

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 25 SEPTEMBRE 2017 : DELIBERATION N° 122

Affaires Juridiques & Gestion des Assemblées

Affaire suivie par **Claudine LATOUCHE**

☎:03.27.53.75.32

Réf.: **CL / I TOUBEAUX**

**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° 32 : Voiries/îlot 35 - Cession de réserves foncières par l'Etablissement Public Foncier à la Ville dans le cadre de la convention dénommée « LOUVROIL MAUBEUGE ACCOMPAGNEMENT DE L'ANRU »

Vu le code de l'urbanisme, notamment :

- L'article 221-1 relatif à l'acquisition d'immeubles pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement.
- L'article L.300-14 relatif aux actions ou aux opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat...
- les articles L.321-1 à L321-4 relatif à la création et à l'organisation des Etablissements Publics Fonciers (E.P.F.),
- les articles L321-5 et R.321-13 à R321-15 relatifs à l'élaboration par l'E.P.F. d'un Programme Pluriannuel d'Intervention.

Vu la Loi 2000-1208 Solidarité et renouvellement urbains.

Vu le programme Pluriannuel d'intervention (P.P.I.) de 2007-2014 érigé par l'établissement public foncier du Nord Pas-de-Calais.

Vu la convention opérationnelle « LOUVROIL MAUBEUGE ACCOMPAGNEMENT DE L'ANRU » du 26 octobre 2010 signée entre la C.A.M.V.S. et l'EPF du Nord Pas-de-Calais.

Vu les avenants du 18 février et 23 décembre 2013.

Vu le Programme Pluriannuel d'intervention 2015-2019 érigé par l'établissement public foncier du Nord Pas-de-Calais.

Vu la convention opérationnelle « LOUVROIL MAUBEUGE ACCOMPAGNEMENT DE L'ANRU » renouvelée le 19 février 2016, signée entre la C.A.M.V.S. et l'EPF du Nord Pas-de-Calais.

Considérant qu'un Etablissement Public Foncier instaure un Programme Pluriannuel d'Intervention afin de répondre aux enjeux du territoire sur lequel il est compétent en matière de production de logements notamment sociaux, de renouvellement urbain, d'accompagnement des grands projets économiques.

Que plus précisément un Etablissement Public Foncier accompagne les collectivités territoriales désireuses de maîtriser leur foncier et de recycler leur espace dégradé. Il agit en amont du projet d'aménagement de la collectivité par un portage foncier.

Que par le portage foncier, l'E.P.F. acquiert directement les biens fonciers et immobiliers, les porte, les gère, les rétrocède à la collectivité lorsque le projet de cette dernière est finalisé et peut démarrer.

Qu'en résumé, le portage foncier offre l'avantage de faire financer et gérer par l'E.P.F., tout ou partie des dépenses d'acquisition de réserves foncières nécessaires à la réalisation d'une opération future sur une durée relativement longue.

Qu'au terme de la durée du portage, la Collectivité ou l'EPCI s'engage à acquérir ces réserves foncières.

Considérant en l'espèce que l'E.P.F. Nord Pas-de-Calais, dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2007-2014, axe *Logements locatifs sociaux*, a mené une opération d'acquisition, de gestion, de remise en état et de cession des biens se trouvant dans le quartier de Sous-le-Bois, sur les territoires de Louvroil et de Maubeuge, et le centre-ville de Louvroil, et faisant l'objet d'un Programme de Rénovation Urbaine (P.R.U.) porté par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (A.N.R.U.) et la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val-de-Sambre.

Considérant en conséquence que la Communauté d'Agglomération Maubeuge- Val de Sambre (C.A.M.V.S.) et l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais (E.P.F.) ont signé le 26 octobre 2010 une convention opérationnelle, soumise aux dispositions du Programme Pluriannuel d'Intervention (P.P.I.) 2007-2014, définissant les conditions d'acquisition, de gestion, de remise en état et de cession des biens sur le site dénommé « LOUVROIL MAUBEUGE ACCOMPAGNEMENT DE L'ANRU », complétée par des avenants du 18 février 2013 et du 23 décembre 2013.

Considérant que ce Programme de Rénovation Urbaine prévoit :

- la démolition et la dédensification de plusieurs immeubles d'habitat collectif sur le secteur dit des « Parisiens », ainsi que la réhabilitation et la résidentialisation du parc préservé,
- la création de façades urbaines sur les îlots du quartier de Sous-Le-Bois, aujourd'hui constitués de maisons d'habitation anciennes et de terrains en friche,
- la reconstitution de l'offre d'habitat sur des terrains communaux voisins, à proximité des équipements publics,
- le traitement du paysage urbain, la requalification des espaces publics et l'implantation de nouveaux équipements.

Que, pour se faire, la communauté d'agglomération a sollicité l'E.P.F. afin qu'il l'accompagne dans la mise en œuvre de ce projet en assurant la maîtrise foncière et la démolition d'environ 80 logements privés dégradés représentant une surface totale de près de 2 hectares. L'emprise foncière alors libérée étant majoritairement affectée à la reconstruction de logements sociaux.

Considérant qu'un nouveau PPI a été élaboré pour les années 2015-2019 afin de poursuivre le programme de rénovation urbaine tel qu'exposé ci-dessus.

Qu'en conséquence, la convention « LOUVROIL MAUBEUGE ACCOMPAGNEMENT DE L'ANRU » signée le 19 février 2016 a été adaptée aux dispositions du nouveau PPI.

Considérant que dans le cadre de cette convention opérationnelle, l'E.P.F. a notamment fait l'acquisition, à la demande du signataire, de parcelles situées sur la commune de MAUBEUGE, rue d'Hautmont et rue des Fonderies dans l'îlot 35, qui seront cédés pour partie à PROMOCIL, le solde de ces mêmes parcelles étant destiné à accueillir de la voirie publique.

Que conformément à la convention opérationnelle, la C.A.M.V.S peut, à sa demande, décider de faire racheter ce solde par toute autre personne physique ou morale. La C.A.M.V.S. et la commune de Maubeuge se sont accordées sur le principe de cession par l'E.P.F. au profit de la commune de Maubeuge.

Qu'il convient par conséquent d'autoriser la cession par l'E.P.F. au profit de la commune de Maubeuge, des biens immobiliers nécessaires à la réalisation de ce projet.

Considérant que dans le cadre du dispositif d'aide au logement social, la cession des emprises foncières destinées au reste du programme immobilier de construction (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.

Considérant que l'appréciation de la réalisation conforme du projet, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'E.P.F. 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.

Considérant que si le programme réalisé est conforme aux engagements de la C.A.M.V.S., l'E.P.F établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables.

Que les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la collectivité.

Que dans le cas contraire, la C.A.M.V.S. est tenue au paiement d'une indemnité constituée de la différence actualisée (au taux d'intérêt légal), entre le prix de cession consenti et le prix de revient du portage foncier.

Qu'étant précisé que l'indemnité dont il est question est exigible en cas d'inexécution par la commune de Maubeuge de son programme de voiries.

Qu'en outre la commune de Maubeuge pourrait être appelée en remboursement du montant de ladite indemnité par la C.A.M.V.S..

Considérant qu'il est envisagé d'autoriser la cession par l'E.P.F. au profit de la commune de Maubeuge des parties de parcelles, situées sur la commune de MAUBEUGE rue d'Hautmont et rue des Fonderies, cadastrées :

- V 865p pour 12m², V 538p pour 4m², V 794p pour 5m², V 866p pour 11m², V 735p pour 32m², V 735p pour 8m², V 738p pour 18 m², V 792p pour 4m², V 869p pour 12m², V 870p pour 13m²

Que le prix de cette cession est fixé à trois mille huit cent quarante-neuf euros et soixante-six centimes (3849,66 € HT) auquel s'ajoute la T.V.A. à 20% pour un montant de cinq cent quatre-vingt-dix euros et cinquante-quatre centimes (590,54 €) soit un prix T.T.C. de quatre mille quatre cent quarante euros et vingt centimes (4440,20€ TTC).

Par ces Motifs, il est proposé au conseil Municipal :

- D'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de cession aux conditions et modalités décrites ci-dessus,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer l'acte de cession de réserves foncières par l'Etablissement Public Foncier à la Ville dans le cadre de la convention dénommée « LOUVROIL MAUBEUGE ACCOMPAGNEMENT DE L'ANRU » aux conditions et modalités décrites ci-dessus,

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



PRIX DE CESSION

PPI 2015-2019

Commune de LOUVROIL-MAUBEUGE *Red*

OP1411 LOUVROIL MAUBEUGE-ACCOMPAGNEMENT DE L'ANRU

Fin de portage : 19/02/2021

Etat financier à la date du 15 juin 2017 valable jusqu'au 31/12/2017

	Cession à la CAMVS
Identification des biens	Biens 7705 (12m ²), 8045 (4m ²), 8047 (5m ²), 7689 (11m ²), 7713 (32m ² , 8m ² et 18m ²), 8046 (4m ²), 7706 (12m ²)et 7712(13m ²) / voiries ILOT 35
Prix de l'acquisition	33 379,98 €
Frais d'acquisition	619,86 €
Frais de portage	3 123,50
Prix de revient du portage foncier HT (A)	37 123,34 €
Forfait frais complémentaires* (B)	371,23 €
Montant estimé des travaux (C)	0,00 €
Prix de revient TOTAL HT (A + B + C)	37 494,57 €
Allègement du coût du portage foncier (D)	33 644,91 €
Allègement du coût des travaux (E)	0,00 €
Prix de cession HT (A + B + C) - (D + E)	3 849,66 €
TVA 20% (sur la marge négative)	0,00 €
TVA 20% (sur le prix total pour les parcelles ayant changé de nature)	590,54 €
Prix de cession TTC	4 440,20 €

* Les frais complémentaires sont les frais et dépenses engagés par l'EPF ou mis à sa charge entre le jour où le prix de revient a été arrêté et le jour de signature de l'acte de vente. Ils sont évalués forfaitairement à 1% du prix de revient du portage foncier HT si la cession se réalise dans l'année suivant celle où le prix a été arrêté

Le

La directrice générale

Loranne Bailly

