

SEANCE DU 17 JUIN 2025 : DELIBERATION N° 100

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 : 11 juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 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 - 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 KEPPEP - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Nicolas LEBLANC pouvoir à Marie-Charles LALY - Patrick MOULART pouvoir à Naguib REFFAS - Myriam BERTAUX pouvoir à Jeannine PAQUE - Robert PILATO pouvoir à Bernadette MORIAME - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Michèle GRAS - Michel WALLET pouvoir à Sophie VILLETTE - Inèle GARAH pouvoir à Marie-Pierre ROPITAL

EXCUSÉ(E)S :

Angelina MICHAUX

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Jeannine PAQUE

OBJET : Accord de principe sur un échange foncier entre la Ville de Maubeuge, la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL et la copropriété de la résidence Joyeuse concernant les emprises foncières situées aux abords de la Résidence Joyeuse II et sur le parvis situé Avenue de France de l'opération de la Clouterie

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine et notamment son article 5 qui définit les principes de détermination des Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV),

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

- L.1111-1 relatif à la possibilité pour les personnes publiques d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier, les acquisitions de biens et droits à caractère immobilier s'opérant suivant les règles du droit civil,
- L.1111-4 relatif à l'acquisition, par les collectivités territoriales, de biens et de droits à caractère mobilier ou immobilier, par voie d'échange. Ces opérations d'échange ont lieu dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales,
- L.3211-23 relatif à la cession, par voie d'échange, des biens et droits à caractère mobilier et immobilier relevant du domaine privé des collectivités territoriales. Ces opérations d'échange s'opèrent dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales,
- L.3222-2 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets d'échanges d'immeubles ou de droit réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics,

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

- 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,
- L.2121-29 relatif à la clause générale de compétence qui donne au conseil municipal le pouvoir de régler par ses délibérations les affaires de la commune,
- L.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les acquisitions et cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,

Vu le Code Civil, et notamment les articles :

- 544 relatif à l'exercice paisible du droit de propriété,
- 1702 et suivants relatifs à l'échange,

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration, notamment les articles :

- L.240-1 relatif à la définition des différentes sorties de vigueur des actes administratifs,
- L.242-2, relatif à la possibilité pour la collectivité territoriale d'abroger un acte créateur de droit dont le maintien est subordonné à une condition qui n'est plus remplie,

Vu les décrets :

- n° 2014-767 du 03 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains,
- n° 2015-1138 du 14 septembre 2015 rectifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- n° 2023-1312 du 28 décembre 2023 modifiant le décret n° 2014-767 du 3 juillet 2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville et à ses modalités particulières de détermination dans les départements métropolitains,
- n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains et son annexe,
- n°2024-806 du 13 juillet 2024 procédant à des corrections au sein de la liste des quartiers prioritaires de la ville dans les départements métropolitains et son annexe,

Vu l'arrêté ministériel du 29 avril 2015 relatif à la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants et visés en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU),

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 la circulaire du 31 août 2023 NOR TREB2322581C du Secrétaire d'Etat chargé de la ville, relative à l'élaboration des contrats de ville 2024-2030 dans les départements métropolitains,

Vu le Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOFIP) BOI-ENR-DMTOI-20 en date du 12 septembre 2012 relatif aux mutations de propriété à titre onéreux et aux échanges d'immeubles,

Vu les arrêts du Conseil d'Etat :

- n° 21510 du 8 janvier 1982, Epoux Hostetter sur la création de droits au profit de l'acheteur,
- 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 le courrier de Madame la Préfète déléguée pour l'égalité des chances daté du 11 janvier 2024 relatif à la géographie prioritaire actualisée entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Culture, patrimoine, urbanisme, Logement et rénovation urbaine » en date du 28 mai 2025,

Considérant que la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL, en tant que principal représentant de la copropriété de la Résidence Joyeuse II, a proposé à la Ville de Maubeuge de procéder à un échange foncier dans le cadre de la requalification de ladite Résidence, reprise en quartier prioritaire de la politique de la Ville,

Considérant que les emprises concernées par cet échange sont constituées :

- **De parcelles communales** dépendant du domaine public, qui correspondent aux équipements (emmarchement, équipements techniques...) faisant partie intégrante de la résidence Joyeuse II mais situés sur le domaine public communal,
- **De parcelles appartenant à la copropriété de la Résidence Joyeuse II**, qui correspondent aux aménagements qui relèvent de l'espace public,

Considérant la configuration complexe du quartier Joyeuse II dû à l'enchevêtrement de parcelles relevant du domaine public communal et de parcelles relevant du domaine privé de la copropriété de la Résidence Joyeuse II,

Que dans l'attente du redécoupage par l'expert, le bailleur a sollicité auprès de la commune un accord de principe sur la mise en œuvre de l'échange foncier évoqué ci-dessus,

Considérant que ces échanges fonciers ont notamment vocation à accompagner une requalification des espaces attenants, veillant notamment à répondre aux besoins en termes de stationnement mais également de modernisation, sécurisation et végétalisation des espaces publics,

Considérant de surcroît que la ville et la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL, principal actionnaire de la copropriété de la Joyeuse II, ont un intérêt mutuel à requalifier les espaces précités et souhaitent pouvoir tout particulièrement mettre en œuvre dans les meilleurs délais les requalifications suivantes, vraisemblablement en amont des rétrocessions à la ville :

- Requalification par Promocil de la rue du Commerce, avant la rétrocession de la chaussée,
- Création par la Ville de stationnements supplémentaires sur la chaussée rue du 145^{ème} Régiment d'Infanterie et remise en état du parking rue de l'intendance,

Considérant que la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL est également engagée à proximité dans l'opération de reconstruction de l'îlot LECLUYSE, à la jonction entre l'Avenue de France et la voie de Transport Collectif en Site Propre (TCSP),

Considérant que cette opération portée dans le cadre d'Action Cœur de Ville nécessite de redélimiter les limites parcellaires et requalifier le parvis donnant sur

l'Avenue de France, dans la continuité des aménagements déjà réalisés sur la partie Haute de la ville, notamment la place des Nations,

Considérant qu'en contrepartie des modalités d'échanges fonciers pré-évoqués concernant les abords de la Joyeuse II, la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL est disposée à prendre à sa charge le réaménagement du parvis sis Avenue de France avant la rétrocession prévue dans le domaine public,

Considérant qu'il y a donc lieu de déterminer par convention les conditions selon lesquelles les différentes parties précitées pourront procéder aux aménagements considérés, notamment sur les modalités de participation financière et de contrôle technique,

Qu'à ce titre, il revient au conseil municipal de se prononcer sur cet accord de principe.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A l'unanimité,

- Approuve le principe d'un échange foncier entre la ville de Maubeuge et la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL aux abords de la résidence Joyeuse II et aux abords de l'ilot LECLUYSE sur l'opération de la Clouterie dans l'attente :
 - ✓ Du redécoupage par l'expert géomètre
 - ✓ De la rédaction de la convention de mise à disposition qui sera soumise ultérieurement à l'assemblée délibérante pour autorisation de signature.

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.

La Secrétaire de séance

Le Maire de Maubeuge



Jeannine PAQUE



Arnaud DECAGNY

