

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

**SEANCE DU 14 SEPTEMBRE 2021 : DELIBERATION N° 119**

*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 : 7 SEPTEMBRE 2021**

**L'an deux mille VINGT ET UN, le QUATORZE SEPTEMBRE 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 LOCCIOLO - 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 - Angelina MICHAUX

**EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :**

Myriam BERTAUX pouvoir à Jean-Pierre COULON  
Boufeldja BOUNOUA pouvoir à Dominique DELCROIX  
Robert PILATO pouvoir à Marie-Charles LALY  
Malika TAJDIRT pouvoir à Naguib REFFAS  
André PIEGAY pouvoir à Christelle DOS SANTOS  
Michel WALLEY pouvoir à Rémy PAUVROS

**EXCUSÉ(E)S :**

**ABSENT(E)S :**

Inèle GARAH

**SECRETARE DE SÉANCE :** Nino CHIES

**OBJET :** Approbation du programme prévisionnel de l'opération de revitalisation du centre-ville et lancement de la procédure de passation d'une concession d'aménagement

Vu la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application,;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2, L.300-2, L.300-4 et R.300-4 à R.300-9 relatifs à l'aménagement foncier,

Vu les articles L.3000-1 et R 3111-1 et suivants du Code de la Commande Publique relatifs aux contrats de concession,

Vu le plan de situation et le plan de périmètre de l'opération d'aménagement,

Vu l'avis favorable de la Commission « Finances, Travaux, Ressources humaines, Tranquillité Publique, Commerce » en date du 07 septembre 2021 (*1 abstention*),

Considérant que la ville de Maubeuge a mis en place un ensemble de mesures visant à redynamiser l'activité de son centre-ville et à soutenir le commerce,

Que la ville de Maubeuge souhaite aujourd'hui amplifier son intervention,

Considérant que dans un contexte territorial très concurrentiel, Maubeuge peine aujourd'hui à proposer une offre commerciale attendue pour une ville de 30 000 habitants,

Que les linéaires commerciaux principaux sont marqués par une présence importante des services qui créent une rupture de linéaire et freinent l'attractivité commerciale,

Que les activités liées aux équipements de la personne et de la maison sont peu représentées,

Qu'il en est de même pour la restauration de qualité,

Considérant qu'on note aussi une faiblesse en artisans de bouche,

Que le projet de halle couverte permettra de répondre à ce manque,

Considérant que ces éléments ont été confirmés par le diagnostic commercial que la ville a confié au cabinet Adenda, spécialisé en stratégie urbaine et commerciale, qui a également défini plusieurs objectifs :

- Développer l'offre commerciale, la qualité, la diversité et opérer une montée en gamme
- Améliorer le confort de déambulation, le cadre urbain, la qualité des espaces publics (amener des espaces de respiration, dégager les vues sur le commerce, valoriser la Sambre)
- Densifier le logement et les activités en centre-ville

- Proposer de nouveaux concepts commerciaux, valoriser des commerces indépendants qui sortent des formats traditionnels pour proposer de nouvelles expériences aux clients comme le développement :
  - o D'équipement de la personne (prêt-à-porter, chaussures, accessoires, sport) ;
  - o De loisirs (arts créatifs, atelier cuisines, café pour enfants, etc.) ;
  - o De commerces liés à l'économie sociale et solidaire (ESS), au bio, aux circuits courts ;
  - o La restauration de qualité, les bars à thème.

Considérant que pour répondre à ces objectifs et pour venir compléter les dispositifs déjà mis en place (Boutique à l'essai, création du périmètre de sauvegarde du commerce, taxe sur les locaux commerciaux vacants, création des prêts d'honneur cœur de ville), il est souhaitable pour la Ville de s'appuyer sur les compétences d'un partenaire ayant vocation à la réalisation de ce type d'opération,

Qu'aussi, conformément à l'article L.300-4 du Code de l'Urbanisme précité, la Commune souhaite mettre en place une concession d'aménagement pour impulser une nouvelle dynamique commerciale du centre-ville,

Considérant que cette concession d'aménagement aura pour objet :

- D'assurer une cohérence du développement commercial en termes de localisation et de typologie de commerces, en fonction d'une programmation cible
- De lutter contre la vacance en remettant sur le marché des cellules adaptées aux activités ciblées
- De proposer des locaux commerciaux rénovés à un prix de location supportable pour de nouveaux porteurs de projet
- De favoriser l'émergence de nouveaux concepts
- De soutenir le développement de nouveaux commerces dans leurs premières années d'activité
- De veiller à la préservation des savoir-faire des entreprises tout en les accompagnants dans leur modernisation et leur développement, en correspondance avec l'évolution des attentes et des comportements des consommateurs (e-commerce...),

Considérant qu'à cet effet, le futur concessionnaire après s'être porté acquéreur des immeubles nécessaires à la réalisation des opérations de renouvellement urbain assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et aménagements prévus dans la concession et assurera si besoin la gestion locative des biens pendant la durée de la concession,

Qu'il disposera pour cela par délégation du droit de préemption dans les conditions fixées par le titre Ier du livre 2 du Code de l'urbanisme, à l'intérieur du périmètre de l'opération objet de la concession et en vue de la réalisation des missions qui lui sont confiées,

Considérant que cette concession portera sur environ 10 % du linéaire commercial prioritaire (soit une vingtaine d'emplacements commerciaux) sur un périmètre situé sur les artères principales du centre-ville et selon le plan communiqué en annexe de la présente délibération,

Que le risque économique de l'opération sera transféré au futur concessionnaire,

Qu'à cet égard, le montant du contrat de concession a été estimé à 3 580 000 € HT pour une durée prévisionnelle de 10 ans,

Considérant que compte tenu de ces éléments il est nécessaire d'engager une consultation en vue de la conclusion et de la signature d'une concession d'aménagement selon la procédure formalisée prévue aux articles L.3000-1 et R 3111-1 et suivants du Code de la Commande Publique et R 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme précités,

Que la participation de la Commune de Maubeuge à cette opération sera définie dans le cadre de la concession, ainsi que l'avance éventuelle permettant un apport financier au concessionnaire au démarrage de l'opération,

Que ce montant sera connu avec précision à l'issue de la procédure de consultation de l'aménageur,

Considérant que la dépense correspondante sera inscrite au budget de la ville, il convient de noter que l'intervention financière de la commune est partielle et ne préserve pas du futur concessionnaire du risque exploitation,

Considérant que conformément à l'article R.300-9 du code de l'urbanisme précité, il est proposé de désigner Monsieur le Maire ou son représentant en qualité de personne habilitée à engager les discussions,

Qu'une délibération ultérieure du conseil municipal de la Commune autorisera le Maire à signer le contrat de concession avec l'aménageur retenu à l'issue de la phase consultation, et ce dans le cadre des inscriptions budgétaires approuvées.

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

**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**A la majorité,**

**Avec 2 votes CONTRE (JP. ROMBEAUT - F. DE KEPPEL)**

- **Approuve** le lancement de la procédure de mise en concurrence afin de concéder la réalisation de l'opération de revitalisation du centre-ville sous la forme d'une concession d'aménagement conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme,

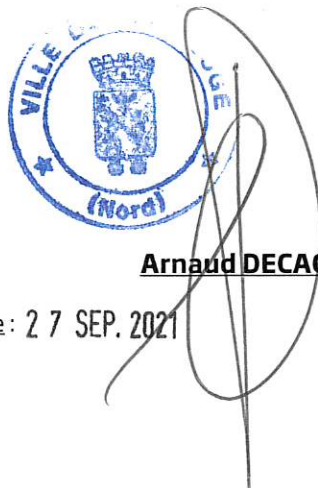
- **Approuve** le périmètre de la future concession tel qu'annexé,
- **Approuve** le programme prévisionnel de l'opération de revitalisation du centre-ville tel que décrit dans la présente délibération,
- **Désigne** Monsieur le Maire ou son représentant en qualité de personne habilitée à engager les discussions, selon l'article R.300-9 du code de l'urbanisme,
- **Autorise** le Maire ou son représentant à procéder aux formalités nécessaires au lancement de la consultation du concessionnaire,
- **Autorise** le Maire ou son représentant à signer et à publier tout acte et tout document concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

**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,**



The image shows a circular official stamp of the City of Maubeuge (Nord) with a coat of arms in the center. Overlaid on the stamp is a large, handwritten signature in black ink, which appears to be 'Arnaud DECAGNY'.

**Arnaud DECAGNY**

Transmis en Sous-Préfecture le : 27 SEP. 2021

Affiché le : 04 OCT. 2021

Notifié le :

# Périmètre de concession

## Périmètre d'intervention :

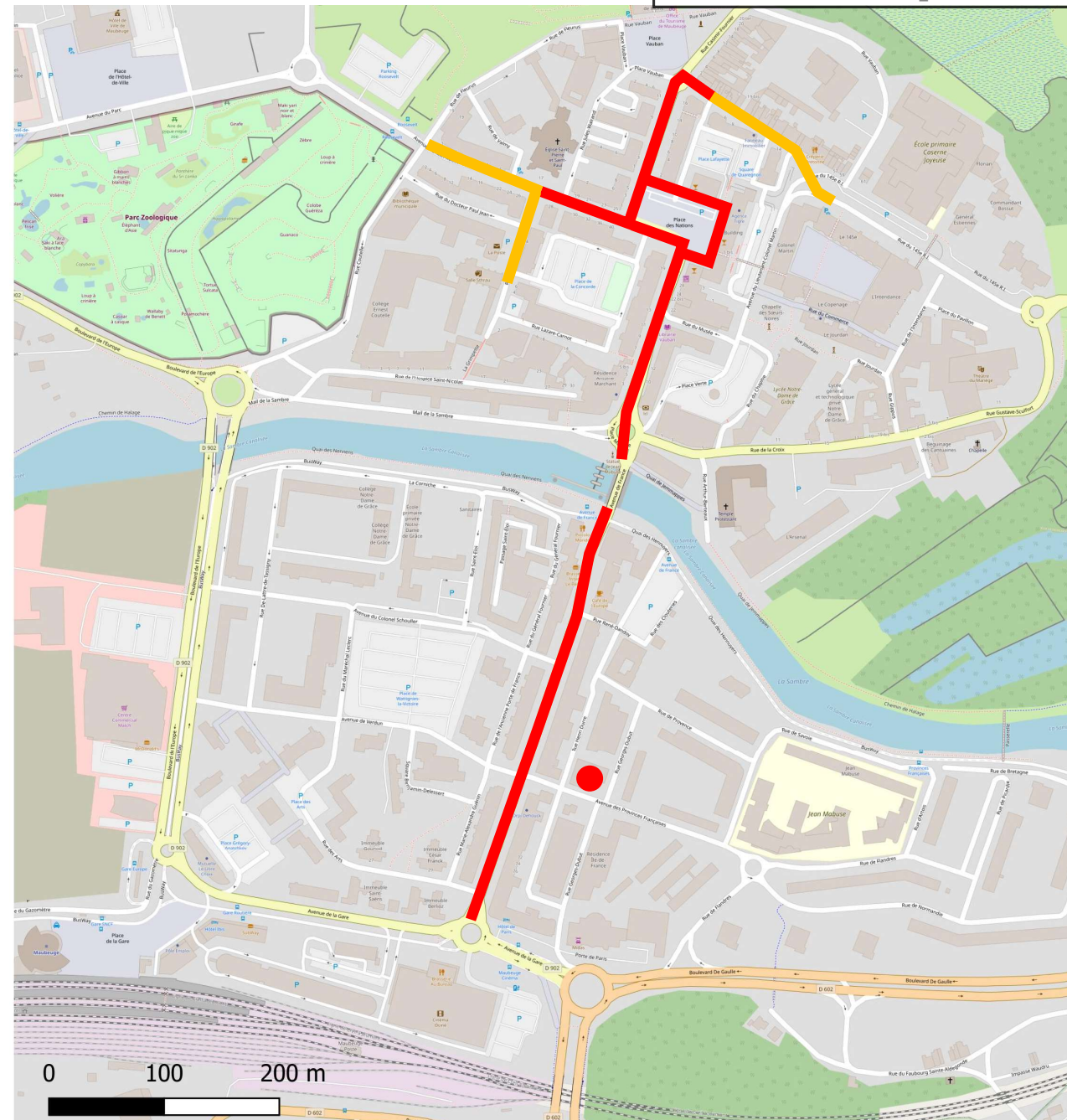
### Périmètre d'actions prioritaires :

- Accroche de la rue du 145<sup>ème</sup> RI
- Avenue Albert 1<sup>er</sup>
- Place des Nations
- Avenue Franklin Roosevelt (partie entre Rue Georges Paillot et Place des Nations).
- Avenue Mabuse (hors espace Rive Gauche)
- Avenue de France
- Le bâtiment Point Nature – 5 rue des Provinces Françaises

### Périmètre d'actions secondaires :

- 2<sup>ème</sup> partie de la rue Franklin Roosevelt
- 2<sup>ème</sup> partie de la rue du 145<sup>ème</sup> RI
- Rue Georges Paillot

## Périmètre de sauvegarde du commerce



0 100 200 m