

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 09 JUIN 2023 : DELIBERATION N° 83

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 : 31 mai 2023

L'an deux mille vingt-trois, le neuf juin à 16h00

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 - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCIOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Azzedine ZEKHNINI - 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 a donné pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO
Marc DANNEELS a donné pouvoir à Patricia ROGER
Robert PILATO a donné pouvoir à Marie-Charles LALY
Marie-Pierre ROPITAL a donné pouvoir à Sophie VILLETTE
Inèle GARAH a donné pouvoir à Rémy PAUVROS

EXCUSÉ(E)S:

Angelina MICHAUX

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : Établissement Public Foncier Hauts de France - Convention opérationnelle « Maubeuge - Abords RN 49 » - Autorisation de la Ville sur la cession au groupe Sambre Avesnois Immobilier des parcelles non bâties cadastrées AD n°155-156-763-764-765-737-738-741-603 sises avenue Jean Jaurès et rue Gustave Ribaut

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles :

- L.221-1 relatif à l'acquisition d'immeubles pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement,
- L.300-1 et suivants relatifs aux actions ou aux opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat, etc...,
- L.321-1 à L.321-4 relatifs 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 l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne,

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

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

Vu la délibération n°2013/145 du Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier du Nord - Pas-de-Calais,

Vu la délibération de l'Établissement Public Foncier du Nord - Pas-de-Calais n°B/2023/015 relative à la signature de l'avenant n° 5 à la convention opérationnelle « MAUBEUGE - ABORDS DE LA RN49 »,

Vu les délibérations du conseil municipal :

- n° 161 du 22 novembre 2013 du conseil municipal autorisant Monsieur le Maire à signer avec l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais la convention opérationnelle « Maubeuge - Abords de la RN 49 » ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés,
- n° 80 du 28 juin 2021 du conseil municipal relative à l'Autorisation de signature des traités de concession d'aménagement portés par la Communauté d'Agglomération Maubeuge-Val de Sambre, relatifs aux projets relevant du Nouveau Programme national de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Sous-le-Bois et de Pont-de-Pierre

Vu la convention opérationnelle « Maubeuge - Abords de la RN 49 » signée respectivement les 3 et 7 février 2014 par la Ville et l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu les avenants :

- n°1 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Abords de la RN 49 » portant sur la modification du périmètre d'intervention de l'EPF Nord - Pas-de-Calais signé le 12 octobre 2017 par la Ville et le 20 octobre 2017 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

- n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Abords de la RN 49 » portant sur la modification du périmètre d'intervention de l'EPF Nord - Pas-de-Calais, signé le 3 septembre 2018,
- n°3 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Abords de la RN 49 » portant sur la prolongation de la durée de portage foncier et sur l'application des modalités travaux et cession du PPI 2015-2019 actualisé, signé le 11 avril 2019 par la Ville et le 13 avril 2019 par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,
- n°4 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Abords de la RN 49 » portant sur la prolongation de la durée du portage foncier et les modalités de cession et sur le budget prévisionnel de l'opération signé le 23 mai 2022 par l'EPF Hauts-de-France et le 3 juin 2022 par la Ville,
- n°5 à la convention opérationnelle « Maubeuge - Abords de la RN 49 » portant sur la prolongation de la durée du portage foncier signé le 7 février 2023 par l'EPF Hauts-de-France et le 28 février 2023 par la Ville,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission municipale « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine », qui s'est réunie le 15 mai 2023,

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

Considérant que dans le cadre de la convention opérationnelle « Maubeuge - Abords de la RN 49 », la Ville a sollicité l'EPF Nord Pas de Calais pour procéder à l'acquisition des parcelles reprises dans le tableau ci-dessous :

SECTION	NUMERO	SURFACE CADASTRALE TOTALE	SURFACE CADASTRALE A CEDER
AD	155	561 m ²	561 m ²
AD	156	285 m ²	285 m ²
AD	603	2 085 m ²	2 085 m ²
AD	737	193 m ²	193 m ²
AD	738	165 m ²	165 m ²
AD	741	334 m ²	334 m ²
AD	763	68 m ²	68 m ²
AD	764	390 m ²	390 m ²
AD	765	3 561 m ²	3 561 m ²

Considérant que dans le cadre de l'avenant n°5 ayant modifié l'article 10 de la convention opérationnelle « Maubeuge - Abords de la RN 49 », l'EPF du Nord - Pas-de-Calais a demandé à la Ville de s'engager, à acheter ou faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF, au plus tard le 07 février 2024,

Considérant qu'en principe, le prix de cession est égal au prix de revient du portage foncier pour l'EPF, auquel est ajoutée, le cas échéant, la part travaux à la charge de l'acquéreur.

Considérant que l'EPF a réalisé des travaux de déconstruction, réceptionnés en juin 2022, pour un montant de 635 501,41 € HT, pris en charge par l'EPF à hauteur de 80 % conformément aux dispositions de son PPI 2020-2024,

Considérant, en outre, que le prix de revient du portage foncier est constitué de l'ensemble des dépenses liées à l'acquisition et à la gestion des biens vendus, sous déduction éventuelle des recettes perçues, et majoré d'un forfait de 1% destiné au paiement des frais intervenant entre le jour où le prix a été arrêté et celui de la signature de l'acte de vente,

Considérant que ce projet a été identifié par l'EPF comme éligible au dispositif en faveur du confortement des centralités mis en place par l'EPF dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) 2020-2024,

Considérant que pour être éligible à ce dispositif, l'opération doit répondre aux trois critères cumulatifs suivants, à savoir :

- constituer une opération immobilière ou une opération mixte,
- comprendre une composante logement,
- et répondre à un enjeu de centralité,

Considérant que le projet de la commune sur le site prévoit la construction par le groupe Sambre Avesnois Immobilier de 25 logements locatifs sociaux répartis de la façon suivante :

- 9 logements collectifs dont 5 en PLUS et 4 en PLAI
- 16 logements individuels, dont 10 en PLUS et 6 en PLAI

Considérant que, si l'opération est éligible au dispositif en faveur des centralités, le prix de revient du portage foncier peut faire l'objet d'une décote additionnelle,

Qu'en conséquence le prix de vente a fait l'objet d'un allègement du prix de revient de 433 673,71 € HT ainsi qu'il apparaît sur l'état financier demeuré ci-annexé à la présente,

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

Que le contrôle du respect de cet engagement sera effectué au plus tard dans les cinq ans de la signature des présentes, ou sur demande anticipée adressée à l'EPF,

Que ce contrôle sera effectué, au besoin par constat d'huissier, et au regard notamment :

- des constructions édifiées ou en cours d'édification,
- du permis de construire délivré,
- des déclarations d'achèvement et de conformité des travaux,
- et éventuellement des pièces matérialisant la bonne réalisation des travaux demandées aux bénéficiaires des aides à la pierre (bilan consolidé...),
- Etant précisé que ladite énumération n'a pas un caractère exhaustif,

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

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

Qu'étant ici précisé que si la non-réalisation d'un programme de construction compatible avec le dispositif en faveur du confortement des centralités mis en place par l'EPF, est imputable au Groupe Sambre Avesnois Immobilier, celui-ci sera tenu de rembourser à la commune le montant de cette indemnité,

Considérant que le groupe Sambre Avesnois Immobilier a été désigné aux termes d'une procédure de consultation conforme à la législation,

Considérant qu'il convient donc d'autoriser la cession du foncier décrit précédemment, par l'EPF au profit du groupe Sambre Avesnois Immobilier,

Qu'il est par ailleurs prévu que le groupe Sambre Avesnois Immobilier aura la faculté de substituer toute personne morale de son choix dans le bénéfice de la promesse de vente ou de la vente mais seulement pour la totalité des biens désignés, et à condition que la société substituée soit une société contrôlée par lui ou par ses associés actuels comme défini à l'article L.233-3 du code de commerce,

Considérant que le prix de cession au groupe Sambre Avesnois Immobilier des parcelles AD n°155-156-763-764-765-737-738-741-603 pour une superficie cadastrale de 7 642 m², proposé par l'EPF le 28 février 2023, est de 274 122.19 € TTC dont 24 920.19 € de TVA,

Considérant qu'il convient que le conseil municipal délibère pour autoriser l'EPF Hauts de France à vendre au groupe Sambre Avesnois Immobilier ou toute personne s'y substituant les parcelles AD n°155-156-763-764-765-737-738-741-603 sises avenue Jean Jaurès et rue Gustave Ribaut aux conditions fixées ci-dessus,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A l'unanimité,

- Autorise la cession par l'EPF Hauts de France au profit du groupe Sambre Avesnois Immobilier, ou toute personne s'y substituant dans les conditions susvisées, des parcelles AD n°155-156-763-764-765-737-738-741-603, reprises dans le tableau ci-dessous, pour une superficie cadastrale de 7 642 m², au prix de 274 122.19€ TTC dont 24 920.19 € de TVA,

SECTION	NUMERO	SURFACE CADASTRALE TOTALE	SURFACE CADASTRALE A CEDER
AD	155	561 m ²	561 m ²
AD	156	285 m ²	285 m ²
AD	603	2 085 m ²	2 085 m ²
AD	737	193 m ²	193 m ²
AD	738	165 m ²	165 m ²
AD	741	334 m ²	334 m ²
AD	763	68 m ²	68 m ²
AD	764	390 m ²	390 m ²
AD	765	3 561 m ²	3 561 m ²

- Autorise la commune à verser à l'EPF Hauts de France, en cas de non-respect de son engagement, une indemnité correspondant au montant de l'allègement consenti, à savoir 433 673,71 € HT, actualisé au taux d'intérêt légal, dans les soixante jours de son appel de fonds,

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L.2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance,



Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le : 28 JUIN 2023

Notifié le :

Le Maire de Maubeuge,



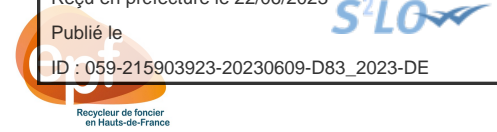
Arnaud DECAGNY

PRIX DE CESSION

PPI 2007-2014 / 2015-2019 actualisé
 Convention opérationnelle signée avec La Commune de MAUBEUGE
 Site Abords de la RN 49 à MAUBEUGE (OP 1846 - OT 5370)
 Fiche cession n°1390

Fin de portage : 07/02/2024
 Etat financier arrêté à la date du : 31/12/2022
 Etabli le : 28/02/2023
 Valable jusqu'au : 07/02/2024

Envoyé en préfecture le 22/06/2023
 Reçu en préfecture le 22/06/2023
 Publié le
 ID : 059-215903923-20230609-D83_2023-DE



					CESSION par l'EPF à PROMOCIL
Identification des biens	N° Bien	11310	11779	12432	un TAB avec changement de nature sur la commune de MAUBEUGE 303-305-309 avenue Jean Jaurès d'une superficie de 7642 m²
	Changement de nature ?	Oui	Oui	Oui	
	Acquisition soumise à TVA ?	Non	Non	Non	
	Nature du bien	TAB	TAB	TAB	
	Cession du bien	Totale	Totale	Totale	
		Dans l'année	Dans l'année	Dans l'année	
	Cession à quel prix ?	Prix d'équilibre	Prix d'équilibre	Prix d'équilibre	
		section AD n ° 156-603-737-738 741-763-765	section AD n ° 155	section AD n ° 764	
	Cadastré	6691	561	390	
Superficie	MAUBEUGE	MAUBEUGE	MAUBEUGE		
Commune de	Rue	303-305 et 309 av J. Jaurès	303 av J. Jaurès	309 av J. Jaurès	
Date de l'acquisition	21/12/2016	07/03/2017	04/12/2018		
Prix de l'acquisition	398 000,00 €	42 000,00 €	30 000,00 €	470 000,00 €	
Frais d'acquisition	4 794,21 €	1 304,00 €	4 148,89 €	10 247,10 €	
Frais de portage	51 834,47 €	12 881,94 €	7 497,15 €	72 213,56 €	
Produits (601119)	- €	- €	- €	- €	
Prix de revient du portage foncier HT (A)	454 628,68 €	56 185,94 €	41 646,04 €	552 460,66 €	
Forfait frais complémentaires (B) *	2 727,77 €	337,12 €	249,88 €	3 314,77 €	
Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires (G)	457 356,45 €	56 523,06 €	41 895,92 €	555 775,43 €	
Montant des travaux (C)	556 417,16 €	46 652,22 €	32 432,03 €	635 501,41 €	
Prix de revient TOTAL HT (G + C)	1 013 773,61 €	103 175,28 €	74 327,95 €	1 191 276,84 €	
Allègement du coût du portage foncier (D) **	350 449,54 €	47 559,56 €	35 664,61 €	433 673,71 €	
Allègement du coût des travaux (E) ***	445 133,73 €	37 321,78 €	25 945,62 €	508 401,13 €	
Prix de vente total HT (Foncier + travaux) (F)	218 190,34 €	18 293,94 €	12 717,72 €	249 202,00 €	
Base TVA = Prix de cession HT	218 190,34 €	18 293,94 €	12 717,72 €	249 202,00 €	
Base TVA = Marge (TAB)	- €	- €	- €	- €	
TVA sur Prix total 10% ****	21 819,03 €	1 829,39 €	1 271,77 €	24 920,19 €	
TVA sur Marge 10% ****	- €	- €	- €	- €	
Prix de cession TTC	240 009,37 €	20 123,33 €	13 989,49 €	274 122,19 €	

* Les frais complémentaires sont les frais et dépenses engagés par l'EPF ou mis à sa charge entre le jour où le prix de revient a été arrêté et le jour de signature de l'acte de vente. Ils sont évalués forfaitairement à 1,5 % ou 0,6 % du prix de revient du portage foncier HT (en fonction de la nature du bien cédé : bâti ou non bâti) si la cession se réalise dans le délai d'un an à compter de la date où il a été calculé.

** Vente au prix d'équilibre

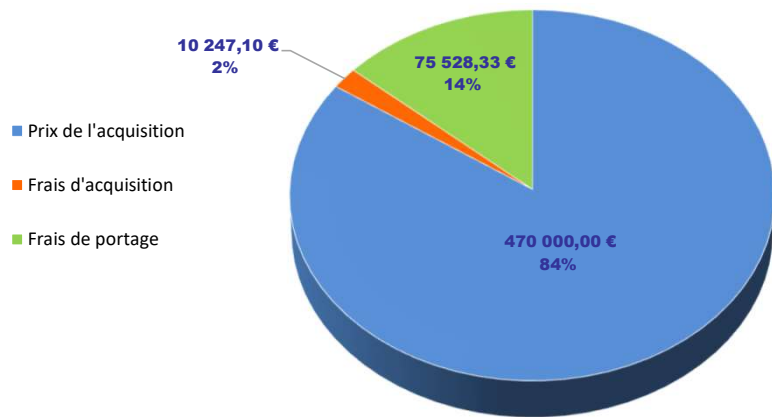
*** Sachant que dans le cadre du PPI 2020-2024, l'EPF est intervenu en travaux financés à hauteur de 80 % sur ses fonds propres (Sous réserve du passage en Bureau de l'EPF de l'avenant n°6 à la convention opérationnelle et de la signature dudit avenant par l'EPF et la commune de Maubeuge).

**** Taux réduit sur déclaration de l'acquéreur à l'acte

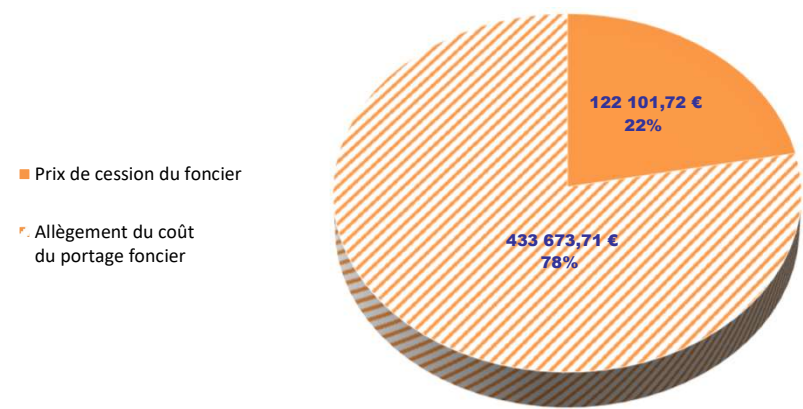




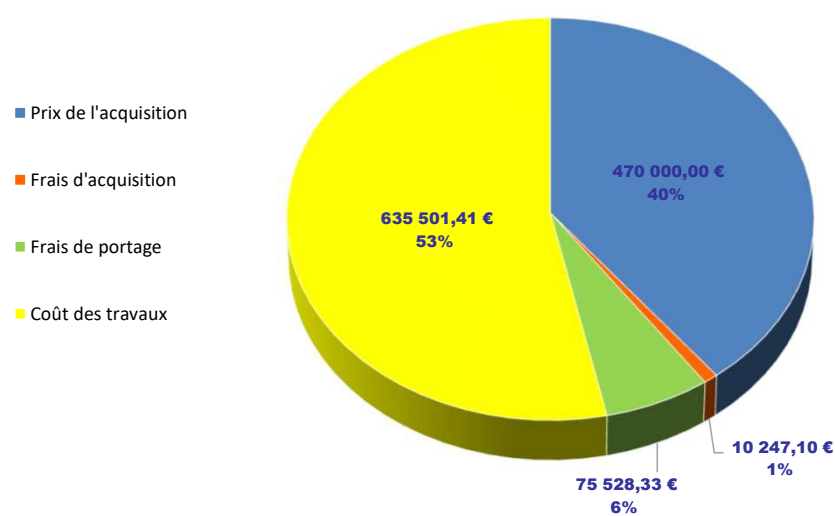
Répartition du prix de revient du foncier HT (%)



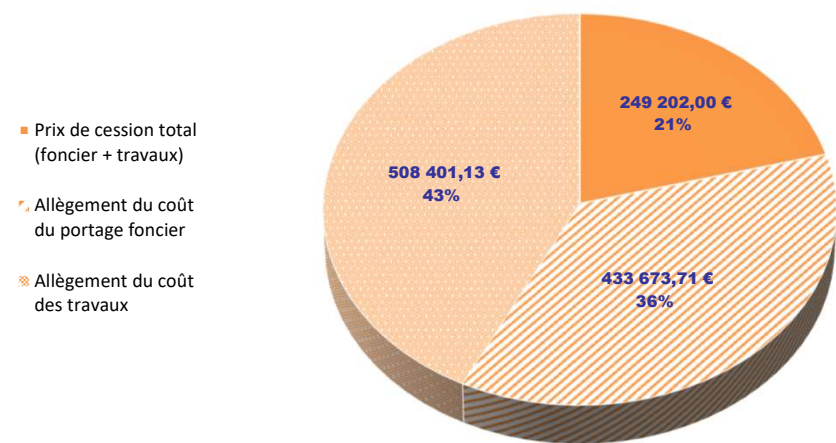
Allègement appliqué sur le foncier HT (%)



Répartition du prix de revient total HT (%)



Allègement appliqué sur le prix de revient total HT (%)





ANNEXE 2

PARCELLES CONCERNÉES PAR LA CONVENTION EPF (ACQUISES ET EN COURS DE DEMOLITION)

