.R.U.)

Qu'en effet, le projet de renouvellement urbain du quartier de l'Epinette validé par l'ANRU et les autres partenaires financiers dans le cadre de la convention signée le 10 Octobre 2005 répondait à deux enjeux principaux :

- Redonner à ce quartier une vocation urbaine dans l'agglomération par l'amélioration des offres et qualités des services urbains - lisibilité, accessibilité, mixité d'usage...
- Changer son image, et par là-même améliorer le cadre de vie en tirant parti de ses potentiels et spécificités

Le programme, aujourd'hui réalisé, reposait sur un certain nombre de principes :

- la transformation de l'image du quartier par le changement de morphologie du Vilvorde, la dédensification des Rois de France, la réhabilitation et résidentialisation des ensembles locatifs maintenus,
- l'offre renouvelée de logements favorisant l'attraction de jeunes ménages et la mixité sociale, favorisant les modes de déplacements doux
- l'affirmation des fonctions commerciales existantes et tertiaires à venir, à partir d'une nouvelle centralité, en créant un pôle d'équipements et de services, symbole du redéploiement du quartier

Qu'Aujourd'hui, la Ville a l'opportunité d'achever cette opération par la vente d'un ensemble de 3 terrains à lotir situé rue George Sand, au Nord du périmètre. Ces parcelles aménagées par la S.A. PROMOCIL devaient accueillir une opération portée à l'origine par la Foncière Logement.

Mais considérant que cette opération n'a pu se concrétiser, la S.A. PROMOCIL, déjà présente sur l'îlot, s'est portée acquéreur des parcelles restant appartenir à la commune.

Qu'eu égard à l'investissement partenarial et financier de PROMOCIL sur l'ensemble du projet ANRU, par ailleurs unique bailleur et aménageur du dit lotissement, il y a lieu de procéder à la vente desdites parcelles.

Que la Ville est bien animée par la volonté de répondre à l'intérêt public local.

Que c'est donc à bon droit que la vente peut être réalisée en deçà du montant évalué par les services du Domaine.

Que l'article 544 du Code Civil dispose que : « *La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ».

Considérant que la Société Anonyme PROMOCIL s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées.

Considérant qu'une délibération légale, autorisant la cession d'un immeuble à un particulier sans fixer le délai pour la passation de l'acte de vente, n'est créatrice de droit au profit de l'intéressé que sous la condition que la vente soit réalisée dans un délai raisonnable.

Qu'en l'espèce, il est accordé un délai de six mois au requérant pour signer l'acte de vente, délai renouvelable une fois.

Qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée.

Que, par voie de conséquence, la Ville disposera à nouveau librement de son droit de propriété.

Par ces motifs, il est proposé au Conseil Municipal de :

- Passer outre l'estimation établie par France Domaine en date du 27 juillet 2017 et acter ainsi que la cession foncière se réalisera au prix de 450 000 euros (quatre cent cinquante mille euros), auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié,
- Approuver la vente au profit de la S.A. PROMOCIL des parcelles AV n°472, 473 et 480 sis rue Georges Sand,
- Autoriser Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette cession foncière,
- Autoriser la S.A. PROMOCIL à déposer toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions,
- Inscrire la recette au budget municipal,
- Dire que le délai de six mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire devenue exécutoire, et renouvelable une fois, est un délai raisonnable accordé à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- **(Nathalie MONTFORT ne prend pas part au vote).**
- **Passé** outre l'estimation établie par France Domaine en date du 27 juillet 2017 et acter ainsi que la cession foncière se réalisera au prix de 450 000 euros (quatre cent cinquante mille euros), auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié,

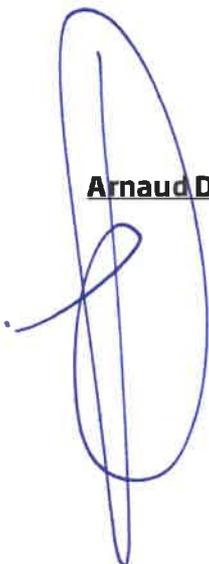
- **Approuve** la vente au profit de la S.A. PROMOCIL des parcelles AV n°472, 473 et 480 sis rue Georges Sand,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette cession foncière,
- **Autorise** la S.A. PROMOCIL à déposer toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions,
- **Inscrit** la recette au budget municipal,
- **Dit** que le délai de six mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire devenue exécutoire, et renouvelable une fois, est un délai raisonnable accordé à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Maire de Maubeuge,



Arnaud DECAGNY



V/REF

**MONSIEUR ARNAUD DECAGNY
MAIRE
DE ET A
59600 MAUBEUGE**

N/REF.

Le 14 septembre 2017
**ACQUISITION PARCELLES LIBRES
MAUBEUGE**

DATE

OBJET



Monsieur le Maire,

Par la présente, je vous confirme notre intérêt pour l'acquisition des parcelles AV 472, 473, 480 d'une superficie totale de 70 a 18 ca sises rue George SAND Ilot la Fontaine représentant un ensemble de 16 lots à bâtir.

Cette cession foncière se réalisera au prix de 450 000 € hors frais de notaire et permettra à PROMOCIL de compléter le lotissement déjà réalisé dans le cadre de l'opération PRU épinette.

Si vous en êtes d'accord, dès réception de la délibération de votre conseil municipal sur cette cession, nous transmettrons le dossier à l'étude des notaires associés de Maubeuge, Me DUMONT, pour rédaction de l'acte.

Dans l'attente et restant à votre disposition,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations respectueuses.

Bien Cordialement.

Patrick CHOPIN

Directeur Général Délégué.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Valenciennes, le 27 juillet 2017

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS DE FRANCE ET DU DÉPARTEMENT DU NORD
POLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION DOMAINE
BRIGADE D'ÉVALUATIONS DOMANIALES
82, avenue du Président J.F. Kennedy
BP 70689
59033 LILLE CEDEX

Monsieur Maire
Hôtel de Ville
Place du Docteur Pierre-Forest
BP 80269
59607 MAUBEUGE Cédex

BOURNOIS TOINER

Affaire suivie par : Laurence CARTEGNIE
Téléphone : 03 27 14 65 58
Courriel : drfip59.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Référence LIDO : 2017-392V2584

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : parcelles

ADRESSE DU BIEN : RUE GEORGE SAND- MAUBEUGE.

VALEUR VENALE : 560 000€

1 – SERVICE CONSULTANT	: Commune
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Nathalie CATHELAIN- Sandrine VION
RÉFÉRENCES	:
2 – Date de consultation	: 30 juin 2017
Date de réception	: 17 juillet 2017
Date de visite	: vu en 2015
Date de constitution du dossier « en état »	: 17 juillet 2017

OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de cession : code général des collectivités territoriales, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

But : cession à un investisseur pour constructions de logements.

DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : section AV n° 480-472-473 pour une surface cadastrale de 1 701m², 3 137m² et 2 180m².

Description du bien : Parcelles reprises en zone constructible, totalement viabilisées, composées de 16 lots à bâtir, individuels (5 sur la parcelle AV 473, 3 sur la parcelle AV 480 et 8 sur la parcelle AV 472). Belle configuration pour la majorité de ces lots, avec des surfaces comprises entre 350 et 520m² environ mais deux parcelles présentent une configuration plus particulière dont il faudra tenir compte pour fixer le prix de cession éventuel.

5 SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : Commune de Maubeuge
- Situation d'occupation : immeuble considéré « libre d'occupation ».

6 URBANISME ET RESEAUX

Parcelle reprise en zone Up au PLU.

7 DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et selon les données fournies par le service consultant.

La valeur vénale du bien est estimée à 560 000€. Cette valeur devra toutefois être adaptée à la configuration spécifique de certains lots, notamment ceux repris sur la parcelle AV 480.

S'agissant d'une cession, il appartiendra à la collectivité de négocier au mieux de ses intérêts.

8 DUREE DE VALIDITE

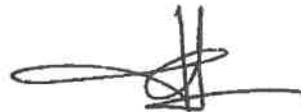
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

9 OBSERVATIONS PARTICULIERES

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

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



Laurence CARTEGNE

Envoyé en préfecture le 05/10/2017

Reçu en préfecture le 05/10/2017

Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : AV
Feuille : 000 AV 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 16/08/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle topographique de gestion cadastrale
Centre des finances publiques Rue Raoul
Follereau 59322
59322 VALENCIENNES CEDEX
tél. 0327146270 -fax 0327146680
pigc.nord-
valenciennes@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

