

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 01 OCTOBRE 2024 : DELIBERATION N° 149

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 : 24 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le premier octobre 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 WALLEY - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPEY - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Dominique DELCROIX pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO - Patrick MOULART pouvoir à Jeannine PAQUE - Malika TAJDIRT pouvoir à Naguib REFFAS - Larrabi RAISS pouvoir à Azzedine ZEKHNINI - Guy DAUMERIES pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL - Inèle GARAH pouvoir à Michel WALLEY - Rémy PAUVROS pouvoir à Sophie VILLETTE

EXCUSÉ(E)S :

Marc DANNEELS

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Nicolas LEBLANC

OBJET : « Action Cœur de Ville - La Clouterie » - Vente au profit de CREER PROMOTION des parcelles non bâties L n°47p - 48p - 49p - 106p et 107p sises rues Henri Durre et Georges Dubut ainsi que la rue de Provence déclassée

S²LO

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, dit 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 Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles :

- L.3211-14 relatif à la cession des immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L.3221-1 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions notamment la vente,
- 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 le Code de l'Urbanisme, et 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'Habitation et notamment l'article L.303-2 relatif à la mise en place des Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT),

Vu le Code civil, et notamment l'article 544 relatif à l'exercice paisible du droit de propriété,

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration, notamment les articles L.240-1, L.240-2, L.242-2-1° relatifs à l'abrogation d'une décision individuelle créatrice de droit, sans condition de délai et à l'initiative de l'administration, dont le maintien était subordonné à une condition qui n'a pas été remplie,

Vu l'arrêté ministériel du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 8 janvier 1982, Epoux Hostetter sur la création de droits au profit de l'acheteur,

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat, du 3 novembre 1997, Commune de Fougerolles, relatif aux conditions de prix de vente des immeubles,

Vu l'arrêt de la cour administrative d'appel de Marseille, du 24 janvier 2012, n°10MA01232, relatif au délai raisonnable pour réaliser la vente,

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 les délibérations, du conseil municipal, :

- n°86 du 25 juin 2018 approuvant le projet de Convention Cadre pluriannuelle « Action Cœur de Ville » ;
- n° 8 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,
- n° 130 du 20 septembre 2022 autorisant la signature de la Convention Cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T) valant avenant n°2 à la convention Action Cœur de Ville de Maubeuge en vue de la mise en place d'une ORT multisite,
- n°146 du 14 novembre 2023 relative à la Convention opérationnelle « Maubeuge La Clouterie », signée entre l'EPF et la Ville - 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
- 147 du 14 novembre 2023 autorisant Monsieur le maire à 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 qu'une partie de la rue de Provence, dans le cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (O.R.T.) sur le centre-ville de Maubeuge
- 190 du 13 décembre 2023 relative à l'autorisation de signature de l'avenant n° 3 à la convention Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de Maubeuge au regard de la prolongation du dispositif pour la période 2023-2026,
- 92 du 12 juin 2024 relative à la désaffectation d'une partie de la rue de Provence située entre les rues Henri Durre et Georges Dubut, ouverte à la circulation automobile,
- 93 du 12 juin 2024 relative au déclassement et à l'intégration dans le domaine privé communal de la partie de la rue de Provence située entre les rues Henri Durre et Georges Dubut, ouverte à la circulation automobile,

Vu la convention-cadre « Action Cœur de Ville » signée par la Ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires le 28 septembre 2018,

Vu l'avenant à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » homologuée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (O.R.T) par arrêté préfectoral du 20 décembre 2019, signé par la Ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires signé le 21 mai 2021,

Vu la convention cadre « Opération de Revitalisation du Territoire » valant avenant n°2 à la convention Action Cœur de Ville de Maubeuge en vue de la mise en place d'une ORT multisite signée le 07 décembre 2022 par la Ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires,

Vu l'avenant n°3 à la convention Action Cœur de Ville - Opération de Revitalisation du Territoire de Maubeuge au regard de la prolongation du dispositif pour la période 2023-2026,

Vu l'enquête publique de déclassement du domaine public d'une partie de la rue de Provence située entre les rues Henri Durre et Georges Dubut, ouverte à la circulation automobile, qui s'est tenue en mairie du 08 au 22 avril 2024,

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

Vu l'examen du projet de délibération en Commission municipale « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine », en date du 26 août 2024,

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,

Et 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

Ainsi que de la rue de Provence, dépendant du domaine privé communal, d'une surface d'environ 396 m²,

Considérant qu'il est prévu sur une partie de ces parcelles communales, correspondant à une surface d'environ 1023 m², 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,

Que par la délibération n° 146 susvisée, 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 est titulaire d'un permis de construire depuis le 30 mars 2023, purgé de tout recours,

Considérant que par les délibérations n° 92 et 93 susvisées, du 12 juin 2024, le conseil municipal a acté le déclassement et l'intégration dans le domaine privé communal de la partie de la rue de Provence qui doit accueillir l'opération portée par CREER PROMOTION,

Qu'à ce titre, rien ne s'oppose à la réitération de la vente aux conditions fixées entre la Ville et le promoteur,

Que dans ces conditions, il est proposé la vente au profit de CREER PROMOTION des parcelles communales non bâties nécessaires à son opération.

Considérant que, par ailleurs, l'article 544 du Code civil dispose que : « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

Considérant que CREER PROMOTION s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées,

Considérant qu'une délibération légale autorisant la cession d'un terrain à un particulier sans fixer le délai pour la passation de l'acte de vente n'est créatrice de droit au profit de l'intéressé que sous la condition que la vente soit réalisée dans un délai raisonnable,

Que conséquemment il est accordé un délai de dix-huit mois à l'acquéreur pour concrétiser la vente, délai renouvelable une fois,

Que ce délai court à compter de la notification de la présente délibération, ayant acquis son caractère exécutoire, à son bénéficiaire,

Qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée, en vertu des termes de l'article L 242-2 -1° susvisé,

Que subséquemment la Commune de Maubeuge disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur lesdits immeubles,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A la majorité avec 2 votes CONTRE (Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPEL)

- Approuve la vente au profit de CREER PROMOTION des parcelles non bâties L n°47p - 48p - 49p - 106p et 107p sises rues Henri Durre et Georges Dubut ainsi que de la partie de la rue de Provence déclassée au prix de 35 805 € HT.
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégué à signer tout acte et document afférent à cette délibération.
- Inscrit la recette au budget municipal.
- Dit que le délai de dix-huit mois, courant à compter de la notification de la présente délibération à son bénéficiaire devenue exécutoire, et renouvelable une fois, est un délai raisonnable accordé à l'acquéreur pour conclure la vente, et qu'à défaut du respect dudit délai, la présente délibération sera abrogée. La Commune de Maubeuge disposera, par conséquent, à nouveau librement de son droit de propriété sur la parcelle concernée par 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 Secrétaire de séance



Nicolas LEBLANC

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le : 08/10/2024

Affiché le : 6 OCT. 2024

Notifié le :



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 08/10/2024

Reçu en préfecture le 08/10/2024

Publié le

ID : 059-215903923-20241001-D149_2024-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



