

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2023 : DELIBERATION N° 146

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

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

Date de la convocation : 7 novembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze 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 - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCILO - 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 :

Bernadette MORIAME pouvoir à Jeannine PAQUE - Samia SERHANI pouvoir à Emmanuel LOCOCCILO - Marc DANNEELS pouvoir à Patricia ROGER - Boufeldja BOUNOUA pouvoir à Dominique DELCROIX - Larrabi RAISS pouvoir à Azzedine ZEKHNINI - Guy DAUMERIES pouvoir à Sophie VILLETTE

EXCUSÉ(E)S:

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : Établissement Public Foncier Hauts de France - Convention opérationnelle « Maubeuge La Clouterie » - Autorisation de la Ville sur la cession au groupe CREER PROMOTION de la parcelle non bâtie cadastrée L n°79p d'une surface de 21 m² sise rue Georges Dubut

Vu le code général de la propriétés des personnes publiques et notamment les article L 3211-14 et L 3221-1 relatifs à la cession des immeubles des collectivités territoriales

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

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

Vu le décret n° 2021-1061 du 6 aout 2021 modifiant les statuts de l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais (EPF),

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 délibération n°2013/45 du Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier du Nord - Pas-de-Calais, relative à la convention opérationnelle Maubeuge-La Clouterie

Vu la délibération n° 20 du 28 mars 2013 du conseil municipal autorisant Monsieur le Maire à signer avec l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » ainsi que les avenants qui pourraient y être rattachés,

Vu la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » signée respectivement les 8 et 15 juillet 2013 par la Ville et l'EPF 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 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 l'avenant n°1 à la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » portant sur l'application des modalités du PPI 2015-2019 signé respectivement les 21 et 25 novembre 2016 par la Ville et l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°2 à la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » portant sur la prolongation de la durée du portage foncier, l'adaptation du périmètre d'intervention de l'EPF et sur l'application des modalités de cession du PPI 2015-2019 actualisé, signé respectivement les 3 et 5 décembre 2019, par la Ville et l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°3 à la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » portant sur la prolongation de la durée de portage et sur les modalités de cession et sur les modalités de fixation du prix de cession et sur le budget prévisionnel de l'opération, signé respectivement les 21 et 29 juin 2021, par l'EPF Nord - Pas-de-Calais,

Vu l'avenant n°4 à la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie » en cours de signature,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission municipale « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine », en date du 27 septembre 2023,

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

Considérant que dans le cadre de la convention opérationnelle « Maubeuge - La Clouterie », la Ville a sollicité l'EPF Nord-Pas-de-Calais pour procéder à l'acquisition d'un certain nombre de parcelles nécessaires aux opérations d'aménagement et de constructions souhaitées par la commune,

Considérant que depuis 2013, l'EPF est intervenu aux côtés de la Ville de Maubeuge sur un périmètre opérationnel large composé de bâtiments à usage commercial vacants ou sous-occupés en cœur d'îlot et de quelques immeubles d'habitation situés notamment Avenue de France et rue Henri Durre,

Considérant que l'EPF a ainsi acquis la parcelle cadastrée Section L n°79 sise rue Georges Dubut,

Considérant que l'article 10 de la Convention opérationnelle « Maubeuge – La Clouterie » et les avenants susvisés stipulent que la Commune de Maubeuge s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF ou à désigner un tiers pour le rachat au plus tard au terme de la convention,

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,

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 éventuellement majoré d'un forfait 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 le projet de la commune sur le site prévoit la construction par le groupe CREER PROMOTION de 25 logements locatifs,

Considérant que le groupe CREER PROMOTION 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 CREER PROMOTION,

Considérant que le repreneur ainsi désigné a la faculté de substituer toute personne morale de son choix dans le bénéfice d'une promesse de vente ou d'une 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 (cf. art. L233-3 du code de commerce).

Considérant qu'il convient que le conseil municipal délibère pour autoriser l'EPF Hauts-de-France à vendre au groupe CREER PROMOTION la parcelle L n°79p d'une surface de 21 m² sise rue Georges Dubut, au prix de 6 749,77 € TTC,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A la majorité, avec 2 abstentions (JP. ROMBEAUT – F. DE KEPPEL)

- Autorise la cession par l'EPF Hauts de France au profit de CREER PROMOTION de la parcelle L n°79p pour une superficie de 21 m², au prix de 6 749,77 € TTC,

- Autorise Monsieur le Maire ou son délégué à intervenir et à signer l'acte de cession, ainsi que tous avenants et documents afférents.

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.

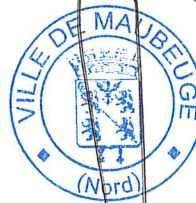
Le Secrétaire de séance



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Nicolas LEBLANC".

Nicolas LEBLANC

Le Maire de Maubeuge



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Arnaud DECAGNY", written over the seal.

Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :

Département :
NORD

Commune :
MAUBEUGE

Section : L
Feuille : 000 L 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 05/09/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 16/11/2023

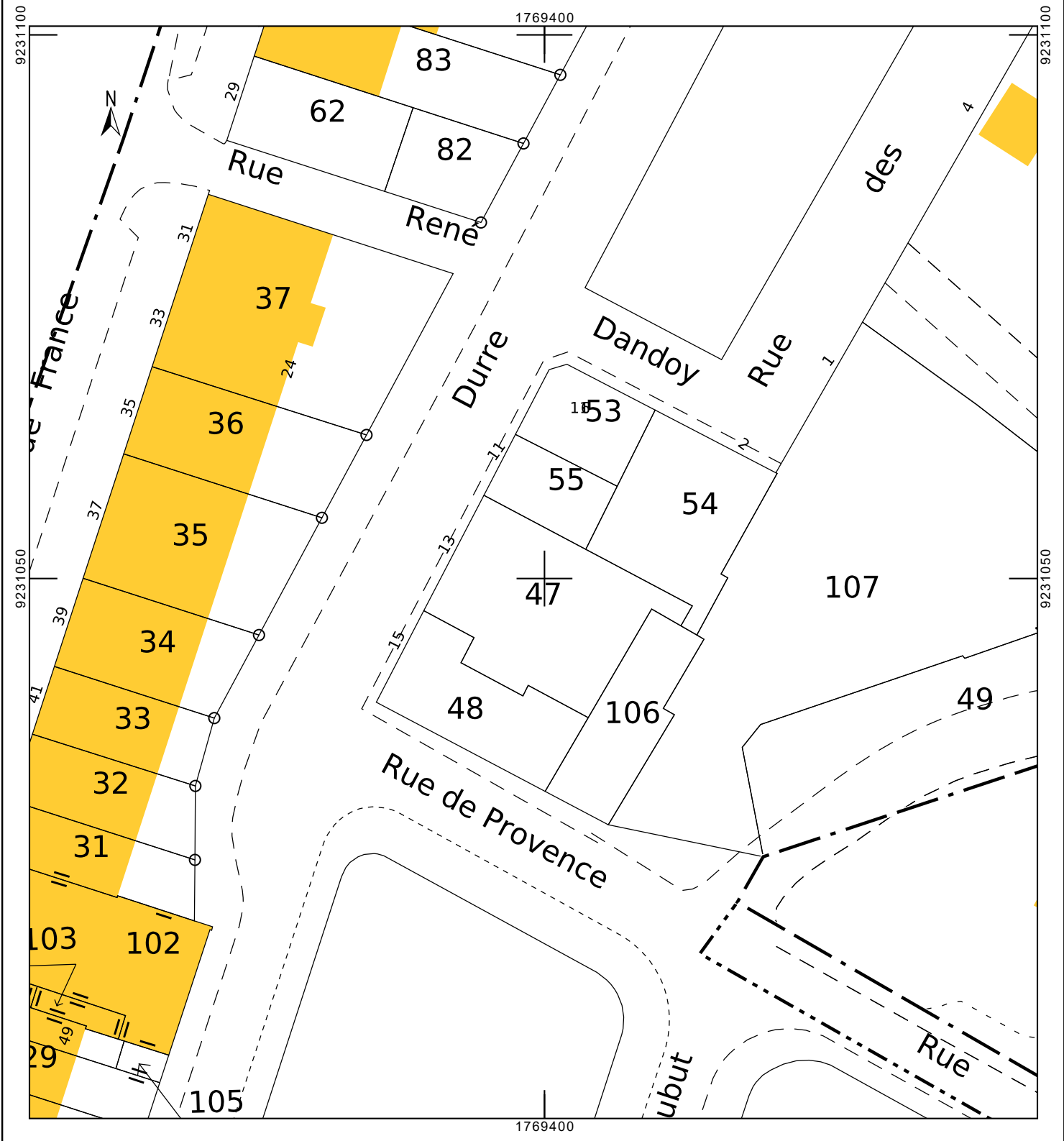
Reçu en préfecture le 16/11/2023
Publié le

ID : 059-215903923-20231114-D146_2023-DE

Pôle de topographie et de gestion
cadastrale Rue Raoul Follereau 59322
59322 VALENCIENNES CEDEX
tél. 03 27 14 66 80 -fax
sdif.nord.ptgc@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PRIX DE CESSION

PPI 2007-2014 / 2015-2019

Convention opérationnelle signée avec La Commune de Maubeuge

Site La Clouterie à MAUBEUGE (OP 1774 - OT 5242)

Fiche cession n°1591

Fin de portage : 15/07/2023
 Etat financier arrêté à la date du : 31/07/2023
 Etabli le : 11/10/2023
 Valable jusqu'au : 31/03/2024

Envoyé en préfecture le 16/11/2023

Reçu en préfecture le 16/11/2023

Publié le

ID : 059-215903923-20231114-D146_2023-DE



CESSION par l'EPF à Créer Promotion

Identification des biens	N° Bien	9071	Un TAB avec changement de nature sur la commune de MAUBEUGE 4 rue Georges Dubut cadastré Secion L n° 124 d'une superficie de 21 m²
	Changement de nature ?	Oui	
	Acquisition soumise à TVA ?	Non	
	Nature du bien	TAB	
	Cession du bien	Partielle	
		Partielle	
	Cession à quel prix ?	Au prix de revient	
	Cadastré	Secion L n° 124	
	Superficie	21	
	Commune de	MAUBEUGE	
Rue	4 rue Georges Dubut		
Date de l'acquisition	28/09/2015		
Prix de l'acquisition	4 510,42 €	4 510,42 €	
Frais d'acquisition	55,45 €	55,45 €	
Frais de portage	1 533,68 €	1 533,68 €	
Produits (601119)	- €	- €	
Prix de revient du portage foncier HT (A)	6 099,55 €	6 099,55 €	
Forfait frais complémentaires* (B)	36,60 €	36,60 €	
Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires (G)	6 136,15 €	6 136,15 €	
Montant des travaux au final (C)	4 772,81 €	4 772,81 €	
Prix de revient TOTAL HT (G + C)	10 908,96 €	10 908,96 €	

Allègement du coût du portage foncier (D) **	- €	- €
Allègement du coût des travaux au final (E)	4 772,81 €	4 772,81 €
Prix de vente total HT (Foncier + travaux) (F)	6 136,15 €	6 136,15 €

Base TVA = Prix de cession HT	6 136,15 €	6 136,15 €
Base TVA = Marge (TAB)	- €	- €
TVA sur Prix total 10% ****	613,62 €	613,62 €
TVA sur Marge 10% ****	- €	- €
Prix de cession TTC	6 749,77 €	6 749,77 €

* 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 : bati ou non bati) si la cession se réalise dans le délai d'un an à compter de la date où il a été calculé.

** Vente au prix de revient

**** Sachant que dans le cadre du PPI 2015-2019, l'EPF est intervenu en travaux de déconstruction du site, financés intégralement sur ses fonds propres

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

Julie
REVAUX
 Signature numérique de
 Julie REVAUX
 Date : 2023.10.17
 10:42:31 +02'00'

Site La Clouterie à MAUBEUGE (OP 1774 - OT 5242)
Fiche cession n°1591

