

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2023 : DELIBERATION N° 147

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 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 :

Bernadette MORIAME pouvoir à Jeannine PAQUE - Samia SERHANI pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO - 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 : Action Cœur de Ville - La Clouterie - Autorisation donnée au Maire de signer une promesse de vente avec CREER PROMOTION pour la cession des parcelles non bâties L n°47p - 48p - 49p - 106p et 107p sises rues Henri Durre et Georges Dubut ainsi que 396m² de la rue de Provence

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

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, notamment l'article 157 de la loi ELAN portant sur la création de l'Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T), destinée à améliorer le cadre de vie par la revitalisation des centres-villes,

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...,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitat, et notamment l'article L.303-2 portant principalement sur la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter, moderniser et améliorer son attractivité,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles :

- L3211-14 relatif à la cession des immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L3221-1 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions notamment la vente,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles :

- L.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,
- L.1311-9 à L.1311-12 et les articles R.1311-3 à R.1311-5 relatifs à l'obligation de requérir préalablement l'avis de l'autorité compétente de l'Etat dans le cadre de projets d'opérations immobilières concernant les collectivités territoriales,

Vu la circulaire n° TERR1810707C en date du 16 avril 2018 portant instruction du gouvernement relative au programme « Action Cœur de Ville » (ACV) annonçant les villes bénéficiaires et les étapes d'élaboration des conventions-cadre pluriannuelles,

Vu la circulaire NOR : LOGL1905862J du 4 février 2019 relative à l'accompagnement par l'Etat des projets d'aménagement des territoires qui prévoit, pour les communes labellisées « Action Cœur de Ville », la possibilité de mettre en place de manière anticipée certains dispositifs liés aux Opération de Revitalisation du Territoire dans le cadre d'une procédure accélérée,

Vu l'instruction NOR/TERR18100859C du Ministère de la Cohésion des territoires, en date du 10 janvier 2018, relative au lancement du programme « Action Cœur de Ville »,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2019 portant homologation de la convention cadre « Action Cœur de Ville » de la Commune de Maubeuge en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire pour une durée de 6 ans,

Vu le guide du programme 2023-2026 « Action Cœur de Ville » établi en février 2023 et notamment le modèle d'avenant au programme ACV annexé au guide,

Vu les réponses apportées par le Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales dans le document « Foire aux questions n°2-ORT » PH3/DHUP en date du 20 juin 2019,

Vu les délibérations du conseil municipal :

- n°86 du conseil municipal du 25 juin 2018 approuvant le projet de Convention Cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » ;
- n° 116 du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2019 relative à la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.) sur le centre-ville de Maubeuge ;
- n° 8 du conseil municipal du 9 mars 2021 autorisant la signature de l'avenant à la convention Action Cœur de Ville homologuée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (O.R.T.) par arrêté préfectoral du 20 décembre 2019,
- 130 du 12 octobre 2022 relative à l'autorisation de signature de la Convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) valant avenant n°2 à la convention Action Cœur de Ville de Maubeuge en vue de la mise en place d'une ORT multisite

Vu la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signée par la Ville de Maubeuge, l'Etat, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val-de-Sambre et l'ensemble des partenaires le 28 septembre 2018,

Vu l'avenant à la convention « Action Cœur de Ville » homologuée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (O.R.T) signé le 21 mai 2021 par l'ensemble des partenaires du dispositif,

Vu l'avenant n°2 à la Convention Action Cœur de Ville signée par la Ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires le 14 décembre 2022,

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

Vu l'avis du service des Domaines en date du 10 mai 2022,

Considérant que dans le cadre du projet « La Clouterie », ciblé dans la convention-cadre « Action Cœur de Ville », un certain nombre de parcelles nécessaires aux opérations d'aménagement et de constructions - d'une surface totale de 1871 m² - ont été acquises directement par la commune,

Considérant qu'il s'agit notamment des parcelles reprises dans le tableau ci-dessous :

| Références cadastrales | Adresse du bien | Surface (m ²) |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|
| L n°47 | 13 rue Henri Durre | 248 |
| L n°48 | 15 rue Henri Durre | 142 |
| L n°49 | Rue des Clouteries | 350 |
| L n°106 | 50 rue des Clouteries | 122 |
| L n°107 | 1/50 rue des Clouteries | 1009 |

Considérant qu'il est prévu sur une partie de ces parcelles communales, correspondant au besoin d'une surface d'environ 1023 m² comprenant également, environ 396m² de la Rue de Provence, dépendant du domaine public communal, l'édification d'un immeuble de 25 logements locatifs porté par le groupe CREER PROMOTION, telle que reprise au tableau ci-dessous :

| Références cadastrales | Adresse du bien | Surface (m ²) |
|------------------------|-------------------------|---------------------------|
| L n°47p | 13 rue Henri Durre | 199 |
| L n°48p | 15 rue Henri Durre | 126 |
| L n°49p | Rue des Clouteries | 6 |
| L n°106p | 50 rue des Clouteries | 123 |
| L n°107p | 1/50 rue des Clouteries | 173 |
| DP | Rue de Provence | 396 |

Considérant qu'au travers de la convention opérationnelle « Maubeuge La Clouterie », CREER PROMOTION a engagé concomitamment des négociations avec l'EPF Hauts-de-France aux fins d'acquérir environ 21 m² issus de la parcelle L n°79, nécessaires à son projet immobilier,

Considérant que par délibération n°... en date du 14 novembre 2023, la Ville a autorisé la cession par l'EPF Hauts-de-France au profit de CREER PROMOTION de l'emprise non bâtie cadastrée L n°79p sise rue Henri Durre,

Considérant que CREER PROMOTION souhaite engager dans les meilleurs délais la commercialisation de ce programme immobilier,

Qu'à cette fin, il est nécessaire que le groupe dispose à minima d'une promesse de vente conclu sur la base d'un prix de cession de terrains non bâtis d'environ 35 € / m² et sous réserve du déclassement, après enquête publique de la rue de Provence,

Considérant qu'il convient que le conseil municipal délibère pour autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente avec CREER PROMOTION pour la vente des parcelles non bâties L n°47p - 48p - 49p - 106p et 107p sises rue Henri Durre et Georges Dubut ainsi que 396m² de la rue de Provence,

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)

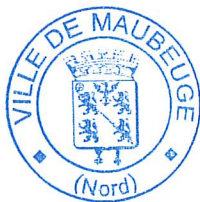
- Approuve le projet de cession des parcelles non bâties L n°47p - 48p - 49p - 106p et 107p sises rues Henri Durre et Georges Dubut ainsi que 396m² de la rue de Provence à CREER PROMOTION ou toute personne s'y substituant dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.) sur le centre-ville de Maubeuge
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer une promesse de vente avec CREER PROMOTION ou toute personne s'y substituant en vue de la cession des parcelles non bâties L n°47p - 48p - 49p - 106p et 107p sises rues Henri Durre et Georges Dubut ainsi que 396m² de la rue de Provence

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.

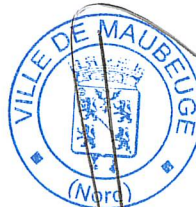
Le Secrétaire de séance



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

Nicolas LEBLANC

Le Maire de Maubeuge



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

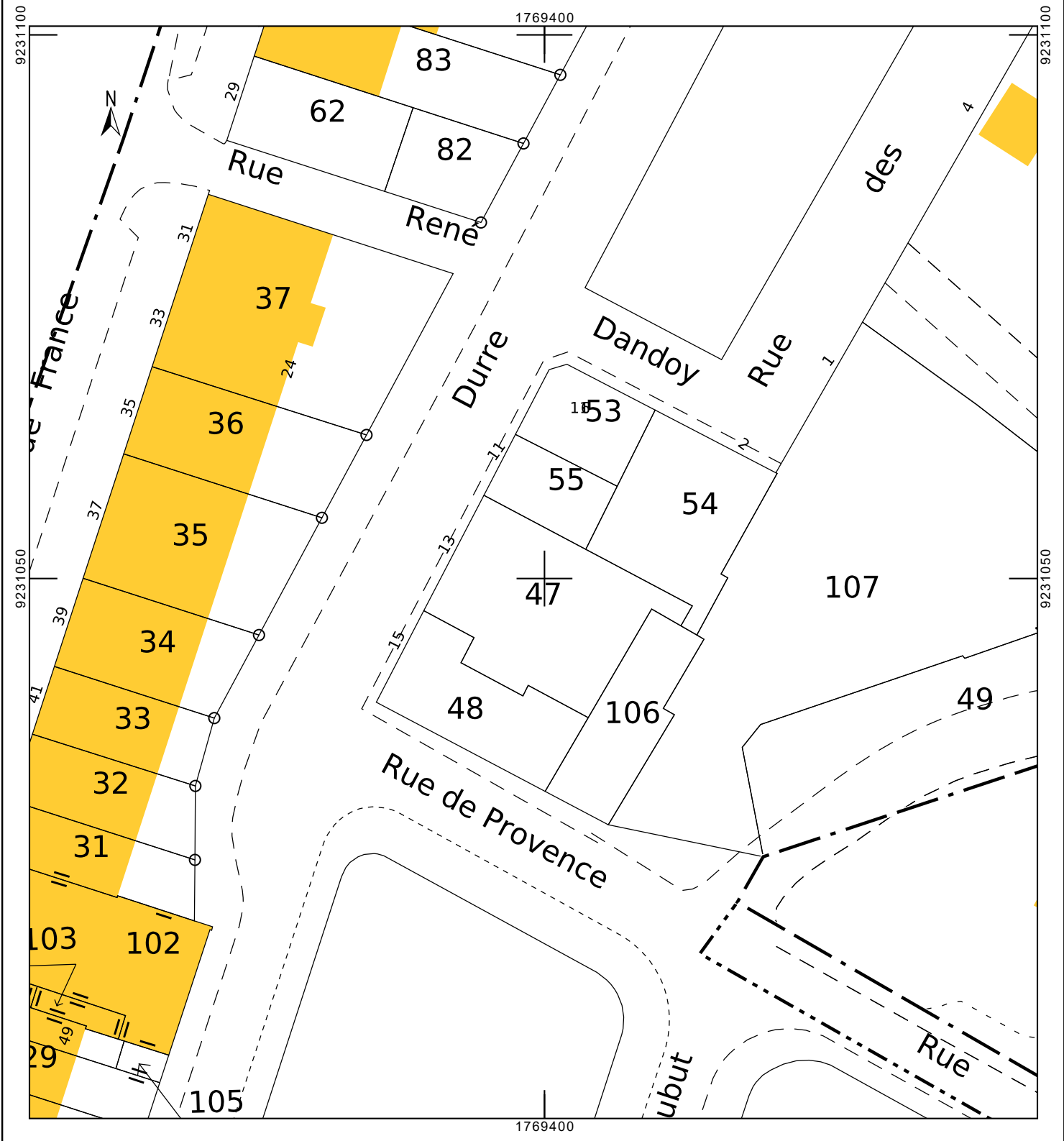
Reçu en préfecture le 16/11/2023
Publié le

ID : 059-215903923-20231114-D147_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





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 16/11/2023

Reçu en préfecture le 16/11/2023

Publié le

ID : 059-215903923-20231114-D147_2023-DE

7300 - SD

S²LO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Valenciennes le 10 mai 2022

**Direction régionale des Finances Publiques
des Hauts-de-France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Monsieur le maire

Mairie

59600 MAUBEUGE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : CARTEGNIÉ Laurence

téléphone : 03-27-14-65-58

courriel :

drfip59.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS:8273849

Réf. OSE : 2022-59392-23883-A

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :

Parcelles de terrain à bâtir

Adresse :

Rue Henri Durre -rue de Provence et rue des Clouteries à MAUBEUGE

Valeur vénale :

60.000€ -Marge d'appréciation de 10 %

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Maubeuge

affaire suivie par : Mme MILLOT Clémence

2 - DATE

de consultation : 28/03/2022

de réception : 28/03/2022

de visite : 06/04/2022

de dossier en état : 06/04/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de cession éventuelle à un promoteur immobilier privé dans le cadre de la phase n°3 du projet de renouvellement urbain dans le centre-ville : code général des collectivités territoriales, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : parcelles L n° 47-48-53-55-106 et 107 pour une surface estimée à 248m², 142m², 87m², 63m², 122m² et 1 009m² soit ensemble 1 671m²

Description du bien : il s'agit d'un ensemble de parcelles en nature de terrains nus après démolition du bâti. Ces parcelles forment un tènement foncier de belle superficie situé à l'arrière d'une artère très passant du centre-ville, à proximité immédiate du mail de la Sambre, dans un quartier en pleine restructuration.

Terrains repris en zone constructible avec accès à la voirie et aux réseaux , pouvant être qualifiés de terrains à bâtir.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de Maubeuge

- situation d'occupation : « libre d'occupation. »

6 - URBANISME – RÉSEAUX

Classement en zone UAa

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

PLUi approuvé le 12/12/2019

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode d'évaluation par comparaison.

Selon les données fournies par vos soins, la valeur vénale de cet ensemble peut être fixée à 60 000€-

Marge d'appréciation de 10 %

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois).

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par
délégation,
L'inspectrice des finances publiques,

Laurence CARTEGNIE



Département du Nord

Commune de MAUBEUGE

Lieudit "La Ville"

Section L



Zone de la Clouterie - Ilot Provençal

Ventes Commune de MAUBEUGE et EPF Hauts-de-France à Créer Promotion

Parcelles vendues par la Commune de MAUBEUGE à Créer Promotion :

| | | | | |
|---|------------------|------------|-----------------------|--------------------------------|
| ① | Ancien L N° 47p | Nouveau N° | S= 199 m ² | S totale = 1023 m ² |
| ② | Ancien L N° 48p | Nouveau N° | S= 126 m ² | |
| ③ | Ancien L N° 106p | Nouveau N° | S= 123 m ² | |
| ④ | Ancien L N° 107p | Nouveau N° | S= 173 m ² | |
| ⑤ | Ancien L N° 49p | Nouveau N° | S= 6 m ² | |
| ⑥ | Ancien DP | Nouveau N° | S= 396 m ² | |

Parcelle vendue par EPF Haut-de-France à Créer Promotion :

| | | | |
|---|-----------------|------------|----------------------|
| ⑦ | Ancien L N° 79p | Nouveau N° | S= 21 m ² |
|---|-----------------|------------|----------------------|

PLAN DE VENTE

Nota : En grisé, plan du projet "2022_12_01-PROVENCAL-Site - Plan d'étage - Plan Masse.dwg" (1048Ko) transmis par Insitu, Cabinet d'Architectes à VALENCIENNES, par mail le 08 février 2023.

| Agence d'Avesnes | Agence de Maubeuge | Indice | Date | Objet | Cabinet | Dessinateur |
|---|--|-----------------------|------|---------------|---------|-------------|
| 1, rue Chémereault 59440 AVESNES-SUR-HELPE Tél: 03 27 61 55 00 Fax: 03 27 61 39 15 E-mail : leveque.ninin.avesnes@orange.fr | 20/22, place des Arts 59600 MAUBEUGE Tél: 03 27 58 81 37 Fax: 03 27 58 81 38 E-mail : leveque.ninin.maubeuge@orange.fr | G | | | | |
| | | F | | | | |
| | | E | | | | |
| | | D | | | | |
| | | C | | | | |
| | | B | | | | |
| Echelle: 1/200 | | Réf: 12390 Cde 159/22 | | Plan de vente | L&N | F.G. |

