

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2021 : DELIBERATION N° 1B3

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 : 18 NOVEMBRE 2021

L'an deux mille VINGT ET UN, le VINGT CINQ NOVEMBRE 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 :

Dominique DELCROIX pouvoir à Arnaud DECAGNY
Boufeldja BOUNOUA pouvoir à Arnaud DECAGNY
Emmanuel LOCOCCILO pouvoir à Jean-Pierre COULON
André PIEGAY pouvoir à Jean-Pierre COULON
Inèle GARAH pouvoir à Sophie VILLETTE

EXCUSÉ(E)S :

ABSENT(E)S :

SECRETAIRE DE SÉANCE : Nino CHIES

OBJET : Signature de l'avenant n°1 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Ancien bâtiment de la Banque de France » entre l'Établissement Public Foncier de Hauts de France et la ville de Maubeuge

Vu le Code des Collectivités Territoriales et notamment les articles :

- L.2122-21 relatif aux décisions du conseil municipal que le maire est chargé d'exécuter,
- L.2122-22 relatif aux pouvoirs que le conseil municipal peut déléguer au maire pour toute la durée de son mandat,
- L.2122-29 relatif à la clause de compétence générale du conseil municipal qui prévoit que le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune,

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'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 L.321-4 relatif à la création et à l'organisation des Établissements Publics Fonciers (E.P.F),
- 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 la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,

Vu l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'État et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne,

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

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019 adopté par l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais le 20 novembre 2014,

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

Vu la délibération n°1655 du conseil communautaire en date du 27 septembre 2018 relative à l'adoption de l'avenant n°5 portant sur l'ajout de l'opération communale « Maubeuge-ancien bâtiment de la Banque de France »,

Vu la délibération n°124 du 13 novembre 2018 autorisant Monsieur le Maire à signer avec l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais la convention opérationnelle « Maubeuge Ancien Bâtiment Banque de France »,

Vu la convention opérationnelle « Maubeuge - Ancien Bâtiment Banque de France » signée le 6 décembre 2018 par la Ville et le 8 décembre 2018 par l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais,

Vu l'avis favorable de la commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 26 octobre 2021,

Considérant qu'une convention « Action Cœur de Ville » a été signée par la Ville, l'État, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre et l'ensemble des partenaires le 28 septembre 2018,

Considérant qu'un avenant à la convention « Action Cœur de Ville / ORT » a été signé par la Ville, l'État, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre et l'ensemble des partenaires le 21 mai 2021,

Considérant que l'ancien bâtiment de la Banque de France fait l'objet d'une fiche action du programme « Action Cœur de Ville »,

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 l'Établissement 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,

Considérant que plus précisément l'EPF 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,

Considérant que par le portage foncier, l'EPF 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'EPF, tout ou partie des dépenses d'acquisition de réserves foncières nécessaires à la réalisation d'une opération future sur une durée relativement longue,

Considérant que l'ancien bâtiment de la Banque de France a été identifié par la commune de Maubeuge dans le cadre de la restructuration de son centre-ville et de la valorisation de son patrimoine,

Considérant que c'est dans ce cadre que la municipalité a sollicité l'EPF en 2018 pour acheter ce bâtiment la même année tout en confiant la gestion à la commune,

Considérant que la commune a mandaté un bureau d'études dans le cadre de la définition de son projet,

Que le site réhabilité a vocation à accueillir un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) permettant au territoire de renforcer son offre culturelle et patrimoniale ainsi que de solliciter le label Pays d'Art et d'Histoire auprès du ministère de la Culture,

Considérant que cet avenant vise à prolonger la convention pré-opérationnelle de 12 mois, soit jusqu'au 8 décembre 2022,

Qu'à l'issue de ce délai, la commune se portera acquéreur du site au prix de revient de 426 920 € HT,

Considérant qu'aux termes de la durée de portage, la collectivité ou l'EPCI s'engage à acquérir ces réserves foncières ou à désigner un acquéreur pour mettre en œuvre le projet,

Qu'à défaut de rachat avant la date d'échéance de la convention, la commune de Maubeuge signataire est redevable d'une pénalité de retard signalée dans l'avenant présent.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer l'avenant à la Convention Opérationnelle « Maubeuge-Ancien bâtiment de la Banque de France » ainsi que tous les avenants et documents relatifs à 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,

Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

Siège social : 1 Place du Pavillon - BP 50234 - 59603 MAUBEUGE Cedex

Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire du 27 septembre 2018

L'an deux-mille-dix-huit, le vingt-sept septembre, le Conseil Communautaire s'est réuni à Maubeuge sous la présidence de Monsieur Benjamin SAINT-HUILE, Président, après convocation légale de ses membres en date du 20 septembre 2018. Le nombre de délégués en exercice le jour de la séance : 82 - nombre de présents : 62- nombre de votants : 79

Délibération : 1655**Réf : AD**

Objet : Convention-cadre de partenariat 2015-2019 entre l'Établissement Public Foncier Nord - Pas de Calais et la CAMVS – adoption de l'Avenant n°5 portant sur l'ajout de l'opération communale "Maubeuge - ancien bâtiment de la Banque de France".

Secrétaire de séance :

Fatiha KACIMI

Délégués titulaires :

Aibes : M. Pascal CHABOT - **Assevent** : M. Michel LO GIACO - **Aulnoye-Aymeries** : M. Bernard BAUDOIX, Mme Agnès DENYS, M. Jean DURIEUX, Mme Sylvie TOURNAY, M. Loïc PIETTON - **Bachant** : M. David ZELANI - **Beaufort** : Mme Thérèse PECHER ; **Berlaimont** : M. Michel HANNECART - **Bersillies** : Mme Marie-Paule ROUSSELLE - **Bettignies** : M. Michel LEFEBVRE - **Bousignies-sur-Roc** : M. Daniel MASSART - **Boussières-sur-Sambre** : M. Claude DUPONT - **Boussois** : M. Jean-Claude MARET - **Cerfontaine** : M. Fabrice PIETTE - **Colleret** : M. Claude MENISSEZ - **Cousolre** : M. Maurice BOISART - **Eclaires** : M. Jacques LAMQUET - **Ecuelin** : Mme Françoise PIRET - **Elesmes** : M. Jean-Paul RAOUT - **Feignies** : M. Patrick LEDUC ; M. Jean-François LEMAITRE ; M. Jérôme DELVAUX ; Mme Angélique DEVALEZ ; **Ferrière-la-Grande** : M. Philippe DRONSART, Mme Claudette DELVAUX, M. Jean-Philippe DELBART ; **Ferrière-la-Petite** : Mme Sonia VAILLANT - **Gognies-Chaussée** : M. Jean MEURANT ; **Hautmont** : M. Joël WILMOTTE, Mme Evelyne GLACET, M. Daniel DEVINS, Mme Marie-José LEROY, M. Jean-Louis LEROY, M. Antony LARROQUE, M. Christophe FORIEL, Mme Dominique CORNUT - **Jeumont** : M. Benjamin SAINT-HUILE, M. Pascal ORI, Mme Nadia TERKI, M. Thomas PIETTE, M. Arnaud BEAUQUEL - **Leval** : M. Jacques THURETTE - **Limont-Fontaine** : M. Claude MESSELOT - **Louvroil** : Mme Annie FONTAINE, M. Hugues VASAMULIET, Mme Fatiha KACIMI - **Mairieux** : M. Alain BOUILLIEZ - **Marpent** : M. Jean-Marie ALLAIN - **Maubeuge** : M. Arnaud DECAGNY, Mme Marie-Charles LALY, M. Jean-Pierre COULON, Mme Marie-Christine MORETTI, M. Nicolas LEBLANC, Mme Nathalie GOMES GONCALVES, M. Yves ZUMSTEIN, Mme Bernadette MORIAME, M. Christian DEMUYNCK, Mme Michèle GRAS, M. Marc DANNEELS, Mme Stéphanie LOCOCCILO ; M. Denis DEJARDIN, Mme Corinne DEROO, Mme Nathalie MONTFORT, M. Christophe DI POMPEO, Mme Marie-Pierre ROPITAL - **Monceau-Saint-Waast** : M. Pascal THURETTE - **Neuf-Mesnil** : M. Daniel LEFERME - **Noyelles-sur-Sambre** : M. Jean-Pierre MONNIER - **Obrechies** : M. Michel DUVEAUX - **Pont-sur-Sambre** : M. Michel DETRAIT - **Quiévelon** : M. Gérard HUART - **Recquignies** : M. Ghislain ROSIER - **Rousies** : Mme Josiane SULECK, M. Jean-Pierre LEBLANC ; **Saint-Rémy-Chaussée** : M. Didier WILLOT - **Saint-Rémy-du-Nord** : M. Lucien SERPILLON - **Sassegnies** : M. Jean-Jacques BLEUSE - **Vieux-Mesnil** : M. Alain LIENARD - **Vieux-Reng** : M. Philippe BRASSELET - **Villers-Sire-Nicole** : M. Hervé POURBAIX.

Membres ayant donné pouvoir :

Aulnoye-Aymeries : Mme Sylvie TOURNAY à Mme Agnès DENYS ; M. Loïc PIETTON à Mme Nathalie MONTFORT ; **Boussières-sur-Sambre** : M. Claude DUPONT à M. Daniel LEFERME ; **Ecuelin** : Mme Françoise PIRET à Mme PECHER ; **Feignies** : Mme Angélique DEVALEZ à M. Patrick LEDUC ; **Ferrière-la-Grande** : M. Jean-Philippe DELBART à M. Alain BOUILLIEZ ; **Hautmont** : M. Joël WILMOTTE à M. Christophe FORIEL ; Mme Evelyne GLACET à Mme Marie-José LEROY ; M. Daniel DEVINS à M. Jean-Louis LEROY ; **Jeumont** : Mme Nadia TERKI à M. Benjamin SAINT-HUILE ; **Limont-Fontaine** : M. Claude MESSELOT à M. Jacques LAMQUET ; **Louvroil** : M. Hugues VASAMULIET à M. Philippe DRONSART ; **Maubeuge** : M. Nicolas LEBLANC à M. Michel HANNECART ; Mme Nathalie GOMES GONCALVES à M. Marc DANNEELS ; Mme Marie-Charles LALY à Mme Stéphanie LOCOCCILO ; **Monceau-Saint-Waast** : M. Pascal THURETTE à M. Jean MEURANT ; **Rousies** : Mme Josiane SULECK à M. Jean-Pierre LEBLANC ;

Vu l'arrêté préfectoral du 30/05/2013, créant la Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) issue de la fusion de la Communauté de Communes Sambre-Avesnois, Communauté de Communes Nord Maubeuge, Communauté de Communes Frontalières du Nord-Est Avesnois, l'Agglomération Maubeuge Val de Sambre et le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique pour la rénovation urbaine de la friche industrielle de CLECIM ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2016, portant adhésion de la Commune de Noyelles-sur-Sambre à la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre suite à son retrait de la Communauté de Communes du cœur de l'Avesnois ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 septembre 2018 portant modification des statuts de la CAMVS ;

Vu l'arrêté conjoint du Préfet de la région Nord-Pas-de-Calais et du Président du Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais du 16 juillet 2014 portant approbation du projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique - Trame verte et bleue du Nord-Pas-de-Calais prévue par le code de l'environnement ;

Vu la délibération n° 360 du Conseil Communautaire du 28 mai 2015 portant autorisation de signature de la convention-cadre 2015-2019 entre l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nord – Pas-de-Calais et la CAMVS, définissant les conditions de mise en œuvre de l'intervention foncière et technique de l'EPF sur notre territoire pour la période 2015-2019 ;

Vu la délibération n° 458 du Conseil Communautaire du 1^{er} octobre 2015 portant approbation de l'avenant 1 à la convention-cadre, considérant que le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF, sur la période 2015/2019, se décline sur trois axes thématiques et définit de nouvelles modalités d'intervention ;

Considérant le souhait de la Ville de Maubeuge d'acquérir l'ancien bâtiment de la Banque de France, 2 rue Lazare Carnot à Maubeuge ;

Considérant l'accord de l'EPF de soutenir la Commune dans ce projet d'acquisition ;

Il est nécessaire de modifier la convention-cadre de partenariat contracté entre l'Etablissement Public foncier et l'Agglomération Maubeuge Val-de-Sambre afin d'y ajouter l'opération "Maubeuge - ancien bâtiment de la Banque de France" au sein des conventions opérationnelles communales de la Ville de Maubeuge ;

Il est proposé de conclure l'avenant n°5 à la convention-cadre de partenariat 2015-2019 avec l'EPF Nord - Pas de Calais ayant pour objet l'ajout de ladite opération, conformément au projet d'avenant proposé en annexe.

Le Conseil Communautaire,

Ouï l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

A l'unanimité :

Décide de conclure un avenant n°5 à la convention cadre avec l'EPF Nord-Pas-de-Calais ayant pour objet l'ajout de l'opération "Maubeuge - ancien bâtiment de la Banque de France" au sein des conventions opérationnelles communales de la Ville de Maubeuge.

Autorise le Président ou l'un des membres du Bureau Communautaire par délégation, à signer tout document relatif à la bonne exécution de cette délibération et en particulier l'avenant n°5 à la convention cadre 2015-2019 avec l'EPF Nord-Pas-de-Calais.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille, dans un délai de deux mois suivant sa publication.

Fait en séance les jour, mois et an que ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

Le Président

Par délégation,

Dany FARHI, Directeur Général Des Services



Certifié exécutoire compte tenu

de la transmission en Sous-Préfecture le

et de la publication le

23/10/2018

ou de la notification le

Le Président

Par délégation,

Dany FARHI, Directeur Général Des Services



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019

**CONVENTION D'OPPORTUNITE ENTRE
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD – PAS DE CALAIS
ET LA COMMUNE DE MAUBEUGE
RELATIVE A L'OPERATION**

MAUBEUGE - ANCIEN BATIMENT DE LA BANQUE DE FRANCE

Entre

la commune de Maubeuge, représentée par son maire, Monsieur Arnaud DECAGNY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du **13 novembre 2018**, désignée ci-après par le terme « la commune »

d'une part,

et

l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais, représenté par sa directrice générale, Madame Lorraine BAILLY, agissant en cette qualité en vertu de la délibération **n°xxxx** du conseil d'administration de l'Etablissement **du xxxxxx**, désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

SOMMAIRE

L'OBJET DE LA CONVENTION D'OPPORTUNITE.....	3
Article 1 – Objet	3
LE CONTEXTE D'INTERVENTION.....	4
Article 2 – Présentation de la commune.....	4
Article 3 – Présentation du site.....	4
Article 4 – Description du projet.....	6
L'ACQUISITION.....	7
Article 5 - Négociation.....	7
Article 6 – Acquisition	7
LA GESTION	8
Article 7 – Gestion du bien.....	8
Article 8 – Mise à disposition	8
Article 9 – Optimisation fiscale	8
LA CESSION	9
Article 10 – Engagement de la commune	9
Article 11 – Modalités de cession	9
Article 12 – Formation du prix de cession	9
Article 13 – Communication du prix de cession par l'EPF et délibération par la commune.....	10
Article 14 – Paiement du prix de cession.....	10
Article 15 – Budget prévisionnel de l'opération	11
LE SUIVI - EVALUATION.....	12
Article 17 – Suivi-évaluation	12
LITIGES	13
Article 18 – Litiges	13

L'OBJET DE LA CONVENTION D'OPPORTUNITE

Article 1 – Objet

La convention d'opportunité vise à mobiliser les moyens de l'EPF pour acquérir et porter des terrains ou des bâtiments identifiés par la commune sans que leur réutilisation soit précisément arrêtée. L'intervention de l'établissement est limitée à l'acquisition et au portage des biens, à la condition qu'ils soient libres d'occupation.

La durée de la convention ne peut excéder 3 ans à l'issue desquels les biens sont vendus en l'état et au prix de revient à la commune, l'EPF ne réalisant pas de travaux.

La présente convention d'opportunité définit les engagements que prennent la commune et l'EPF. Elle précise les modalités d'intervention de l'EPF et les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF seront cédés à la commune.

La convention d'opportunité est inscrite par voie d'avenant en date du xxxxxxxxx sur le fonds « constitution du gisement du renouvellement urbain » à la convention-cadre de partenariat signée le 2 octobre 2015 entre la Communauté d'agglomération Maubeuge-Val de Sambre et l'EPF, au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019.

LE CONTEXTE D'INTERVENTION

Article 2 – Présentation de la commune

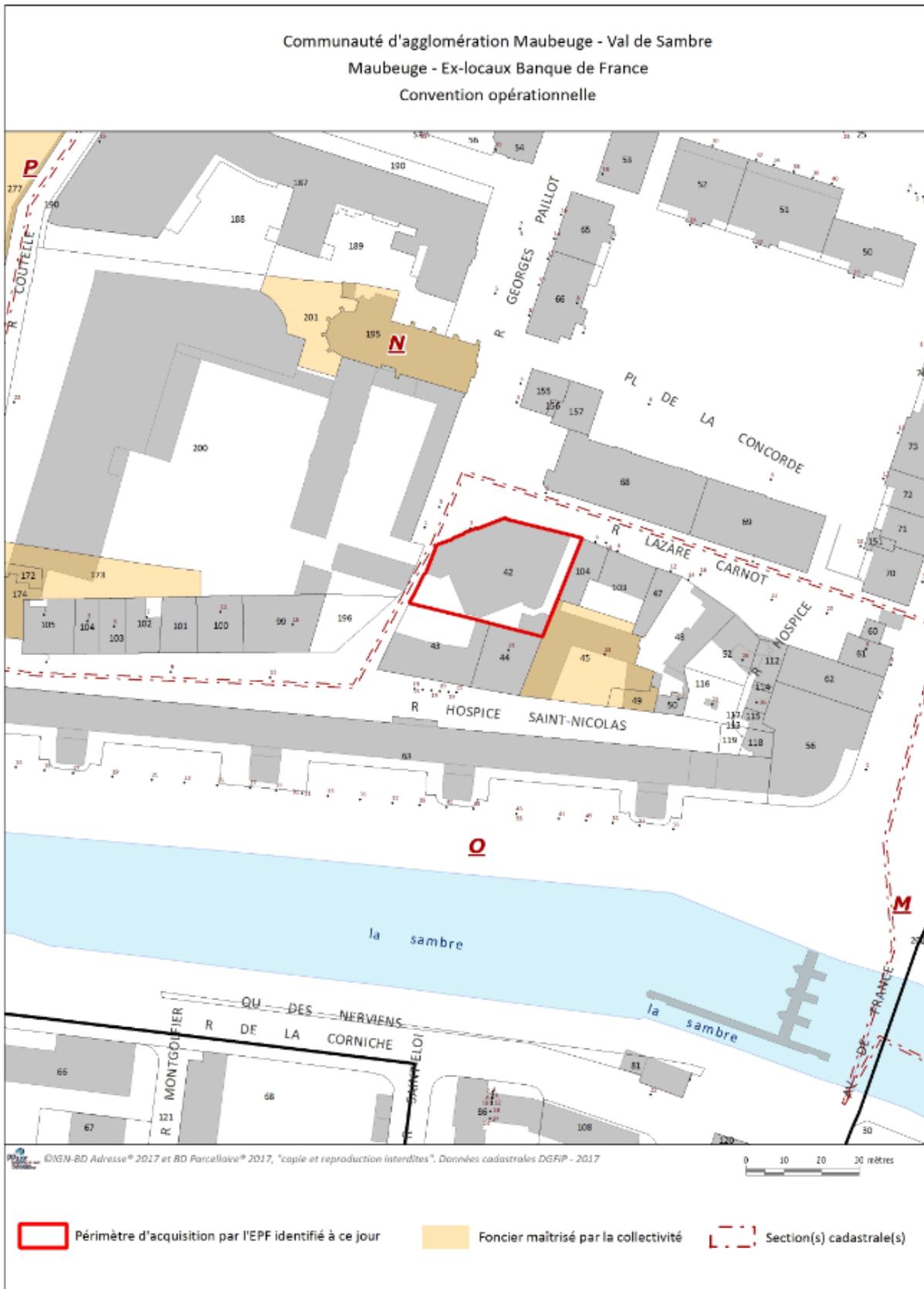
La commune de Maubeuge est membre de la communauté d'agglomération Maubeuge-Val de Sambre, elle compte plus de 30 000 habitants.

Article 3 – Présentation du site

L'ensemble immobilier identifié est composé de l'ancien bâtiment de la banque de France, de style éclectique datant du début du XIX^{ème} siècle. Vacant depuis janvier 2018 suite à la réorganisation des implantations territoriales des centres de traitement par la direction de l'immobilier, l'immeuble est aujourd'hui en vente. D'une superficie de 1790m², il est situé en centre-ville, rue Lazard Carnot, parcelle O42.

Le site est classé en zone Ua au PLU.





Article 4 – Description du projet

Dans le cadre des actions menées pour la restructuration de son centre-ville, la commune de Maubeuge souhaite préserver ce bâtiment patrimonial.

Au titre de la convention d'opportunité, l'EPF procédera à l'acquisition du bien et à son portage, la ville prenant à sa charge la gestion. A l'échéance des trois ans de la convention, l'ensemble immobilier sera cédé en l'état à la commune au prix de revient du portage.

PROJET

L'ACQUISITION

L'EPF négocie et acquiert l'ensemble foncier inclus dans le périmètre d'acquisition figuré sur l'extrait cadastral présenté à l'article 3.

Article 5 - Négociation

La commune transmet à l'EPF le contenu des échanges avec le propriétaire du bien ainsi que toute autre information utile à la négociation.

L'EPF engage les négociations amiables avec le propriétaire et procède au récolement des informations juridiques (état/nature/statut de la propriété, analyse des baux et de l'occupation, recherche de servitudes), administratives (notamment au regard des ICPE) et environnementales (qualité du sol et du sous-sol, étude historique, état de la biodiversité).

L'EPF informe la commune de l'état de la connaissance du site (composantes techniques, juridiques, financières).

L'EPF consulte les services de France Domaine. La commune s'engage à ne pas solliciter un avis domanial sauf en cas de dépôt d'une DIA par le vendeur. Dans tous les cas, la commune s'engage à ne pas transmettre au propriétaire les avis rendus par France Domaine.

Article 6 – Acquisition

L'EPF peut acquérir :

- **par voie amiable,**
- **par préemption,** en référence aux délibérations instituant et déléguant le droit de préemption urbain.

La commune fournit à l'EPF les délibérations susvisées, transmet les déclarations d'intention d'aliéner à l'EPF dès réception afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions et communique à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

LA GESTION

L'EPF assure la gestion du bien acquis et assume ses obligations de propriétaire (entretien, assurances, sécurité) jusqu'à la mise à disposition à la commune, qui dès lors en assurera la gestion.

Article 7 – Gestion du bien

L'EPF procède à un état des lieux du bien au mieux avant son acquisition ou à défaut avant la mise à disposition à la commune.

En accord et à la demande de la commune de Maubeuge, l'EPF ne réalisera aucun travaux.

En cas de constat de trouble sur le site, la commune dépêche les forces de l'ordre et en informe l'EPF dans les meilleurs délais.

Article 8 – Mise à disposition

Le site fera l'objet d'une mise à disposition à la commune dans le cadre d'un contrat spécifique.

Dans tous les cas, la commune s'engage à ne pas occuper le site sans autorisation préalable.

Une visite du bien mis à disposition est organisée à l'initiative de l'EPF avant remise des clés à la commune. D'autres visites peuvent être faites par la suite en tant que de besoin.

Article 9 – Optimisation fiscale

Dans un souci d'optimisation fiscale, l'EPF demande systématiquement la mise à jour des informations cadastrales et la révision de la valeur locative pour les taxes foncières ainsi qu'un dégrèvement pour les taxes sur les logements vacants.

Le cas échéant, l'EPF informe l'administration fiscale de la mise en location des biens afin de ne pas être redevable de la taxe d'habitation.

LA CESSION

Article 10 – Engagement de la commune

La commune s'engage à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix, les biens portés par l'EPF dans le délai de 3 ans à compter de la signature de la présente convention, soit au plus tard le

Elle inscrit les crédits nécessaires au rachat des biens au budget communal dès la signature de la présente convention.

L'EPF communique à la commune, chaque année, le total des frais engagés au titre de son intervention (acquisition et gestion).

Si la cession n'est pas finalisée dans le délai de la convention, une pénalité égale à 4% du prix de revient est appliquée au prix de cession. Elle est reconduite par année de retard.

Article 11 – Modalités de cession

La cession du bien se fait au profit de la commune par acte notarié.

La cession à toute autre personne physique ou morale se fait à la demande de la commune qui doit délibérer à cet effet.

La cession peut faire l'objet d'un compromis de vente préalable.

La cession doit être régularisée avant la mise en service et/ou l'ouverture au public des bâtiments et des espaces aménagés ou restaurés.

Article 12 – Formation du prix de cession

Le prix de cession est le prix de revient du portage foncier.

Ce prix de revient est égal à la somme HT :

- des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droit, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,
- des impôts fonciers,
- des frais accessoires liés à la cession,
dont sont déduits les produits perçus par l'EPF.

Les frais complémentaires postérieurs à la cession (prorata d'impôts fonciers, frais de publication d'acte...) sont forfaitisés.

L'EPF étant assujéti à la TVA, le prix de cession est grevé de TVA au taux en vigueur au moment de la signature de l'acte de cession.

A ce jour, le prix de cession prévisionnel est d'environ 450 000 € HT hors frais.

Article 13 – Communication du prix de cession par l'EPF et délibération par la commune

L'EPF transmet le prix de cession définitif au plus tard dans les 4 mois précédant la sortie de portage afin de permettre à la commune de délibérer.

La commune consulte, si nécessaire, les services de France Domaine sur le prix de cession établi par l'EPF.

La commune délibère dans un délai de 2 mois suivant la transmission du prix de cession en ayant préalablement transmis à l'EPF le projet de délibération pour vérification.

Article 14 – Paiement du prix de cession

Le paiement du prix se fait :

- **soit au moment de la signature de l'acte si la cession se fait par acte notarié (production d'une attestation notariée)**
- **soit après publication de l'acte par le service de la publicité foncière compétent.**

La commune paye l'ensemble des sommes dues dans un délai maximum de 60 jours à compter de la signature de l'acte ou, le cas échéant, de la réception des appels de fonds.

En cas de non-respect de ce délai, la commune est tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence retenu est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires commencent à courir, augmenté de deux points.

Les modalités et le calendrier de paiement sont mentionnés dans l'acte de cession.

La commune peut solliciter un **étalement du paiement** du prix. Elle adresse et argumente sa demande au plus tard lors de la formalisation des modalités de cession.

L'EPF examine la possibilité d'accorder cet étalement au regard de la situation financière de la commune et des projets qu'elle porte (complexité, envergure, phasage).

En cas de cession par la commune de la totalité du foncier (objet de l'étalement) avant la dernière annuité, la commune paye par anticipation la somme restant due à l'EPF.

Les tiers désignés par la commune pour procéder au rachat du foncier porté par l'EPF, à l'exception d'autres collectivités et d'opérateurs publics, doivent payer 100% du prix au moment de la cession.

LE BUDGET ET LE CALENDRIER PREVISIONNELS

Article 15 – Budget prévisionnel de l’opération

Montant estimatif des acquisitions (sans avoir visité le site) :

Acquisition :	400 000 € HT
Frais notarié :	15 000 € HT

Montant estimatif des frais de portage (taxe foncière) :

35 000 € HT

Prix de cession prévisionnel à la commune :

450 000 € HT

Ces coûts sont des estimatifs établis au vu de la connaissance du site au moment de la signature de la convention opérationnelle. Il est convenu que toute évolution significative (+ 10/15%) de ce budget prévisionnel venant remettre en question la réalisation du projet sera argumentée et débattue entre les signataires de la convention et fera l’objet d’un avenant.

L’EPF étant assujetti à la TVA, **le prix de cession est grevé de TVA au taux en vigueur au moment de la signature de l’acte de cession.**

LE SUIVI - EVALUATION

Article 17 – Suivi-évaluation

La démarche de suivi-évaluation au sein de l'EPF Nord-Pas de Calais s'inscrit dans un processus d'amélioration continue de son intervention. En suivant de manière optimale l'état d'avancement du programme, le suivi-évaluation permet de tirer des enseignements des résultats de ce dernier et ainsi de pouvoir adapter et réorienter si nécessaire certaines actions.

La commune transmet à l'EPF les informations relatives au projet finalement réalisé sur le foncier cédé par l'EPF : description du programme, esquisse, photos.

PROJET

LITIGES

Article 18 – Litiges

Dès signature et acceptation de la présente, les contractants s'obligent à une mutuelle et réciproque information. Ils s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à une phase préliminaire de conciliation. A défaut de solution amiable, les parties conviennent de saisir le tribunal compétent.

Fait en deux exemplaires originaux

A Maubeuge, le

A Lille, le

Pour la commune de
Maubeuge

Pour l'Etablissement Public Foncier
Nord – Pas de Calais

Arnaud DECAGNY
Maire

Loranne BAILLY
Directrice générale

ANNEXE 1 : LISTE DES REFERENTS

Commune	Référent	Mail	Tél
DGS			
DGST			

EPF	Référent	Mail	Tél
Chargée de projet	Elinor DEVEY	e.devey@epf-npdc.fr	03 28 07 25 90
Chargée de négociation	Amélie CHARPIN	a.charpin@epf-npdc.fr	03 28 07 25 68
Chargée de cession	Céline BOURDON	c.bourdon@epf-npdc.fr	03 28 07 25 26
Cartographe	Mouloud BOUCHAKOUR	m.bouchakour@epf-npdc.fr	03 28 07 25 81

PROJET

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 13 NOVEMBRE 2018 : DELIBERATION N° 124

Affaires Juridiques & Gestion des Assemblées

Affaire suivie par **Claudine LATOUCHE**

☎:03.27.53.75.32

Réf. : **CL / CB / I TOUBEAUX**

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

Date de la convocation : 6 NOVEMBRE 2018

L'an deux mille DIX-HUIT le TREIZE NOVEMBRE 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-GONCALVES - B. MORIAME - M. DANNEELS - M. GRAS - C. DEROO - N. REFFAS - Y. ZUMSTEIN - C. DEMUYNCK - F. JOURDAIN - J. PAQUE - P. REMIENS - G. CAMBRELENG - P. MATAGNE - C. DEMOUSTIER - P. NESEN - A. PIEGAY - R. PILATO - A. NEZZARI - S. SERHANI - D. DEJARDIN - S. LOCCIOLO - S. CORDIER - F. LEFEBVRE - F. QUESTEL - F. TRINCARETTO - J.Y. HERBEUVAL - M.P. ROPITAL - F. FEKIH - C. DI POMPEO - S. ZATAR - N. MONTFORT - X. DUBOIS - L.A. DE BEJARRY - I. FRATINI

EXCUSE(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Marie-Christine MORETTI (pouvoir à Arnaud DECAGNY)

Corine DEMOUSTIER (pouvoir à Jean-Pierre COULON)

Robert PILATO (pouvoir à Yves ZUSMTEIN)

Frédéric LEFEBVRE (pouvoir à Bernadette MORIAME)

Fabrice QUESTEL (pouvoir à Marie-Charles LALY)

EXCUSE(E)S :

Jean-Yves HERBEUVAL

ABSENT(E)S :

Abdelhakim NEZZARI - Christophe DI POMPEO

Louis-Armand DE BEJARRY - Irina FRATINI - Xavier DUBOIS

SECRETAIRE DE SEANCE : Sophie CORDIER

OBJET N° 24 : Autorisation de signature de la convention d'opportunité entre l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais et la commune de Maubeuge relative à l'opération d'acquisition de l'ancien bâtiment de la Banque de France, suite à l'exercice du droit de priorité par le Maire au nom de la commune.

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 (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.
- Les articles L240-1 à L240-3 relatifs au droit de priorité exercé par les personnes morales de droit public

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

Vu le décret n° 90-1154 du 19 décembre 1990 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier 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 la délibération n° 360 du conseil communautaire datée du 28 mai 2015 portant sur la conclusion de la convention -cadre de partenariat 2015-2019 entre l'établissement public foncier Nord Pas De Calais et la CAMVS.

Vu la délibération n°3 en date du 13 février 2018, portant délégation à Monsieur le Maire de certaines attributions du Conseil municipal, notamment du droit de priorité,

Vu la délibération n°1655 du conseil communautaire datée du 27 septembre 2018 relative à l'adoption de l'avenant n°5 portant sur l'ajout de l'opération communale « Maubeuge-ancien bâtiment de la Banque de France »,

Vu l'avis favorable de la commission municipale « Urbanisme, tranquillité publique, foires et marchés, commerce, circulation et stationnement », qui s'est réunie le 17 octobre 2018,

Considérant que par délibération n°3 du 13 février 2018 susvisée, le Conseil municipal a délégué à Monsieur le Maire, en vertu des dispositions de l'article L2122-22 du Code général des collectivités territoriales, alinéa 22 : « exercer au

nom de la commune le droit de priorité, en cas de vente de biens du domaine privé de l'Etat, de la SNCF, du réseau ferré de France et des voies navigables de France, défini aux articles L240-1 à L240-3 du code de l'urbanisme ou de déléguer l'exercice de ce droit, en application des mêmes articles, sans limitation de montant »,

Que par conséquent Monsieur le Maire délégataire de ce droit de priorité peut le subdéléguer à l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais,

Considérant qu'en vertu des dispositions figurant au sein d'un programme pluriannuel d'intervention, l'établissement public foncier met en œuvre des stratégies afin de mobiliser du foncier, favoriser le développement territorial durable, lutter contre l'étalement urbain et contribuer au développement des activités économiques,

Considérant que ce partenariat se décline à l'échelle intercommunale par la signature d'une convention de partenariat entre l'EPCI en place et l'EPF et des conventions à l'échelle du projet soit :

- Opérationnelles
- D'opportunité

Considérant plus particulièrement que les conventions d'opportunité visent à mobiliser les moyens de l'EPF pour acquérir et porter des terrains ou des bâtiments identifiés par une commune sans que leur réutilisation soit précisément arrêtée,

Qu'en l'espèce la convention-cadre de partenariat entre la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre et l'EPF, au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019, a été signée le 2 octobre 2015.

Que la convention d'opportunité, à laquelle la commune propose de s'obliger, inscrite par voie d'avenant sur le fonds « constitution du gisement du renouvellement urbain » lors de la délibération n°1655 susvisée, a pour objet l'acquisition de l'ancien bâtiment de la Banque de France vacant depuis janvier 2018 et aujourd'hui en vente,

En effet, considérant que cet immeuble présente les caractéristiques suivantes :

- ✓ de style éclectique, il date du début du XIX^{ème} siècle
- ✓ sa superficie est de 1 790 m²
- ✓ il est situé en centre-ville, rue Lazard Carnot, sur la parcelle cadastrée 042, en zone Ua au PLU

Qu'il représente un patrimoine architectural unique qu'il y a lieu de conserver car se situant à proximité de la Salle sthrau, du collège Coutelle lesquels font également l'objet d'une valorisation dans le cadre de la restauration du patrimoine architectural maubeugeois prévu par la Convention « Cœur de Ville » signé le vendredi 28 septembre 2018, ce, dans le dessein de doter Maubeuge d'un site patrimonial remarquable.

Considérant qu'il est prévu par la convention d'opportunité :

- ✓ que l'EPF acquiert l'immeuble appartenant à la banque de France, et le porte libre d'occupation sans réaliser de travaux, au prix prévisionnel de 400 000€ net vendeur.
- ✓ Qu'à son terme soit trois ans, l'immeuble sera vendu en l'état au prix de cession, lequel est le prix de revient du portage foncier, estimé à ce jour à titre prévisionnel à 450 000 € HT comprenant le coût d'acquisition, les frais notariés et de portage (taxe foncière).
- ✓ Que le site fera l'objet d'une mise à disposition à la commune dans le cadre d'un contrat spécifique
- ✓ Que la commune s'engage à inscrire les crédits nécessaires au rachat des biens au budget communal dès sa signature.

Par ces motifs, il est demandé au Conseil Municipal :

- **De prendre acte** de l'exercice de ce droit de priorité par Monsieur le Maire, pour l'acquisition de l'ancien bâtiment de la Banque de France et que ce dit droit est subdélégué à l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais pour les besoins de l'opération
- **D'approuver** le projet de convention d'opportunité entre l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais et la commune de Maubeuge relative à l'opération « Maubeuge- Ancien Bâtiment de la Banque de France », ci-annexé.
- **D'approuver** le prix de cession, lequel est le prix de revient du portage foncier, estimé à ce jour à titre prévisionnel à 450 000 € HT comprenant le coût d'acquisition 400 000 € HT, les frais notariés et de portage (taxe foncière).
- **De dire** que les crédits nécessaires au rachat du bien seront inscrits au budget communal dès la signature de la convention, conformément à l'article 10 de ladite convention.

- **D'autoriser** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer la convention d'opportunité entre l'Etablissement Public Foncier Nord et la Commune de Maubeuge, et tout document afférent à cette affaire.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

- **Prend acte** de l'exercice de ce droit de priorité par Monsieur le Maire, pour l'acquisition de l'ancien bâtiment de la Banque de France et que ce dit droit est subdélégué à l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais pour les besoins de l'opération
- **Approuve** le projet de convention d'opportunité entre l'Etablissement Public Foncier Nord Pas de Calais et la commune de Maubeuge relative à l'opération « Maubeuge- Ancien Bâtiment de la Banque de France », ci-annexé.
- **Approuve** le prix de cession, lequel est le prix de revient du portage foncier, estimé à ce jour à titre prévisionnel à 450 000 € HT comprenant le coût d'acquisition 400 000 € HT, les frais notariés et de portage (taxe foncière).
- **Dit** que les crédits nécessaires au rachat du bien seront inscrits au budget communal dès la signature de la convention, conformément à l'article 10 de ladite convention.
- **Autorise** Monsieur le Maire ou son délégataire à signer la convention d'opportunité entre l'Etablissement Public Foncier Nord et la Commune de Maubeuge, et tout document afférent à cette affaire.

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 transmission en Sous-Préfecture et de sa publication.

Le Maire de Maubeuge,

Arnaud DECAGNY



Transmis en Sous-Préfecture le : 20/11/2018

Affiché le : 27/11/2018

Notifié le : 27/11/2018

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Envoyé en préfecture le 20/11/2018

Affiché le

Reçu en préfecture le 20/11/2018

ID : 059-215903923-20211125-D_183-DE

ID : 059-215903923-20181113-DEL_124-DE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

Siège social : 1 Place du Pavillon - BP 50234 - 59603 MAUBEUGE Cedex

Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire du 28 mai 2015

L'an deux-mille-quinze, le vingt-huit mai, le conseil communautaire s'est réuni à Maubeuge sous la présidence de Monsieur Benjamin SAINT-HUILE, Président, après convocation légale de ses membres en date du 19 mai 2015. Le nombre de délégués en exercice le jour de la séance : 81 - nombre de présents : 68 - nombre de votants : 73

Délibération : 360

Réf : AD

Objet : Convention-cadre de partenariat 2015-2019 entre l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais et la CAMVS. Autorisation de signature

**Secrétaire de séance :
Mme Nadia MEGUEDDEM**

Délégués titulaires :

Aibes : M. Pascal CHABOT - **Assevent** : M. Michel LO GIACO - **Aulnoye-Aymeries** : M. Bernard BAUDOUX, Mme Agnès DENYS, M. Jean DURIEUX, Mme Sylvie TOURNAY, M. Loïc PIETTON - **Bachant** : M. David ZELANI - **Beaufort** : Mme Thérèse PECHER - **Berlaimont** : M. Michel HANNECART - **Bersillies** : Mme Marie-Paule ROUSSELLE - **Bettignies** : M. Michel LEFEBVRE - **Bousignies-sur-Roc** : M. Daniel MASSART - **Boussières-sur-Sambre** : M. Claude DUPONT - **Boussois** : M. Jean-Claude MARET - **Cerfontaine** : M. Fabrice PIETTE - **Colleret** : M. Claude MENISSEZ - **Cousolre** : M. Maurice BOISART - **Eclaiibes** : M. Jacques LAMQUET - **Ecuelin** : Mme Françoise PIRET - **Elesmes** : M. Jean-Paul RAOUL - **Feignies** : Mme Chantal LEPINOY, M. Jean-François LEMAITRE, Mme Viviane TREMPONT, M. Patrick LEDUC - **Ferrière-la-Grande** : M. Philippe DRONSART, Mme Claudette DELVAUX, M. Jean-Philippe DELBART - **Ferrière-la-Petite** : Mme Sonia VAILLANT - **Gognies-Chaussée** : M. Jean MEURANT - **Hautmont** : M. Joël WILMOTTE, Mme Evelyne GLACET, M. Daniel DEVINS, Mme Marie-José LEROY, M. Jean-Louis LEROY, Mme Aude WILMOTTE, M. Christophe FORIEL, Mme Dominique CORNUT - **Jeumont** : M. Benjamin SAINT-HUILE, M. Pascal ORI, Mme Nadia MEGUEDDEM, M. Thomas PIETTE, M. Arnaud BEAUQUEL - **Leval** : M. Jacques THURETTE - **Limont-Fontaine** : M. Claude MESSELOT - **Louvroil** : Mme Annick MATTIGHELLO, M. Patrick VILTART, Mme Fatiha KACIMI - **Mairieux** : M. Alain BOUILLIEZ - **Marpent** : M. Jean-Marie ALLAIN - **Maubeuge** : M. Arnaud DECAGNY, Mme Marie-Charles LALY, M. Jean-Pierre COULON, Mme Marie-Christine MORETTI, M. Nicolas LEBLANC, Mme Nathalie GOMES GONCALVES, M. Mehdi GAMRA, Mme Bernadette MORIAME, M. Christian DEMUYNCK, Mme Michèle GRAS, M. Marc DANNEELS, Mme Naëlle TAJDIRT, M. Denis DEJARDIN, Mme Jocelyne MICHAUX, Mme Nathalie MONTFORT, M. Christophe DI POMPEO, Mme Christine SAVAUX - **Monceau-Saint-Waast** : M. Pascal THURETTE - **Neuf-Mesnil** : M. Daniel LEFERME - **Obrechies** : M. Michel DUVEAUX - **Pont-sur-Sambre** : M. Michel DETRAIT - **Quiévelon** : M. Gérard HUART - **Recquignies** : M. Ghislain ROSIER - **Rousies** : Mme Josiane SULECK, M. Jean-Pierre LEBLANC - **Saint-Rémy-Chaussée** : M. Didier WILLOT - **Saint-Rémy-du-Nord** : M. Lucien SERPILLON - **Sassegnies** : M. Jean-Jacques BLEUSE - **Vieux-Mesnil** : M. Alain LIENARD - **Vieux-Reng** : M. Philippe BRASSELET - **Villers-Sire-Nicole** : M. Hervé POURBAIX.

Membres ayant donné pouvoir :

Aulnoye-Aymeries : M. Bernard BAUDOUX à Mme Agnès DENYS.
Maubeuge : M. Nicolas LEBLANC à M. Jean-Pierre COULON, M. Mehdi GAMRA à Mme Marie-Christine MORETTI, M. Christophe DI POMPEO à Mme Nathalie MONTFORT.
Monceau-Saint-Waast : M. Pascal THURETTE à M. Jean MEURANT.

Membre ayant été suppléé :

Aibes : M. Pascal CHABOT par Mme Sylvie CARLIER.

Accusé de réception en préfecture
059-200043396-20150528-360-2015-DE
Date de télétransmission : 09/06/2015
Date de réception préfecture : 09/06/2015

Vu l'arrêté préfectoral du 30 mai 2013, entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2014 et créant la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre issue de la fusion de la Communauté de Communes Sambre Avesnois, Communauté de Communes Nord Maubeuge, Communauté de Communes Frontalières du Nord-Est Avesnois, l'AMVS et le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique pour la rénovation de la friche industrielle de CLECIM ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2013 complémentaire à l'arrêté préfectoral du 30 mai 2013 portant sur les statuts de la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre ;

Vu les conventions-cadres conclues entre l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais et les EPCI fusionnés définissant les conditions de mise en œuvre de l'intervention foncière et technique de l'EPF Nord-Pas de Calais sur notre territoire pour la période 2007-2014 ;

Vu la délibération du 18 décembre 2014 portant sur la prorogation jusqu'au 31 juillet 2015 de ces conventions cadres, afin d'assurer la continuité juridique du dispositif ;

Considérant que ces partenariats ont permis, notamment, de résorber des friches industrielles, de réaliser des programmes mixtes habitat/activités en optimisant la réutilisation du patrimoine bâti ancien ou en comblant des dents creuses, de maintenir la cohésion du tissu urbain et l'activité des cœurs de villages ;

Considérant que certaines conventions opérationnelles ne sont pas échues et qu'il convient de les poursuivre ;

Considérant la volonté de la CAMVS de renouveler son partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais pour la période 2015-2019, en vue de poursuivre les actions de portage en cours, de préparer la sortie des conventions opérationnelles dont les interventions sont terminées et d'inscrire des opérations selon les nouvelles modalités d'intervention de l'EPF ;

Considérant l'intérêt que porte la CAMVS dans sa stratégie foncière notamment en matière d'identification des friches et de leur recyclage ; qu'au-delà de la résorption de friches, ce partenariat permet la programmation d'interventions en matière d'habitat, d'économie et d'environnement ;

Considérant que le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF, sur la période 2015/2019, se décline sur trois axes thématiques et définit, de nouvelles modalités d'intervention :

- ✓ Axe 1 : le foncier de l'Habitat et du logement social.
- ✓ Axe 2 : le foncier et l'immobilier industriel et de services.
- ✓ Axe 3 : le foncier de la biodiversité et des risques.

Cette convention-cadre s'inscrivant dans la continuité de celles mises en œuvre au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière 2007-2013, les conventions opérationnelles en cours, communautaires et communales, seront donc reprises en totalité dans la nouvelle convention.

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Envoyé en préfecture le 20/11/2018

Affiché le

Reçu en préfecture le 20/11/2018

ID : 059-215903923-20211125-D_183-DE

ID : 059-215903923-20181113-DEL_124-DE

Il est donc proposé de renouveler le partenariat avec l'EPF pour la période 2015-2019, par convention qui sera présentée au conseil d'administration de l'EPF en juin 2015.

Le Conseil Communautaire,

Où l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

A l'unanimité :

Décide de conclure avec l'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais la convention cadre 2015-2019.

Autorise le Président ou l'un des Vice-présidents à signer la convention-cadre.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille, dans un délai de deux mois suivant sa publication.

Fait en séance les jour, mois et an que ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

Le Président

Par délégation,

Dany FARHI, Directeur Général Adjoint



Certifié exécutoire compte tenu
de la transmission en Sous-Préfecture le 09/06/2015
et de la publication le 09/06/2015 ou de la notification le

Le Président

Par délégation,

Dany FARHI, Directeur Général Adjoint



Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Envoyé en préfecture le 20/11/2018

Affiché le

Reçu en préfecture le 20/11/2018

ID : 059-215903923-20211125-D_183-DE

Affiché le

ID : 059-215903923-20181113-DEL_124-DE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

Siège social : 1 Place du Pavillon - BP 50234 - 59603 MAUBEUGE Cedex

Extrait du registre des délibérations du Conseil Communautaire du 27 septembre 2018

L'an deux-mille-dix-huit, le vingt-sept septembre, le Conseil Communautaire s'est réuni à Maubeuge sous la présidence de Monsieur Benjamin SAINT-HUILE, Président, après convocation légale de ses membres en date du 20 septembre 2018. Le nombre de délégués en exercice le jour de la séance : 82 - nombre de présents : 62 - nombre de votants : 79

Délibération : 1655

Réf : AD

Objet : Convention-cadre de partenariat 2015-2019 entre l'Établissement Public Foncier Nord - Pas de Calais et la CAMVS – adoption de l'Avenant n°5 portant sur l'ajout de l'opération communale "Maubeuge - ancien bâtiment de la Banque de France".

Secrétaire de séance :
Fatiha KACIMI

Délégués titulaires :

Aibes : M. Pascal CHABOT - **Assevent** : M. Michel LO GIACO - **Aulnoye-Aymeries** : M. Bernard BAUDOUX, Mme Agnès DENYS, M. Jean DURIEUX, Mme Sylvie TOURNAY, M. Loïc PIETTON - **Bachant** : M. David ZELANI - **Beaufort** : Mme Thérèse PECHER ; **Berlaimont** : M. Michel HANNECART - **Bersillies** : Mme Marie-Paule ROUSSELLE - **Bettignies** : M. Michel LEFEBVRE - **Bousignies-sur-Roc** : M. Daniel MASSART - **Boussières-sur-Sambre** : M. Claude DUPONT - **Boussois** : M. Jean-Claude MARET - **Cerfontaine** : M. Fabrice PIETTE - **Colleret** : M. Claude MENISSEZ - **Cousolre** : M. Maurice BOISART - **Eclaires** : M. Jacques LAMQUET - **Ecuelin** : Mme Françoise PIRET - **Elesmes** : M. Jean-Paul RAOUT - **Feignies** : M. Patrick LEDUC ; M. Jean-François LEMAITRE ; M. Jérôme DELVAUX ; Mme Angélique DEVALEZ ; **Ferrière-la-Grande** : M. Philippe DRONSART, Mme Claudette DELVAUX, M. Jean-Philippe DELBART ; **Ferrière-la-Petite** : Mme Sonia VAILLANT - **Gognies-Chaussée** : M. Jean MEURANT ; **Hautmont** : M. Joël WILMOTTE, Mme Evelyne GLACET, M. Daniel DEVINS, Mme Marie-José LEROY, M. Jean-Louis LEROY, M. Antony LARROQUE, M. Christophe FORIEL, Mme Dominique CORNUT - **Jeumont** : M. Benjamin SAINT-HUILE, M. Pascal ORI, Mme Nadia TERKI, M. Thomas PIETTE, M. Arnaud BEAUQUEL - **Leval** : M. Jacques THURETTE - **Limont-Fontaine** : M. Claude MESSELOT - **Louvroil** : Mme Annie FONTAINE, M. Hugues VASAMULIET, Mme Fatiha KACIMI - **Mairieux** : M. Alain BOUILLIEZ - **Marpent** : M. Jean-Marie ALLAIN - **Maubeuge** : M. Arnaud DECAGNY, Mme Marie-Charles LALY, M. Jean-Pierre COULON, Mme Marie-Christine MORETTI, M. Nicolas LEBLANC, Mme Nathalie GOMES GONCALVES, M. Yves ZUMSTEIN, Mme Bernadette MORIAME, M. Christian DEMUYNCK, Mme Michèle GRAS, M. Marc DANNEELS, Mme Stéphanie LOCOCCILO ; M. Denis DEJARDIN, Mme Corinne DEROO, Mme Nathalie MONTFORT, M. Christophe DI POMPEO, Mme Marie-Pierre ROPITAL - **Monceau-Saint-Waast** : M. Pascal THURETTE - **Neuf-Mesnil** : M. Daniel LEFERME - **Novelles-sur-Sambre** : M. Jean-Pierre MONNIER - **Obrechies** : M. Michel DUVEAUX - **Pont-sur-Sambre** : M. Michel DETRAIT - **Quiévelon** : M. Gérard HUART - **Recquignies** : M. Ghislain ROSIER - **Rousies** : Mme Josiane SULECK, M. Jean-Pierre LEBLANC ; **Saint-Rémy-Chaussée** : M. Didier WILLOT - **Saint-Rémy-du-Nord** : M. Lucien SERPILLON - **Sassegnies** : M. Jean-Jacques BLEUSE - **Vieux-Mesnil** : M. Alain LIENARD - **Vieux-Reng** : M. Philippe BRASSELET - **Villers-Sire-Nicole** : M. Hervé POURBAIX.

Membres ayant donné pouvoir :

Aulnoye-Aymeries : Mme Sylvie TOURNAY à Mme Agnès DENYS ; M. Loïc PIETTON à Mme Nathalie MONTFORT ; **Boussières-sur-Sambre** : M. Claude DUPONT à M. Daniel LEFERME ; **Ecuelin** : Mme Françoise PIRET à Mme PECHER ; **Feignies** : Mme Angélique DEVALEZ à M. Patrick LEDUC ; **Ferrière-la-Grande** : M. Jean-Philippe DELBART à M. Alain BOUILLIEZ ; **Hautmont** : M. Joël WILMOTTE à M. Christophe FORIEL ; Mme Evelyne GLACET à Mme Marie-José LEROY ; M. Daniel DEVINS à M. Jean-Louis LEROY ; **Jeumont** : Mme Nadia TERKI à M. Benjamin SAINT-HUILE ; **Limont-Fontaine** : M. Claude MESSELOT à M. Jacques LAMQUET ; **Louvroil** : M. Hugues VASAMULIET à M. Philippe DRONSART ; **Maubeuge** : M. Nicolas LEBLANC à M. Michel HANNECART ; Mme Nathalie GOMES GONCALVES à M. Marc DANNEELS ; Mme Marie-Charles LALY à Mme Stéphanie LOCOCCILO ; **Monceau-Saint-Waast** : M. Pascal THURETTE à M. Jean MEURANT ; **Rousies** : Mme Josiane SULECK à M. Jean-Pierre LEBLANC ;

Accusé de réception en préfecture
059-200043396-20180927-1655-2018-DE
Date de télétransmission : 03/10/2018
Date de réception préfecture : 03/10/2018

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Envoyé en préfecture le 20/11/2018

Affiché le

Reçu en préfecture le 20/11/2018

ID : 059-215903923-20211125-D_183-DE

ID : 059-215903923-20181113-DEL_124-DE

Vu l'arrêté préfectoral du 30/05/2013, créant la Communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre (CAMVS) issue de la fusion de la Communauté de Communes Sambre-Avesnois, Communauté de Communes Nord Maubeuge, Communauté de Communes Frontalières du Nord-Est Avesnois, l'Agglomération Maubeuge Val de Sambre et le Syndicat Intercommunal à Vocation Unique pour la rénovation urbaine de la friche industrielle de CLECIM ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2016, portant adhésion de la Commune de Noyelles-sur-Sambre à la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre suite à son retrait de la Communauté de Communes du cœur de l'Avesnois ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 septembre 2018 portant modification des statuts de la CAMVS ;

Vu l'arrêté conjoint du Préfet de la région Nord-Pas-de-Calais et du Président du Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais du 16 juillet 2014 portant approbation du projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique - Trame verte et bleue du Nord-Pas-de-Calais prévue par le code de l'environnement ;

Vu la délibération n° 360 du Conseil Communautaire du 28 mai 2015 portant autorisation de signature de la convention-cadre 2015-2019 entre l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nord – Pas-de-Calais et la CAMVS, définissant les conditions de mise en œuvre de l'intervention foncière et technique de l'EPF sur notre territoire pour la période 2015-2019 ;

Vu la délibération n° 458 du Conseil Communautaire du 1^{er} octobre 2015 portant approbation de l'avenant 1 à la convention-cadre, considérant que le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF, sur la période 2015/2019, se décline sur trois axes thématiques et définit de nouvelles modalités d'intervention ;

Considérant le souhait de la Ville de Maubeuge d'acquérir l'ancien bâtiment de la Banque de France, 2 rue Lazare Carnot à Maubeuge ;

Considérant l'accord de l'EPF de soutenir la Commune dans ce projet d'acquisition ;

Il est nécessaire de modifier la convention-cadre de partenariat contracté entre l'Etablissement Public foncier et l'Agglomération Maubeuge Val-de-Sambre afin d'y ajouter l'opération "Maubeuge - ancien bâtiment de la Banque de France" au sein des conventions opérationnelles communales de la Ville de Maubeuge ;

Il est proposé de conclure l'avenant n°5 à la convention-cadre de partenariat 2015-2019 avec l'EPF Nord - Pas de Calais ayant pour objet l'ajout de ladite opération, conformément au projet d'avenant proposé en annexe.

Le Conseil Communautaire,

Où l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

A l'unanimité :

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Envoyé en préfecture le 20/11/2018

Affiché le

Reçu en préfecture le 20/11/2018

ID : 059-215903923-20211125-D_183-DE

ID : 059-215903923-20181113-DEL_124-DE

Décide de conclure un avenant n°5 à la convention cadre avec l'EPF Nord-Pas-de-Calais ayant pour objet l'ajout de l'opération "Maubeuge - ancien bâtiment de la Banque de France" au sein des conventions opérationnelles communales de la Ville de Maubeuge.

Autorise le Président ou l'un des membres du Bureau Communautaire par délégation, à signer tout document relatif à la bonne exécution de cette délibération et en particulier l'avenant n°5 à la convention cadre 2015-2019 avec l'EPF Nord-Pas-de-Calais.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Lille, dans un délai de deux mois suivant sa publication.

Fait en séance les jour, mois et an que ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

Le Président

Par délégation,

Dany FARHI, Directeur Général Des Services



Certifié exécutoire compte tenu

de la transmission en Sous-Préfecture le

et de la publication le

03/10/2018

03/10/2018

ou de la notification le

Le Président

Par délégation,

Dany FARHI, Directeur Général Des Services



Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Envoyé en préfecture le 20/11/2018

Affiché le

Reçu en préfecture le 20/11/2018

ID : 059-215903923-20211125-D_183-DE

Affiché le

ID : 059-215903923-20181113-DEL_124-DE

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2015-2019

CONVENTION D'OPPORTUNITE ENTRE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD – PAS DE CALAIS ET LA COMMUNE DE MAUBEUGE RELATIVE A L'OPERATION

MAUBEUGE - ANCIEN BATIMENT DE LA BANQUE DE FRANCE

Entre

la **commune de Maubeuge**, représentée par son maire, Monsieur Arnaud DECAGNY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du **13 novembre 2018**, désignée ci-après par le terme « la commune »

d'une part,

et

l'**Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais**, représenté par sa directrice générale, Madame Loranne BAILLY, agissant en cette qualité en vertu de la délibération n°xxxx du conseil d'administration de l'Etablissement du xxxxxx, désigné ci-après par « l'EPF »

d'autre part

SOMMAIRE

L'OBJET DE LA CONVENTION D'OPPORTUNITE.....	3
Article 1 – Objet	3
LE CONTEXTE D'INTERVENTION.....	4
Article 2 – Présentation de la commune.....	4
Article 3 – Présentation du site.....	4
Article 4 – Description du projet.....	6
L'ACQUISITION.....	7
Article 5 - Négociation.....	7
Article 6 – Acquisition	7
LA GESTION	8
Article 7 – Gestion du bien.....	8
Article 8 – Mise à disposition	8
Article 9 – Optimisation fiscale	8
LA CESSION	9
Article 10 – Engagement de la commune	9
Article 11 – Modalités de cession	9
Article 12 – Formation du prix de cession	9
Article 13 – Communication du prix de cession par l'EPF et délibération par la commune.....	10
Article 14 – Paiement du prix de cession	10
Article 15 – Budget prévisionnel de l'opération	11
LE SUIVI - EVALUATION.....	12
Article 17 – Suivi-évaluation	12
LITIGES	13
Article 18 – Litiges	13

L'OBJET DE LA CONVENTION D'OPPORTUNITE

Article 1 – Objet

La convention d'opportunité vise à mobiliser les moyens de l'EPF pour acquérir et porter des terrains ou des bâtiments identifiés par la commune sans que leur réutilisation soit précisément arrêtée. L'intervention de l'établissement est limitée à l'acquisition et au portage des biens, à la condition qu'ils soient libres d'occupation.

La durée de la convention ne peut excéder 3 ans à l'issue desquels les biens sont vendus en l'état et au prix de revient à la commune, l'EPF ne réalisant pas de travaux.

La présente convention d'opportunité définit les engagements que prennent la commune et l'EPF. Elle précise les modalités d'intervention de l'EPF et les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF seront cédés à la commune.

La convention d'opportunité est inscrite par voie d'avenant en date du xxxxxxxxx sur le fonds « constitution du gisement du renouvellement urbain » à la convention-cadre de partenariat signée le 2 octobre 2015 entre la Communauté d'agglomération Maubeuge-Val de Sambre et l'EPF, au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019.

LE CONTEXTE D'INTERVENTION

Article 2 – Présentation de la commune

La commune de Maubeuge est membre de la communauté d'agglomération Maubeuge-Val de Sambre, elle compte plus de 30 000 habitants.

Article 3 – Présentation du site

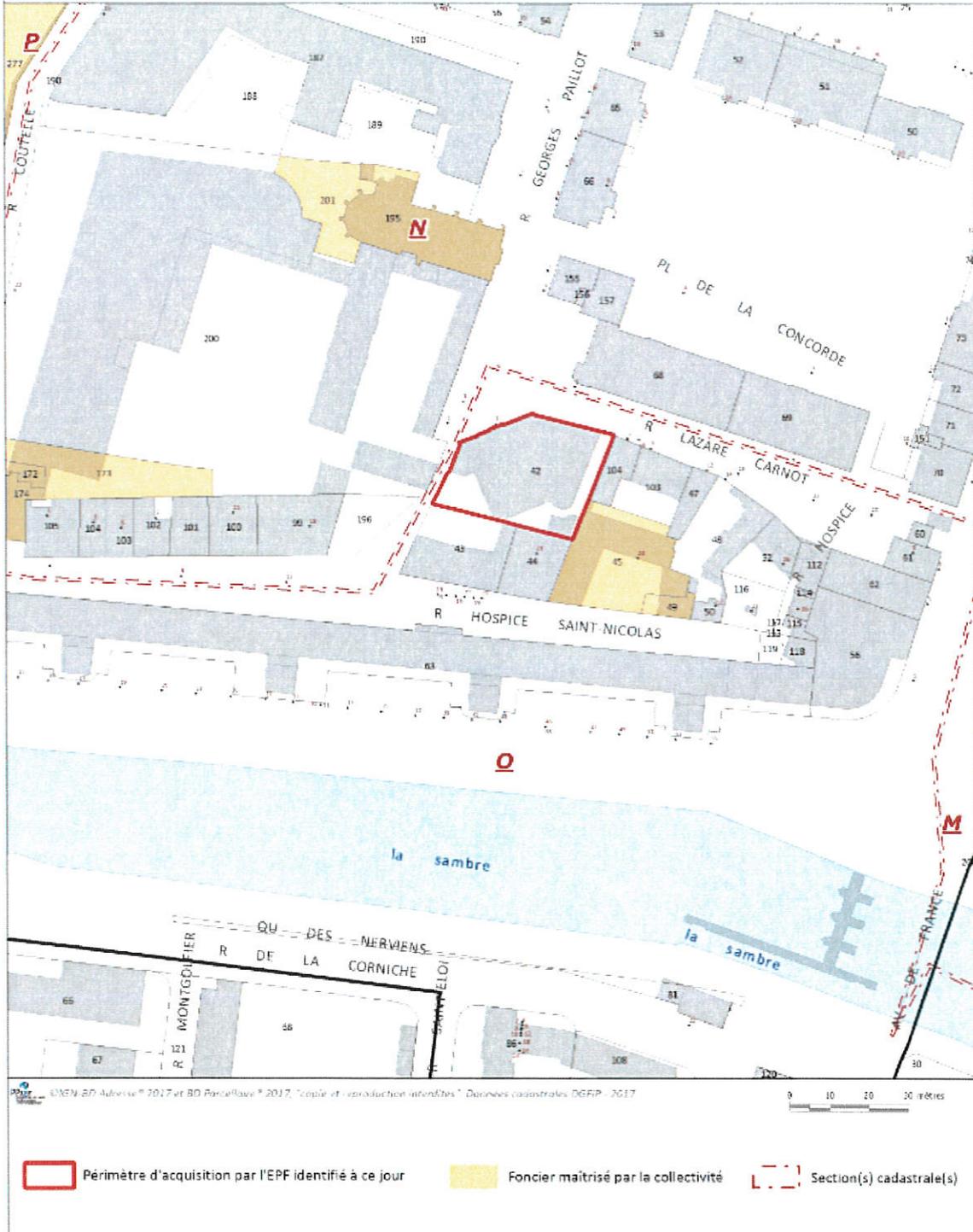
L'ensemble immobilier identifié est composé de l'ancien bâtiment de la banque de France, de style éclectique datant du début du XIXème siècle. Vacant depuis janvier 2018 suite à la réorganisation des implantations territoriales des centres de traitement par la direction de l'immobilier, l'immeuble est aujourd'hui en vente. D'une superficie de 1790m², il est situé en centre-ville, rue Lazard Carnot, parcelle O42.

Le site est classé en zone Ua au PLU.





Communauté d'agglomération Maubeuge - Val de Sambre
Maubeuge - Ex-locaux Banque de France
Convention opérationnelle



Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Envoyé en préfecture le 20/11/2018

Affiché le

Reçu en préfecture le 20/11/2018

ID : 059-215903923-20211125-D_183-DE

Affiché le

ID : 059-215903923-20181113-DEL_124-DE

Article 4 – Description du projet

Dans le cadre des actions menées pour la restructuration de son centre-ville, la commune de Maubeuge souhaite préserver ce bâtiment patrimonial.

Au titre de la convention d'opportunité, l'EPF procédera à l'acquisition du bien et à son portage, la ville prenant à sa charge la gestion. A l'échéance des trois ans de la convention, l'ensemble immobilier sera cédé en l'état à la commune au prix de revient du portage.

PROJET

L'ACQUISITION

L'EPF négocie et acquiert l'ensemble foncier inclus dans le périmètre d'acquisition figuré sur l'extrait cadastral présenté à l'article 3.

Article 5 - Négociation

La commune transmet à l'EPF le contenu des échanges avec le propriétaire du bien ainsi que toute autre information utile à la négociation.

L'EPF engage les négociations amiables avec le propriétaire et procède au récolement des informations juridiques (état/nature/statut de la propriété, analyse des baux et de l'occupation, recherche de servitudes), administratives (notamment au regard des ICPE) et environnementales (qualité du sol et du sous-sol, étude historique, état de la biodiversité).

L'EPF informe la commune de l'état de la connaissance du site (composantes techniques, juridiques, financières).

L'EPF consulte les services de France Domaine. La commune s'engage à ne pas solliciter un avis domanial sauf en cas de dépôt d'une DIA par le vendeur. Dans tous les cas, la commune s'engage à ne pas transmettre au propriétaire les avis rendus par France Domaine.

Article 6 – Acquisition

L'EPF peut acquérir :

- **par voie amiable,**

- **par préemption,** en référence aux délibérations instituant et déléguant le droit de préemption urbain.

La commune fournit à l'EPF les délibérations susvisées, transmet les déclarations d'intention d'aliéner à l'EPF dès réception afin de permettre leur instruction dans de bonnes conditions et communique à l'EPF les éléments justificatifs permettant de motiver la préemption.

LA GESTION

L'EPF assure la gestion du bien acquis et assume ses obligations de propriétaire (entretien, assurances, sécurité) jusqu'à la mise à disposition à la commune, qui dès lors en assurera la gestion.

Article 7 – Gestion du bien

L'EPF procède à un état des lieux du bien au mieux avant son acquisition ou à défaut avant la mise à disposition à la commune.

En accord et à la demande de la commune de Maubeuge, l'EPF ne réalisera aucun travaux.

En cas de constat de trouble sur le site, la commune dépêche les forces de l'ordre et en informe l'EPF dans les meilleurs délais.

Article 8 – Mise à disposition

Le site fera l'objet d'une mise à disposition à la commune dans le cadre d'un contrat spécifique.

Dans tous les cas, la commune s'engage à ne pas occuper le site sans autorisation préalable.

Une visite du bien mis à disposition est organisée à l'initiative de l'EPF avant remise des clés à la commune. D'autres visites peuvent être faites par la suite en tant que de besoin.

Article 9 – Optimisation fiscale

Dans un souci d'optimisation fiscale, l'EPF demande systématiquement la mise à jour des informations cadastrales et la révision de la valeur locative pour les taxes foncières ainsi qu'un dégrèvement pour les taxes sur les logements vacants.

Le cas échéant, l'EPF informe l'administration fiscale de la mise en location des biens afin de ne pas être redevable de la taxe d'habitation.

LA CESSION

Article 10 – Engagement de la commune

La commune s'engage à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix, les biens portés par l'EPF dans le délai de 3 ans à compter de la signature de la présente convention, soit au plus tard le

Elle inscrit les crédits nécessaires au rachat des biens au budget communal dès la signature de la présente convention.

L'EPF communique à la commune, chaque année, le total des frais engagés au titre de son intervention (acquisition et gestion).

Si la cession n'est pas finalisée dans le délai de la convention, une pénalité égale à 4% du prix de revient est appliquée au prix de cession. Elle est reconduite par année de retard.

Article 11 – Modalités de cession

La cession du bien se fait au profit de la commune par acte notarié.

La cession à toute autre personne physique ou morale se fait à la demande de la commune qui doit délibérer à cet effet.

La cession peut faire l'objet d'un compromis de vente préalable.

La cession doit être régularisée avant la mise en service et/ou l'ouverture au public des bâtiments et des espaces aménagés ou restaurés.

Article 12 – Formation du prix de cession

Le prix de cession est le prix de revient du portage foncier.

Ce prix de revient est égal à la somme HT :

- des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droit, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,
- des impôts fonciers,
- des frais accessoires liés à la cession, dont sont déduits les produits perçus par l'EPF.

Les frais complémentaires postérieurs à la cession (prorata d'impôts fonciers, frais de publication d'acte...) sont forfaitisés.

L'EPF étant assujetti à la TVA, le prix de cession est grevé de TVA au taux en vigueur au moment de la signature de l'acte de cession.

A ce jour, le prix de cession prévisionnel est d'environ 450 000 € HT hors frais.

Article 13 – Communication du prix de cession par l'EPF et délibération par la commune

L'EPF transmet le prix de cession définitif au plus tard dans les 4 mois précédant la sortie de portage afin de permettre à la commune de délibérer.

La commune consulte, si nécessaire, les services de France Domaine sur le prix de cession établi par l'EPF.

La commune délibère dans un délai de 2 mois suivant la transmission du prix de cession en ayant préalablement transmis à l'EPF le projet de délibération pour vérification.

Article 14 – Paiement du prix de cession

Le paiement du prix se fait :

- **soit au moment de la signature de l'acte si la cession se fait par acte notarié (production d'une attestation notariée)**
- **soit après publication de l'acte par le service de la publicité foncière compétent.**

La commune paye l'ensemble des sommes dues dans un délai maximum de 60 jours à compter de la signature de l'acte ou, le cas échéant, de la réception des appels de fonds.

En cas de non-respect de ce délai, la commune est tenue au versement d'intérêts moratoires. Le taux de référence retenu est celui de l'intérêt légal en vigueur à la date à laquelle les intérêts moratoires commencent à courir, augmenté de deux points.

Les modalités et le calendrier de paiement sont mentionnés dans l'acte de cession.

La commune peut solliciter un **étalement du paiement** du prix. Elle adresse et argumente sa demande au plus tard lors de la formalisation des modalités de cession.

L'EPF examine la possibilité d'accorder cet étalement au regard de la situation financière de la commune et des projets qu'elle porte (complexité, envergure, phasage).

En cas de cession par la commune de la totalité du foncier (objet de l'étalement) avant la dernière annuité, la commune paye par anticipation la somme restant due à l'EPF.

Les tiers désignés par la commune pour procéder au rachat du foncier porté par l'EPF, à l'exception d'autres collectivités et d'opérateurs publics, doivent payer 100% du prix au moment de la cession.

LE BUDGET ET LE CALENDRIER PREVISIONNELS

Article 15 – Budget prévisionnel de l’opération

Montant estimatif des acquisitions (sans avoir visité le site) :

Acquisition :	400 000 € HT
Frais notarié :	15 000 € HT

Montant estimatif des frais de portage (taxe foncière) :

35 000 € HT

Prix de cession prévisionnel à la commune :

450 000 € HT

Ces coûts sont des estimatifs établis au vu de la connaissance du site au moment de la signature de la convention opérationnelle. Il est convenu que toute évolution significative (+ 10/15%) de ce budget prévisionnel venant remettre en question la réalisation du projet sera argumentée et débattue entre les signataires de la convention et fera l’objet d’un avenant.

L’EPF étant assujetti à la TVA, le **prix de cession est grevé de TVA au taux en vigueur au moment de la signature de l’acte de cession.**

LE SUIVI - EVALUATION

Article 17 – Suivi-évaluation

La démarche de suivi-évaluation au sein de l'EPF Nord-Pas de Calais s'inscrit dans un processus d'amélioration continue de son intervention. En suivant de manière optimale l'état d'avancement du programme, le suivi-évaluation permet de tirer des enseignements des résultats de ce dernier et ainsi de pouvoir adapter et réorienter si nécessaire certaines actions.

La commune transmet à l'EPF les informations relatives au projet finalement réalisé sur le foncier cédé par l'EPF : description du programme, esquisse, photos.

PROJET

LITIGES

Article 18 – Litiges

Dès signature et acceptation de la présente, les contractants s'obligent à une mutuelle et réciproque information. Ils s'obligent à tenir confidentiels les termes des négociations engagées auprès des propriétaires.

En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'obligent à une phase préliminaire de conciliation. A défaut de solution amiable, les parties conviennent de saisir le tribunal compétent.

Fait en deux exemplaires originaux

A Maubeuge, le

Pour la commune de
Maubeuge

Arnaud DECAGNY
Maire

A Lille, le

Pour l'Etablissement Public Foncier
Nord – Pas de Calais

Loranne BAILLY
Directrice générale

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Envoyé en préfecture le 20/11/2018

Affiché le

Reçu en préfecture le 20/11/2018

ID : 059-215903923-20211125-D_183-DE

ID : 059-215903923-20181113-DEL_124-DE

ANNEXE 1 : LISTE DES REFERENTS

Commune	Référent	Mail	Tél
DGS			
DGST			

EPF	Référent	Mail	Tél
Chargée de projet	Elinor DEVEY	e.devey@epf-npdc.fr	03 28 07 25 90
Chargée de négociation	Amélie CHARPIN	a.charpin@epf-npdc.fr	03 28 07 25 68
Chargée de cession	Céline BOURDON	c.bourdon@epf-npdc.fr	03 28 07 25 26
Cartographe	Mouloud BOUCHAKOUR	m.bouchakour@epf-npdc.fr	03 28 07 25 81

PROJET

CONVENTION OPÉRATIONNELLE ENTRE
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS DE FRANCE
ET
LA COMMUNE DE MAUBEUGE
RELATIVE À L'OPÉRATION

MAUBEUGE - ANCIEN BÂTIMENT DE LA BANQUE DE FRANCE

AVENANT N°1

A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE SIGNÉE LE 08/12/2018
PORTANT sur la prolongation de la durée de portage

Entre

la **COMMUNE DE MAUBEUGE**, représentée par son Maire, Monsieur Arnaud DECAGNY, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal du 06/11/2018, désignée ci-après par le terme « la COMMUNE DE MAUBEUGE ».

d'une part,

et

l'**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTS DE FRANCE**, représenté par sa Directrice Générale, Madame Loranne BAILLY, agissant en cette qualité en vertu de l'arrêté ministériel en date du 9 décembre 2015 et de l'arrêté ministériel du 23 décembre 2020 (JO du 29 décembre 2020) portant renouvellement de mandat de sa directrice générale, spécialement autorisée en vertu des délibérations n°2018/082 du 03/12/2018 et n°**B/2021/XXX** du 22/10/2021 désigné ci-après par « l'EPF ».

d'autre part

Il est convenu ce qui suit :

Dans le cadre de la restructuration de son centre-ville et de la valorisation de son patrimoine, la commune de Maubeuge a identifié le bâtiment de la banque de France. C'est dans ce cadre que la municipalité a sollicité l'EPF en 2018, pour l'achat du bâtiment de la Banque de France. Le site a été acquis la même année et la gestion du bien a été confiée à la commune.

Dans le cadre de la définition de son projet, la commune a mandaté un bureau d'études. Le site réhabilité à vocation à accueillir un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) permettant au territoire de solliciter le label Villes et Pays d'arts et d'histoire auprès du ministère de la Culture.

La proposition faite aux visiteurs sera de partir d'une vision historique du patrimoine de Maubeuge, de présenter les évolutions de la ville au fil du temps, pour l'amener vers les enjeux actuels du développement de la ville ainsi qu'à la réflexion sur l'avenir urbain et architectural du territoire.

Afin de réaliser la cession au bénéfice de la commune il est proposé de prolonger la convention pré-opérationnelle de 12 mois. La commune se portera acquéreur du site au prix de revient.

En conséquence :

L'article 9 est remplacé par :

La cession

La convention est prolongée jusqu'à la date du 08/12/2022.
La cession marque la fin du portage et de l'intervention de l'établissement.

L'article 14 est remplacé par :

Le budget prévisionnel

Le coût de revient prévisionnel de l'opération ainsi que le prix de cession cible sont établis comme suit :

Bilan financier prévisionnel de l'opératic

Acquisition	404 460,00€
Gestion	22 460,00€
Travaux	0,00€
PRIX DE REVIENT	426 920,00€
Prix de cession cible	426 920,00€

Le planning prévisionnel

Le planning prévisionnel de l'opération est établi comme suit :

	Date de démarrage	Date de fin
Cession	mars-22	sept.-22

Ce planning est soumis aux aléas liés à l'opération (acquisitions, autorisations administratives, aléas de chantiers, etc.) et pourra faire l'objet d'ajustements.

Il n'est apporté aucune modification aux autres articles de la convention.

Fait en deux exemplaires originaux

A Maubeuge, le
Pour la COMMUNE DE MAUBEUGE

A Lille, le
Pour l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
de Hauts de France

Arnaud DECAGNY
Maire

Loranne BAILLY
Directrice Générale

PROJET