

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

**SEANCE DU 28 JUIN 2021 : DELIBERATION N° 85**

*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 : 16 JUIN 2021**

**L'an deux mille VINGT ET UN, le VINGT-HUIT JUIN 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 WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPER - Angelina MICHAUX

**EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :**

Naguib REFFAS pouvoir à Marie-Charles LALY  
Emmanuel LOCOCCILO pouvoir à Jean-Pierre COULON  
Myriam BERTAUX pouvoir à Nicolas LEBLANC  
Christelle DOS SANTOS pouvoir à Bernadette MORIAME  
Malika TAJDIRT pouvoir à Jeannine PAQUE  
Guy DAUMERIES pouvoir à Sophie VILLETTE  
Rémy PAUVROS pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL

**ABSENT(E)S:**

**SECRETAIRE DE SÉANCE :** Inèle GARAH

**OBJET :** Retrait pour erreur matérielle de la délibération n°141 du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2020 « Convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » - Autorisation de la Ville de Maubeuge sur la cession par l'EPF à la SA PROMOCIL de la parcelle non bâtie BB n°185 sise boulevard de Jeumont » - Annulée et remplacée par la présente délibération - Établissement Public Foncier Nord-Pas de Calais - Convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » - Autorisation de la Ville sur la cession à la SA PROMOCIL de la parcelle non bâtie BB n°185 sise boulevard de Jeumont

## **Sur l'erreur matérielle**

Vu le code des relations entre le public et l'administration, et notamment son article L242-4 qui dispose que : *« sur demande du bénéficiaire de la décision, l'administration peut, selon le cas et sans condition de délai, abroger ou retirer une décision créatrice de droits, même légale, si son retrait ou son abrogation n'est pas susceptible de porter atteinte aux droits des tiers et s'il s'agit de la remplacer par une décision plus favorable au bénéficiaire ».*

Vu la délibération n°141 du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2020 relative à la Convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » - Autorisation de la Ville de Maubeuge sur la cession par l'EPF à la SA PROMOCIL de la parcelle non bâtie BB n°185 sise boulevard de Jeumont,

Vu le courriel en date du 16 février 2021 de madame Elinor DEVEY chargée de projets à l'EPF.

Considérant que par courriel du 16 février 2021, l'EPF a indiqué au service urbanisme que la mention du paiement d'une indemnité par la Ville à l'EPF, en cas de non-respect de son engagement, ne figurait pas dans la délibération n°141 susvisée,

Qu'en effet, il appert les écrits suivants :

***« Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,  
Après en avoir délibéré,  
Le Conseil Municipal,  
A la majorité, 1 vote CONTRE (A.MERLAUD)***

➤ ***Autorise*** la cession par l'EPF au profit de la SA PROMOCIL de la parcelle non bâtie cadastrée BB n°185 d'une superficie cadastrale de 11 528 m<sup>2</sup>, au prix de 531,00 € TTC dont 48 321,00 € de TVA.

***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, »***

Considérant qu'aurait dû figurer la mention suivante : *«D'autoriser la commune à verser à l'EPF, en cas de non-respect de son engagement, une indemnité correspondant au montant de l'allègement consenti, à savoir 1 332 003,01 € HT, actualisé au taux d'intérêt légal, dans les soixante jours de son appel de fonds»* , car prévue par convention entre l'EPF et la Commune,

Considérant que l'article L.242-4 susvisé impose les conditions suivantes pour qu'une délibération créatrice de droit mais entachée d'erreur matérielle puisse être retirée :

- ✓ Le retrait sur demande du bénéficiaire
- ✓ Un retrait qui ne soit pas susceptible de porter atteinte aux droits des tiers
- ✓ Une nouvelle délibération plus favorable au bénéficiaire

Qu'appliqué en l'espèce :

- L'absence de cette mention constitue une erreur matérielle, constatée à posteriori sur une délibération créatrice de droit,
- L'EPF est à l'origine de la demande de retrait de la délibération n°141 du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2020,
- Le retrait de cette délibération ne porte aucune atteinte aux droits des tiers,
- La nouvelle délibération est plus favorable au bénéficiaire.

Que les conditions légales de retrait sont remplies.

**Et qu'il y a lieu d'annuler et remplacer en délibérant à nouveau afin de rectifier cette erreur matérielle,**  
**Délibération annulant et remplaçant la délibération n°141 du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2020 :**

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles :

- L.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.300-1 et suivants relatifs aux actions ou aux opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat, etc.,
- L.321-1 à L.321-4 relatif à la création et à l'organisation des Etablissements Publics Fonciers (E.P.F.),
- L.321-5 et R.321-13 à R.321-15 relatifs à l'élaboration par l'E.P.F. 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 le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2007-2014 érigé par l'EPF Nord-Pas-de-Calais,

Vu la délibération n°113 du 18 octobre 2012 du conseil municipal autorisant Monsieur le Maire à signer avec l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés,

Vu la délibération n°2013/45 du Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier du Nord - Pas-de-Calais,

Vu la délibération n°123 du 13 novembre 2018 intitulée : Retrait pour erreur matérielle de la délibération n° 55 du 23 mai 2018 « *Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais - Avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » - Modalités d'acquisition des parcelles AY n°669, 726, 111 et 130* » - Annulée et remplacée par la présente délibération - Cession des parcelles par l'EPF à la Ville dans le cadre de la convention « Maubeuge-Pont Allant »,

Vu la délibération n°51 du 29 mars 2019 relative à la signature de l'Avenant n°3 à la convention opérationnelle « Maubeuge-Pont-Allant » et à l'autorisation de cession de la parcelle BB n°185 (ancien site de la concession automobile « Citroën ») au profit de la SA PROMOCIL,

Vu la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » signée respectivement les 2 et 3 janvier 2013 par la Ville et l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » portant sur l'application des modalités du PPI 2015-2019 signé le 30 août 2017 par la Ville et le 12 septembre 2017 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier, signé le 21 juin 2018 par la Ville et le 6 juillet 2018 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°3 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier et la cession au profit de la SA PROMOCIL de la parcelle BB n°185, signé le 11 avril 2019 par la Ville et le 17 avril 2019 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°4 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » portant sur la prolongation de la durée du portage foncier signé le 18 mars 2020 par la Ville et le 7 avril 2020 par l'EPF Nord Pas de Calais,

Vu l'avis favorable de la Commission municipale « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine », qui s'est réunie le 11 mai 2021,

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,

Considérant que dans le cadre de la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant », la Commune a sollicité l'EPF Nord Pas de Calais pour procéder à l'acquisition notamment d'un ancien garage automobile désaffecté situé sur son territoire, boulevard de Jeumont, cadastré section BB n°185 pour une superficie cadastrale de 11 528 m<sup>2</sup>,

Considérant que l'EPF a réalisé des travaux de démolition des bâtiments existants pour un montant de 757 673,70 € HT, pris en charge en totalité par l'EPF conformément aux dispositions de son PPI 2015-2019,

Considérant que par l'avenant n°3 les articles 7 et 9 de la convention opérationnelle susvisée portant sur l'engagement de la commune, la fin du portage foncier par l'EPF, sur le paiement du prix de cession et de clôture de la convention de l'opération intégrée ont été modifiés,

Qu'en effet par cet avenant n° 3 :

- la durée du portage foncier a été prorogé au 03 janvier 2020,
- la cession par l'EPF Nord Pas de Calais au profit de la SA PROMOCIL du bien immobilier situé sur la Commune de Maubeuge, sis Boulevard de Jeumont, cadastré section BB n°185, autorisée,

Considérant que dans le cadre de l'avenant n°4 de la convention, 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 acheter ou faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF,

Considérant qu'en principe, le prix de cession correspond au prix de revient du portage foncier, lequel est constitué :

- des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droits, des frais d'acte et de procédure d'acquisition,
- des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage),
- des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF,
- sous déduction des produits perçus par l'EPF,

Que toutefois, l'EPF peut consentir une minoration du prix de cession si le projet est éligible au dispositif en faveur du logement social,

Que pour cela, le projet doit respecter de manière cumulative les trois critères suivants :

1. Avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site,
2. Comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux ou 50 % de logements sociaux,
3. Respecter un seuil de densité minimale de 50 logements à l'hectare,

Considérant que le cas échéant, l'EPF sollicite l'estimation de France Domaine à l'issue des travaux de déconstruction,

Considérant que la cession des emprises foncières destinées au logement social se fait à la valeur estimée par France Domaine si elle est inférieure au prix de revient du portage foncier,

Que dans la mesure où la Ville fournit à l'EPF les bilans du promoteur et après analyse par l'EPF de ces derniers ainsi que du montage proposé, l'EPF peut consentir une minoration complémentaire et céder au prix d'équilibre du preneur,

Que si ce prix d'équilibre est supérieur à l'estimation de France Domaine, l'EPF vend au prix d'équilibre,

Que si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, l'EPF vend au prix de revient du portage foncier,

Considérant que la cession des emprises foncières destinées au reste du programme (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 le projet de la Commune sur ce site prévoit la construction de 59 logements locatifs sociaux par le bailleur SA PROMOCIL sur le foncier appartenant à l'EPF et que celui-ci a été identifié comme éligible au dispositif en faveur du logement social décrit ci-avant,

Considérant que le prix de revient du portage foncier et des frais complémentaires des biens immobiliers objet des présentes, arrêté à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2020, s'élève à la somme de 1 815 213,01 € HT,

Que la valeur vénale estimée par France Domaine pour ces mêmes biens, s'élève à la somme de 323 000,00 € HT,

Que le prix de cession retenu est de 483 210,00 € HT,

Que l'allègement du prix de cession s'élève donc à la somme de **1 332 003,01 € HT**,

Considérant qu'en contrepartie de cet allègement, la Commune s'engage à ce que le projet qui sera édifié sur les biens immobiliers objet des présentes respecte les trois critères cumulatifs rappelés ci-avant,

Que le contrôle du respect de cet engagement sera effectué au plus tard dans les 5 ans de la signature de l'acte de cession ou sur une demande anticipée adressée à l'EPF, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la Collectivité,

Que si le programme réalisé est conforme aux engagements de la Commune, l'EPF établira un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables et les aides accordées seront alors réputées définitivement acquises,

**Que si l'engagement n'était pas respecté, la Commune s'engage dès à présent, à verser à l'EPF à première demande une indemnité correspondant au montant de cet allègement, actualisé au taux d'intérêt légal, dans les soixante jours de son appel de fonds,**

Qu'étant ici précisé que si la non-réalisation d'un programme de construction compatible avec le dispositif en faveur du logement social mis en place par l'EPF est imputable au bailleur SA PROMOCIL, celui-ci sera tenu de rembourser à la Commune le montant de cette indemnité,

Considérant que le prix de cession à la SA PROMOCIL de la parcelle non bâtie cadastrée BB n°185 pour une superficie cadastrale de 11 528 m<sup>2</sup>, proposé par l'EPF le 15 octobre 2020, est de 531 531,00 € TTC dont 48 321,00 € de TVA,

Considérant qu'il convient que le Conseil Municipal délibère pour autoriser l'EPF à vendre à la SA PROMOCIL la parcelle non bâtie BB n°185 aux conditions fixées ci-dessus,

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

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A l'unanimité,**

- **Prend acte** que la délibération n°141 du 16 décembre 2020 est entachée d'une erreur matérielle en raison, de l'omission de la mention : « *D'autoriser la commune à verser à l'EPF, en cas de non-respect de son engagement, une indemnité correspondant au montant de l'allègement consenti, à savoir 1 332 003,01 € HT, actualisé au taux d'intérêt légal, dans les soixante jours de son appel de fonds* »
- **Autorise** le retrait de la délibération n°141 du 16 décembre 2020 intitulée « Convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » - Autorisation de la Ville de Maubeuge sur la cession par l'EPF à la SA PROMOCIL de la parcelle non bâtie BB n°185 sise boulevard de Jeumont »
- **Autorise** la cession par l'EPF au profit de la SA PROMOCIL de la parcelle non bâtie cadastrée BB n°185 d'une superficie cadastrale de 11 528 m<sup>2</sup>, au prix de 531 531,00 € TTC dont 48 321,00 € de TVA,
- **Autorise** la Commune à verser à l'EPF, en cas de non-respect de son engagement, une indemnité correspondant au montant de l'allègement consenti, à savoir 1 332 003,01 € HT, actualisé au taux d'intérêt légal, dans les soixante jours de son appel de fonds.

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**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical line, positioned to the right of the official seal.

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :



**SEANCE DU 16 DECEMBRE 2020 : DELIBERATION N° 141**

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

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

**Date de la convocation : 8 DECEMBRE 2020**

**L'an deux mille VINGT, le SEIZE DECEMBRE à 17H30**

**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**

**PRESENTS :** 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 WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Brigitte PATFOORT - Aymeric MERLAUD

**EXCUSE(E)S AYANT DONNE POUVOIR :**

Patrick MOULART pouvoir à Arnaud DECAGNY

Naguib REFFAS pouvoir à Jean-Pierre COULON

Djilali HADDA pouvoir à Emmanuel LOCOCCILO

Christelle DOS SANTOS pouvoir à Jeannine PAQUE

Malika TAJDIRT pouvoir à Annick LEBRUN

Marie-Pierre ROPITAL pouvoir à Rémy PAUVROS

Inèle GARAH pouvoir à Sophie VILLETTE

**EXCUSE(E)S :**

**ABSENT(E)S :** Brigitte PATFOORT

**SECRETAIRE DE SEANCE :** Aymeric MERLAUD

**OBJET : Convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » - Autorisation de la Ville de Maubeuge sur la cession par l'EPF à la SA PROMOCIL de la parcelle non bâtie BB n°185 sise boulevard de Jeumont**

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles :

- L.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.300-1 et suivants relatifs aux actions ou aux opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat...
- L.321-1 à L321-4 relatif à la création et à l'organisation des Etablissements Publics Fonciers (E.P.F.).
- 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 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 le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2007-2014 érigé par l'EPF Nord-Pas-de-Calais

Vu la délibération n° 113 du 18 octobre 2012 du conseil municipal autorisant Monsieur le Maire à signer avec l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés,

Vu la délibération n°2013/45 du Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier du Nord - Pas-de-Calais,

Vu la délibération n°123 du 13 novembre 2018 intitulée : Retrait pour erreur matérielle de la délibération n° 55 du 23 mai 2018 « *Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais - Avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » - Modalités d'acquisition des parcelles AY n°669, 726, 111 et 130* » - Annulée et remplacée par la présente délibération - Cession des parcelles par l'EPF à la Ville dans le cadre de la convention « Maubeuge-Pont Allant »,

Vu la délibération n°51 du 29 mars 2019 relative à la signature de l'Avenant n°3 à la convention «Maubeuge-Pont-Allant » et à l'autorisation de cession de la parcelle BB n°185 (ancien site de la concession automobile « Citroën ») au profit de la SA PROMOCIL,

Vu la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » signée respectivement les 2 et 3 janvier 2013 par la Ville et l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » portant sur l'application des modalités du PPI 2015-2019 signé le 30 août 2017 par la Ville et le 12 septembre 2017 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier, signé le 21 juin 2018 par la Ville et le 6 juillet 2018 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°3 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier et la cession au profit de la SA PROMOCIL de la parcelle BB n°185, signé le 11 avril 2019 par la Ville et le 17 avril 2019 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°4 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant » portant sur la prolongation de la durée du portage foncier signé le 18 mars 2020 par la Ville et le 7 avril 2020 par l'EPF Nord Pas de Calais,

Vu l'avis favorable de la Commission municipale « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine », qui s'est réunie le 16 novembre 2020,

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,

Considérant que dans le cadre de la convention opérationnelle « Maubeuge - Pont Allant », la Ville a sollicité l'EPF Nord Pas de Calais pour procéder à l'acquisition notamment d'un ancien garage automobile désaffecté situé sur son territoire, boulevard de Jeumont, cadastré section BB n°185 pour une superficie cadastrale de 11 528 m<sup>2</sup>,

Considérant que l'EPF a réalisé des travaux de démolition des bâtiments existants pour un montant de 757 673,70 € HT, pris en charge en totalité par l'EPF conformément aux dispositions de son PPI 2015-2019,

Considérant que par l'avenant n°3 les articles 7 et 9 de la convention opérationnelle susvisée portant sur l'engagement de la commune, la fin du portage foncier par l'EPF, sur le paiement du prix de cession et de clôture de la convention de l'opération intégrée ont été modifiés,

Qu'en effet par cet avenant n° 3 :

- la durée du portage foncier a été prorogé au 03 janvier 2020,
- la cession par l'EPF Nord Pas de Calais au profit de la SA PROMOCIL du bien immobilier situé sur la Commune de Maubeuge, sis Boulevard de Jeumont, cadastré section BB n°185, autorisée,

Considérant que dans le cadre de l'avenant n°4 de la convention, 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 acheter ou faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF,

Considérant qu'en principe, le prix de cession correspond au prix de revient du portage foncier, lequel est constitué :

- des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droits, des frais d'acte et de procédure d'acquisition,
- des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage),
- des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF,
- sous déduction des produits perçus par l'EPF,

Que toutefois, l'EPF peut consentir une minoration du prix de cession si le projet est éligible au dispositif en faveur du logement social,

Que pour cela, le projet doit respecter de manière cumulative les trois critères suivants :

1. avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site,
2. comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux ou 50 % de logements sociaux,
3. respecter un seuil de densité minimale de 50 logements à l'hectare,

Considérant que le cas échéant, l'EPF sollicite l'estimation de France Domaine à l'issue des travaux de déconstruction.

Considérant que la cession des emprises foncières destinées au logement social se fait à la valeur estimée par France Domaine si elle est inférieure au prix de revient du portage foncier,

Que dans la mesure où la Ville fournit à l'EPF les bilans du promoteur et après analyse par l'EPF de ces derniers ainsi que du montage proposé, l'EPF peut consentir une minoration complémentaire et céder au prix d'équilibre du preneur,

Que si ce prix d'équilibre est supérieur à l'estimation de France Domaine, l'EPF vend au prix d'équilibre,

Que si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, l'EPF vend au prix de revient du portage foncier,

Considérant que la cession des emprises foncières destinées au reste du programme (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 le projet de la commune sur ce site prévoit la construction de 59 logements locatifs sociaux par le bailleur SA PROMOCIL sur le foncier appartenant à l'EPF et que celui-ci a été identifié comme éligible au dispositif en faveur du logement social décrit ci-avant,

Considérant que le prix de revient du portage foncier et des frais complémentaires des biens immobiliers objet des présentes, arrêté à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2020, s'élève à la somme de 1 815 213,01 € HT,

Que la valeur vénale estimée par France Domaine pour ces mêmes biens, s'élève à la somme de 323 000,00 € HT,

Que le prix de cession retenu est de 483 210,00 € HT,

Que l'allègement du prix de cession s'élève donc à la somme de 1 332 003,01 € HT

Considérant qu'en contrepartie de cet allègement, la Ville s'engage à ce que le projet qui sera édifié sur les biens immobiliers objet des présentes respecte les trois critères cumulatifs rappelés ci-avant,

Que le contrôle du respect de cet engagement sera effectué au plus tard dans les 5 ans de la signature de l'acte de cession ou sur une demande anticipée adressée à l'EPF, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité,

Que si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établira un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables et les aides accordées seront alors réputées définitivement acquises,

Que si l'engagement n'était pas respecté, la Ville s'engage dès à présent, à verser à l'EPF à première demande une indemnité correspondant au montant de cet allègement, actualisé au taux d'intérêt légal, dans les soixante jours de son appel de fonds,

Qu'étant ici précisé que si la non-réalisation d'un programme de construction compatible avec le dispositif en faveur du logement social mis en place par l'EPF est imputable au bailleur SA PROMOCIL, celui-ci sera tenu de rembourser à la Ville le montant de cette indemnité,

Considérant que le prix de cession à la SA PROMOCIL de la parcelle non bâtie cadastrée BB n°185 pour une superficie cadastrale de 11 528 m<sup>2</sup>, proposé par l'EPF le 15 octobre 2020, est de 531 531,00 € TTC dont 48 321,00 € de TVA,

Considérant qu'il convient que le conseil municipal délibère pour autoriser l'EPF à vendre à la SA PROMOCIL la parcelle non bâtie BB n°185 aux conditions fixées ci-dessus,

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

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A la majorité, 1 vote CONTRE (A.MERLAUD)**

- **Autorise** la cession par l'EPF au profit de la SA PROMOCIL de la parcelle non bâtie cadastrée BB n°185 d'une superficie cadastrale de 11 528 m<sup>2</sup>, au prix de 531 531,00 € TTC dont 48 321,00 € de TVA.

**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 : 30 DEC. 2020

Affiché le : 08 JAN. 2021

Notifié le :