

DEPARTEMENT DU NORD  
ARRONDISSEMENT D'AVESNES  
**VILLE DE MAUBEUGE**

**SEANCE DU 09 MARS 2021 : DELIBERATION N° 9**

*Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée*  
*Affaire suivie par Claudine LATOUCHE*  
☎ : 03.27.53.76.01  
Réf. : C. LATOUCHE / G. GABERTHON

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

**Date de la convocation : 02 MARS 2021**

**L'an deux mille VINGT ET UN, le NEUF MARS à 18h00**

**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 : 35**

**PRÉSENTS** : Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Nino CHIES - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCILO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Jean-Pierre COULON - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLEY - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPEL - Aymeric MERLAUD

**EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :**

Rémy PAUVROS pouvoir à Sophie VILLETTE  
Inèle GARAH pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL

**EXCUSÉ(E)S :**

Aymeric MERLAUD

**ABSENT(E)S :**

**SECRETAIRE DE SÉANCE :** Nino CHIES

**OBJET :** Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais - Convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » - Modalités d'acquisition de l'immeuble bâti « Point Nature » situé sur la parcelle L n°78 sis 19 rue Henri Durre et des parcelles non bâties cadastrées L n°62 et 82 sises 29 avenue de France et rue René Dandoy- Omission de vote lors du conseil du 16 décembre 2020

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.300-4 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 (EPF),
- Les articles L.321-5 et R.321-13 à R.321-15 relatifs à l'élaboration par l'EPF d'un Programme Pluriannuel d'Intervention,

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 la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR,

Vu le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais (EPF),

Vu la délibération n°2013/45 du Conseil d'administration de l'EPF du Nord - Pas-de-Calais, relative à la convention opérationnelle Maubeuge - La Clouterie,

Vu la délibération n° 20 du 28 mars 2013 du conseil municipal autorisant Monsieur le Maire à signer avec l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie »,

Vu la délibération n°125 du 13 novembre 2018 du conseil municipal approuvant le projet d'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge-La Clouterie» et portant sur la prolongation de la durée de portage foncier, l'adaptation du périmètre d'intervention et l'application des modalités de cession du PPI 2015-2019 actualisé,

Vu la convention opérationnelle « Maubeuge-La Clouterie» signée le 8 juillet 2013 par la Ville et le 15 juillet 2013 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019 adopté par l'EPF Nord-Pas-de-Calais le 20 novembre 2014

Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle « Maubeuge-La Clouterie» portant sur l'application des modalités du PPI 2015-2019 signé le 21 novembre 2016 par la Ville et le 25 novembre 2016 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°2 à la convention opérationnelle «Maubeuge-La Clouterie» portant sur la prolongation de la durée de portage foncier, l'adaptation du périmètre d'intervention de l'EPF et l'application des modalités de cession du PPI 2015-2019 actualisé, signé le 3 octobre 2018 par la Ville et le 5 décembre 2018 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avis favorable de la Commission municipale « Finances, Travaux, Ressources humaines, Tranquillité Publique, Commerce » qui s'est réunie le 16 février 2021,

Vu l'avis favorable de la Commission municipale « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » qui s'est réunie le 15 février 2021,

Vu l'omission de vote lors de la séance du conseil municipal du 16 décembre 2020,

Considérant que lors de la séance du 16 décembre 2020, la présente assemblée a omis de procéder au vote du présent projet,

Qu'il y a lieu de la remettre à l'ordre de ce jour,

Considérant que les établissements publics fonciers de l'État mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain et qu'ils peuvent, dans le cadre de leurs compétences, contribuer au développement des activités économiques,

Qu'en l'espèce dans le cadre de la convention opérationnelle signée en 2013 «Maubeuge-La Clouterie», l'EPF du Nord - Pas-de-Calais est devenue propriétaire de la totalité des biens situés dans un périmètre opérationnel comprenant des bâtiments à usage commercial vacants ou sous occupés en cœur d'ilot et de quelques immeubles d'habitation bâtis avenue de France, rue Henri Durre et Place verte,

Mais considérant que l'immeuble commercial « point nature » intégré dans le périmètre opérationnel précité ne peut être démolie suite à l'avis de l'architecte des bâtiments de France,

Qu'en conséquence il n'a plus lieu de rester la propriété de l'établissement public foncier.

Considérant que dans le cadre de l'avenant n°2 de la convention validé par la délibération n°125 susvisée, l'EPF du Nord-Pas-de-Calais a demandé à la Ville de s'engager, conformément aux dispositions de l'article 7 de la convention opérationnelle à acquérir auprès de l'EPF du Nord - Pas-de-Calais, l'immeuble « Point Nature » d'ores et déjà acquis par l'Établissement soit la parcelle L n° 78 pour une superficie de 825 m<sup>2</sup> et classée en zone UAa au PLUi approuvé le 12 décembre 2019, ainsi que les autres biens acquis par l'EPF,

En outre, considérant que dans le cadre de la mise en œuvre du projet porté par la Ville sur le secteur de la Clouterie, l'EPF a procédé à l'acquisition et à la démolition de l'immeuble « BURTON » qui se trouvait sur les parcelles L n°62 et 82 sises 29 avenue de France,

Considérant que les parcelles non bâties L n°62 et 82 étant vouées en partie à l'aménagement de l'espace public, il revient à la Ville de les acquérir,

Considérant que le prix de cession de la parcelle bâtie cadastrée L n° 78 pour une superficie de 825 m<sup>2</sup> proposé par l'EPF le 14 janvier 2021 est de 380 600,85 € HT comprenant le coût d'acquisition initial de 450 000 €, les frais d'acquisition, de portage et les frais complémentaires diminué du produit de gestion soit un prix de cession à hauteur de 380 600,85 € TTC,

Considérant le prix de cession des parcelles non bâties cadastrées L n°62 et 82 pour une superficie totale de 206 m<sup>2</sup> proposé par l'EPF le 14 janvier 2021 est de 174 436,82 € HT, comprenant le coût d'acquisition initial de 150 000,00 €, les frais d'acquisition, les frais de portage et les frais complémentaires, diminué du produit de gestion soit un prix de cession à hauteur de 209 324,18 € TTC,

Considérant qu'au regard du coût d'acquisition total qui s'élève à 589 925,03 € TTC, il a été convenu entre la Ville et l'EPF Nord Pas de Calais que le prix de vente serait échelonné sur trois annuités (2021-2022-2023) de 196 641,68 €,

**Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,**

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A la majorité**

**2 abstentions (JP. ROMBEAUT - F. DE KEPPER)**

- **Approuve** l'acquisition de :
  - L'immeuble bâti « Point Nature » (parcelle L n° 78) au prix de 380 600,85 € HT, comprenant le coût d'acquisition initial de 450 000,00 €, les frais d'acquisition, les frais de portage et les frais complémentaires diminué du produit de gestion soit un prix de cession à hauteur de 380 600,85 € TTC.
  - Les parcelles non bâties cadastrées L n°62 et 82 pour 206 m<sup>2</sup> sises 29 avenue de France et rue René Dandoy au prix de 174 436,82 € HT, comprenant le coût d'acquisition initial de 150 000,00 €, les frais d'acquisition, les frais de portage

et les frais complémentaires diminué du produit de gestion soit un prix de cession à hauteur de 209 324,18 € TTC,

- **Approuve** le prix d'acquisition de 589 925,03 € TTC, auquel s'ajouteront les frais d'acte notarié, ainsi que les modalités de paiement de ce prix, de manière échelonnée sur trois annuités, comme suit :
  - Année 2021 : 196 641,67 € + frais d'acte
  - Année 2022 : 196 641,67 €
  - Année 2023 : 196 641,67 €
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer l'acte notarié et tout document afférent à cette acquisition,
- **Inscrit** la dépense au budget municipal.

**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**

Transmis en Sous-Préfecture le : 22 MARS 2021

Affiché le : 25 MARS 2021

Notifié le :

**PRIX DE CESSION**

PPI 2007-2014 et 2015-2019

Convention opérationnelle signée avec la commune de  
Site "La Clouterie" (OP 1774 - OT /)

MAUBEUGE

Fiche cession n° 1164

Envoyé en préfecture le 22/03/2021

Reçu en préfecture le 22/03/2021

Affiché le

ID : 059-215903923-20210309-DEL\_9\_2021-DE



Fin de portage :

15/07/2021

Etat financier à la date du :

01/01/2021

Valable jusqu'au :

15/07/2021

**CESSION par l'EPF  
à la Commune de MAUBEUGE**

Identification des biens	N° Bien	9070	
	Changement de nature ?	Non	
	Acquisition soumise à TVA ?	Non	
	Nature du bien	Bati +5ans	
	Cession du bien	Totale	
		Dans l'année	
	Cession à quel prix ?	Au prix de revient	
	Cadastré	section L n° 78	
	Superficie	825 m²	
	Commune de	MAUBEUGE	
Rue	8 rue Georges Dubut		
Date de l'acquisition	13/12/2016		
Prix de l'acquisition	450 000,00 €		450 000,00 €
Frais d'acquisition	5 373,03 €		5 373,03 €
Frais de portage	27 313,80 €		27 313,80 €
Produits (601119)	- 105 854,31 €		- 105 854,31 €
Rémunération	- €		- €
Actua	- €		- €
Prix de revient du portage foncier HT (A)	376 832,52 €		376 832,52 €
Forfait frais complémentaires* (B)	3 768,33 €		3 768,33 €
Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires (G)	380 600,85 €		380 600,85 €
Montant estimatif des travaux sur RAO (C)	- €		- €
Prix de revient TOTAL HT (G + C)	380 600,85 €		380 600,85 €
Allègement du coût du portage foncier (D)	- €		- €
Allègement estimatif du coût des travaux sur RAO (E)	- €		- €
Prix de vente total (Foncier + travaux) (F)	380 600,85 €		380 600,85 €
Base TVA = Prix de cession HT (suite à changement de nature)	- €		- €
Base TVA = Marge (TAB)	- 69 399,15 €		
TVA sur Prix total 20%	- €		- €
TVA sur Marge 20%	- €		- €
Prix de cession TTC	380 600,85 €		380 600,85 €

\* 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 le délai d'un an à compter de la date où il a été calculé.

\*\* Sachant que dans le cadre du PPI 2015-2019, l'EPF est intervenu en travaux de déconstruction du site, financés intégralement sur ses fonds propres

Jeudi 14 janvier 2021

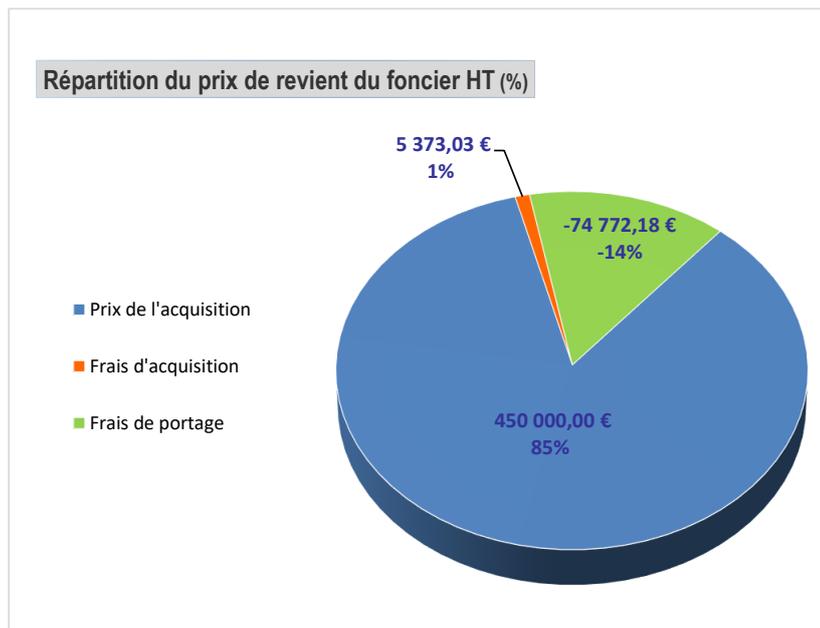
La directrice générale

Loranne Bailly

**MAUBEUGE**

Site "La Clouterie" (OP 1774 - OT /)

Fiche cession n° 1164



**PRIX DE CESSION**

PPI 2007-2014 et 2015-2019

Convention opérationnelle signée avec la commune de  
Site "La Clouterie" (OP 1774 - OT 5242)

MAUBEUGE

Fiche cession n° 1231

Envoyé en préfecture le 22/03/2021

Reçu en préfecture le 22/03/2021

Affiché le

ID : 059-215903923-20210309-DEL\_9\_2021-DE



Fin de portage : 15/07/2021  
 Etat financier à la date du : 01/01/2021  
 Valable jusqu'au : 15/07/2021

**CESSION par l'EPF  
 à la Commune de MAUBEUGE**

Identification des biens	N° Bien	12294	
	Changement de nature ?	Oui	
	Acquisition soumise à TVA ?	Non	
	Nature du bien	TAB	
	Cession du bien	Totale	
		Dans l'année	
	Cession à quel prix ?	Au prix de revient	
	Cadastré	section L n° 62-82	
	Superficie	206 m²	
	Commune de	MAUBEUGE	
Rue	29 avenue de France		
Date de l'acquisition	21/03/2018		
Prix de l'acquisition	150 000,00 €		150 000,00 €
Frais d'acquisition	11 174,85 €		11 174,85 €
Frais de portage	11 534,87 €		11 534,87 €
Produits (601119)	- €		- €
Rémunération	- €		- €
Actua	- €		- €
Prix de revient du portage foncier HT (A)	172 709,72 €		172 709,72 €
Forfait frais complémentaires* (B)	1 727,10 €		1 727,10 €
Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires (G)	174 436,82 €		174 436,82 €
Montant estimatif des travaux sur RAO (C)	111 310,32 €		111 310,32 €
Prix de revient TOTAL HT (G + C)	285 747,14 €		285 747,14 €
Allègement du coût du portage foncier (D)	- €		- €
Allègement estimatif du coût des travaux sur RAO (E)	111 310,32 €		111 310,32 €
Prix de vente total (Foncier + travaux) (F)	174 436,82 €		174 436,82 €
Base TVA = Prix de cession HT (suite à changement de nature)	174 436,82 €		174 436,82 €
Base TVA = Marge (TAB)	- €		- €
TVA sur Prix total 20%	34 887,36 €		34 887,36 €
TVA sur Marge 20%	- €		- €
Prix de cession TTC	209 324,18 €		209 324,18 €

Un terrain à bâtir  
 situé à MAUBEUGE,  
 29 avenue de France  
 cadastré section L n° 62 et 82  
 d'une superficie de 206 m²

\* 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 le délai d'un an à compter de la date où il a été calculé.

\*\* Sachant que dans le cadre du PPI 2015-2019, l'EPF est intervenu en travaux de déconstruction du site, financés intégralement sur ses fonds propres

Jeudi 14 janvier 2021

La directrice générale

Loranne Bailly

MAUBEUGE  
 Site "La Clouterie" (OP 1774 - OT 5242)  
 Fiche cession n° 1231

