

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 27 JUIN 2022 : DELIBERATION N° 55

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 : 20 JUIN 2022

L'an deux mille VINGT DEUX, le VINGT-SEPT 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 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 KEPPEY - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Nino CHIES pouvoir à Florence GALLAND
Djilali HADDA pouvoir à Brigitte RASSCHAERT
Marc DANNEELS pouvoir à Patricia ROGER
Myriam BERTAUX pouvoir à Arnaud DECAGNY
Malika TAJDIRT pouvoir à Naguib REFFAS
Marie-Pierre ROPITAL pouvoir à Sophie VILLETTE
Michel WALLEY pouvoir à Rémy PAUVROS
Inèle GARAH pouvoir à Guy DAUMERIES

EXCUSÉ(E)S:

ABSENT(E)S:

Robert PILATO
Angelina MICHAUX

SECRETARE DE SÉANCE : Nicolas LEBLANC

OBJET : Autorisation d'accorder à la société « HISTOIRE & PATRIMOINE », dans le cadre d'un projet d'acquisition de réhabilitation et de reconversion de l'immeuble « ARSENAL » sis Quai de Jemmapes et rue de la Croix, parcelle cadastrée section M n°365 p, une période d'exclusivité jusqu'au 30 novembre 2022 pour achever les études définitives nécessaires à l'acquéreur pour déterminer son offre d'achat

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.2122-29 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,
- L.2241-1 relatif à la compétence du conseil municipal pour toute sujet portant sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune à l'instar des cessions d'immeubles,

Vu le code civil et notamment l'article 1124 relatif à la promesse de vente et du droit d'option,

Vu la délibération du 10 décembre 2019 n° 143 et le projet de contrat afférent relatifs à la conclusion d'un bail Emphytéotique Administratif entre la Commune de Maubeuge et Partenord pour occupation privative du domaine public que constitue l'immeuble dénommé « Arsenal » - Autorisation de signature,

Vu la saisine, en date du 13 juin, de la direction régionale des finances publiques des hauts de France et du département du Nord, pôle d'évaluation domaniale dans le dessein d'obtenir la valeur vénale de l'immeuble « ARSENAL »,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Finances, Travaux, Ressources humaines, Tranquillité Publique, Commerce » en date du 17 juin 2022,

Considérant que par la délibération susvisée n°143, il a été décidé de conclure un bail emphytéotique avec PARTENORD dans le dessein de réhabiliter l'immeuble dénommée « Arsenal »,

Mais considérant que Partenord a fait part à la Ville de sa décision de ne pas engager l'opération et en conséquence n'a pas signé le contrat de BEA,

Que subséquemment la Ville est libérée de tout engagement et retrouve tous les attributs liés au droit de propriété sur l'immeuble et peut en disposer à nouveau librement,

Considérant que l'article 1124 susvisé dispose : « *La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.*

La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul »

Qu'en respect de ces dispositions, la levée d'option est un acte juridique par lequel le bénéficiaire d'une option déclare sa volonté d'exercer une possibilité qui lui est offerte,

Qu'ainsi dans une promesse unilatérale de vente, le bénéficiaire de la promesse a une option : acheter ou ne pas acheter. La levée d'option est l'acte par lequel il décide d'acquérir le bien aux conditions proposées.

Considérant que la demande d'inscription de l'ARSENAL au titre des Monuments Historiques est en cours auprès de la D.R.A.C.

Considérant que récemment la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » a proposé à la Ville d'acquérir cet immeuble au prix estimé provisoirement à 500 000€ afin de procéder à sa réhabilitation et sa reconversion en locaux à usage d'habitation, soit 65 logements, en conservant néanmoins une surface au rez-de-chaussée destinée à l'accueil d'un équipement municipal où d'une activité d'une tierce personne.

Considérant que cette société, spécialisée dans la rénovation et la réhabilitation du patrimoine immobilier ancien sur l'ensemble du territoire national afin de le sauvegarder, dispose de 30 années d'activité lui permettant de se qualifier d'experte dans le domaine spécifique du bel immobilier ancien,

Qu'elle a à cœur de sauver et transmettre un patrimoine d'exception, dans ce dessein elle se propose d'accompagner les collectivités dans la protection de leur patrimoine historique, conjuguant simultanément l'intérêt général et celui de ses clients désireux d'investir dans la pierre.

Qu'en effet, la réhabilitation du patrimoine participe à la revalorisation des cœurs de ville et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes,

- Que pour preuve de son expertise, elle a à son actif la sauvegarde :
 - ✓ de centaines d'immeubles en cœur de villes
 - ✓ du patrimoine religieux : neuf couvents transformés en 240 appartements,
 - ✓ du patrimoine industriel : cinq usines désaffectées reconverties en 500 appartements,
 - ✓ Du patrimoine hospitalier : sept établissements hospitaliers reconvertis en 880 appartements
 - ✓ Du patrimoine militaire : Création de quatre cent cinquante logements dans les anciens sites militaires de la ville d'Arras,

Qu'ainsi, à titre d'illustration, cette entreprise a permis la sauvegarde, entre autre, de :

- ✓ Château de Pontchartrain à Jouars-Pontchartrain,
- ✓ L'hôtel de la surintendance à Versailles,
- ✓ Le cloître saint léger, Saint-Valery-en-Caux,
- ✓ L'hôtel royal à Maisons-Laffitte,
- ✓ Les grands Moulins de Paris à Marquette-lez-Lille
- ✓ La caserne Les Archers de Schramm, l'Equerre, la Cantine à Arras,
- ✓ Le domaine Motte-Cordonnier Armentières,
- ✓ L'abbaye de Toussaint à Châlons-en-Champagne.

Qu'outre la préservation du Patrimoine historique, l'entreprise préserve également :

- l'environnement: les travaux de rénovation étant économes en matériaux, et ces immeubles réhabilités étant en centre-ville, le bénéfice conséquent est de rapprocher lieux de vie, de travail, de consommation, de loisirs et de limiter les déplacements pendulaires soit l'empreinte carbone des habitants.
- le savoir-faire: Ces chantiers, devant être réalisés dans le respect des règles de l'art et de l'histoire, nécessitent le talent entre autres de ferronniers, de couvreurs spécialistes d'ardoise au clou ou au crochet, de menuisiers travaillant sur mesure, de sculpteurs, de staffeurs.

Qu'enfin, afin d'assurer un suivi de qualité cette entreprise intègre toute la chaîne immobilière allant de la conception à l'administration des biens immobiliers en passant par la gestion.

Que l'ensemble de ces prestigieuses réalisations est gage de sérieux et de spécialisation de l'entreprise dans la rénovation et la réhabilitation de qualité du patrimoine historique,

Qu'en conséquence, sa proposition d'acquisition, de rénovation et réhabilitation de l'ARSENAL, mérite une attention particulière.

Considérant qu'en raison de l'ampleur, de la complexité et du coût du projet, nécessitant une forte mobilisation des moyens humains, cette entreprise sollicite une période d'exclusivité qui débiterait au jour du caractère exécutoire de la présente délibération jusqu'au 30 novembre 2022 pour :

1. Finaliser une étude de faisabilité complète
2. Etudier la compatibilité d'une restitution des toitures en montage Monument Historique,
3. Effectuer des relevés géométriques complémentaires s'il échet,
4. Etablir un chiffrage des campagnes de travaux,
5. Définir les modalités de division en volume pour l'équipement à rez-de-chaussée
6. Faire valider l'opération par son comité des engagements,
7. Proposer un prix d'acquisition définitif,

Que durant cette période d'exclusivité, la ville s'engage à ne pas répondre aux sollicitations d'autres potentiels acquéreurs et à ne pas communiquer sur le devenir du site autrement qu'en lien avec l'entreprise.

Que par la suite, au regard des conditions et du prix définitifs qui seront proposés par l'acquéreur, la Ville, en respect évidemment de la valeur vénale déterminée par le pôle d'évaluation domaniale, et après autorisation du conseil municipal, pourra signer une promesse unilatérale de vente telle que définie à l'article 1124 susvisé.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

VOTE à la majorité avec 6 abstentions (R. PAUVROS - MP. ROPITAL - M. WALLET - S. VILLETTE - G. DAUMERIES - I. GARAH) et 2 vote CONTRE (JP. ROMBEAUT et F. DE KEPPEL)

- Répond favorablement à la sollicitation de la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » d'obtenir une période d'exclusivité qui débiterait au jour du caractère exécutoire de la présente délibération jusqu'au 30 novembre 2022 pour :
 1. Finaliser une étude de faisabilité complète
 2. Etudier la compatibilité d'une restitution des toitures en montage Monument Historique,
 3. Effectuer des relevés géométriques complémentaires s'il échet,
 4. Etablir un chiffrage des campagnes de travaux,
 5. Définir les modalités de division en volume pour l'équipement à rez-de-chaussée
 6. Faire valider l'opération par son comité des engagements,
 7. Proposer un prix d'acquisition définitif.
- Autorise Monsieur le maire ou son délégataire à signer tous documents afférents à cet accord d'exclusivité temporaire.

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 : 22 JUL. 2022

Notifié le :