

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 17 JUIN 2025 : DELIBERATION N° 95

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 LOCCIOLO~~ - 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 :

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 : Projet de convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier de Hauts de France et la Ville de Maubeuge - Route d'Avesnes et Avenue Jean Jaurès

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

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

- 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.2122-21 relatif à l'exécution des décisions dudit Conseil par le Maire,

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'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,
- L.321-1 à L.321-4 relatifs à la création et à l'organisation des Établissements Publics Fonciers (EPF),
- 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'État et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne,

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

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

Vu la délibération n°2019/093 prise en date du 29 novembre 2019 du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais, relative à l'adoption du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2020-2024,

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2025-2029 adopté par l'Établissement Public Foncier des Hauts de France le 29 novembre 2024,

Vu le périmètre de veille foncière pour les projets des routes Jean Jaurès et route d'Avesnes, ci-annexé,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et Rénovation Urbaine » en date du 28 mai 2025,

Considérant la volonté de la commune de s'engager dans une politique foncière ambitieuse visant à anticiper et accompagner les évolutions urbaines et les projets d'aménagement,

Considérant que les deux secteurs faisant l'objet de la présente délibération ne bénéficient actuellement d'aucun dispositif national de requalification urbaine tel que le NPNRU ou Action Cœur de Ville mais qu'ils s'inscrivent à proximité et dans la continuité de ces 2 dispositifs,

Considérant que ces deux secteurs constituent des entrées de ville structurantes, aujourd'hui peu valorisées, et que leur transformation représente une opportunité majeure pour améliorer l'image et l'attractivité de la commune et accueillir de nouveaux logements en lien avec la politique de redynamisation de la ville, en adéquation avec les documents de planification territoriaux (SCoT, PLUi, PLH), notamment dans leur composante relative à la limitation de l'artificialisation des sols,

Considérant que les deux secteurs présentent un bâti très majoritairement inadapté à de futurs projets et des bâtiments dégradés, et qu'ils nécessitent globalement une réflexion et intervention en matière de requalification foncière afin de faciliter leur reconversion et valorisation,

Considérant que les 2 secteurs relèvent d'un intérêt pour la mise en œuvre du projet urbain en développant une opération à dominante habitat, ce qui nécessite une veille particulière, notamment pour engager des négociations foncières ou étudier les opportunités de procéder à des préemptions, par délégation de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre, voire à la mobilisation d'autres outils, notamment les expropriations de certains biens par l'intermédiaire d'une Déclaration d'Intérêt Public,

Considérant que les 2 secteurs représentent des entités cohérentes pour développer des projets d'aménagement, même si les problématiques relatives à la maîtrise foncière et l'élaboration du projet nécessiteront potentiellement de reconsidérer le périmètre opérationnel,

Considérant que le secteur de la route d'Avesnes a été identifiée par la commune de Maubeuge comme un secteur stratégique, en raison de la vacance du bâti, avec plusieurs immeubles actuellement inoccupés ou proposés à la vente,

Considérant qu'un projet de logement est déjà prévu sur une partie du périmètre et qu'il apparaît opportun d'améliorer le cadre urbain environnant afin de renforcer la cohérence et l'attractivité du secteur,

Considérant que sur l'avenue Jean Jaurès, l'APEI des Papillons Blancs de Maubeuge a exprimé son souhait de céder les parcelles cadastrées AH 234, AH 310 et AH 485, situées 204 rue Jean Jaurès,

Que le réaménagement de ces parcelles situées à proximité du quartier des Présidents inscrit dans le dispositif NPNRU, permettrait de renforcer la cohérence d'ensemble et d'embellir le cadre de vie,

Considérant l'intérêt pour la commune de formaliser une convention avec l'Établissement Public Foncier des Hauts de France afin de bénéficier de son appui technique et opérationnel en matière d'intervention foncière,

Considérant que les établissements publics fonciers de l'État, en partenariat avec les collectivités territoriales, 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,

Que subséquemment, l'Établissement Public Foncier instaure un Programme Pluriannuel d'Intervention afin de répondre aux enjeux du territoire sur lequel il est compétent en matière de production de logements notamment sociaux, de renouvellement urbain, de développement économique, d'accompagnement des grands projets économiques, de redynamisation des centres villes, d'équipements publics, de risques et biodiversité,

Que plus précisément l'Établissement Public Foncier accompagne les collectivités territoriales désireuses de maîtriser leur foncier et de recycler leur espace dégradé en agissant notamment en amont du projet d'aménagement par un portage foncier,

Que par le portage foncier, l'EPF acquiert directement les biens fonciers et immobiliers, les porte, les gère, les rétrocède à la collectivité lorsque le projet de cette dernière est finalisé et peut démarrer,

Qu'en résumé, le portage foncier offre l'avantage de faire financer et gérer par l'EPF, tout ou partie des dépenses d'acquisition de réserves foncières nécessaires à la réalisation d'une opération future sur une durée relativement longue, ainsi que la prise en charge d'une partie conséquente du montant des travaux de déconstruction et dépollution,

Considérant que des discussions ont été engagées avec l'EPF en vue de la création de convention(s) opérationnelle(s) comprenant le site de la route d'Avesnes et de l'Avenue Jean Jaurès,

Considérant que cette convention permettrait à la commune de mobiliser les compétences de l'EPF pour réaliser des acquisitions foncières stratégiques et des travaux de dépollution et déconstruction en lien avec ses projets d'aménagement,

Qu'au regard de ce partenariat, la commune pourra notamment déléguer l'exercice de son droit de préemption urbain à l'EPF, afin de faciliter les acquisitions foncières stratégiques nécessaires à la mise en œuvre des projets de requalification urbaine.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A l'unanimité,

- Confirme l'intérêt de la Ville de Maubeuge de travailler à la constitution de réserves foncières sur 2 axes majeurs d'entrées de Ville, à savoir la route d'Avesnes et l'avenue J. Jaurès, à l'endroit des périmètres d'études repris en annexe.
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à poursuivre les échanges avec l'EPF pour définir les termes d'une convention qui pourra prochainement être soumise aux instances concernées.

Fait en séance le 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



Jeannine PAQUE

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY

