

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2026 : DELIBERATION N° 170

Affaires Juridiques et
Gestion de l'Assemblée

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

Date de la convocation : 17 septembre 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-trois septembre 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 - ~~Jeannine PAQUE~~ - Nicolas LEBLANC - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCIOLO - ~~Bernadette MORIAMÉ~~ - Denis DEJARDIN - Myriam BERTAUX - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Boufeldja BOUNOUA - ~~Annie SEOUDI~~ - André PIEGAY - Florence GALLAND - Antoine WAVRIN - Annick LEBRUN - Azzedine ZEKNINI - Lucie AUQUIERT - Djilali HADDA - Malika TAJDIRT - Julien COURTIN - Nadia AOUDJ - Frédéric BENAIZET - Patrice POLET - Saïd BELHADJOURDJA - ~~Marie-Charles LALY~~ - Julien TAVERNE - ~~Jean-Pierre ROMBEAUT~~ - Sylvie FUENTES - Fabrice DE KEEPER - Liliane CATERINA - Nordine AÏT BARKA - Abdoullah BOUGHAZI - ~~Mérodie MERLIN~~ - Jean-Claude MAIRESSE

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Jeannine PAQUE pouvoir à Arnaud DECAGNY - Bernadette MORIAMÉ pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO - Annie SEOUDI pouvoir à André PIEGAY - Marie-Charles LALY pouvoir à Annick LEBRUN - Jean-Pierre ROMBEAUT pouvoir à Fabrice DE KEEPER - Mérodie MERLIN pouvoir à Abdoullah BOUGHAZI

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Antoine WAVRIN

OBJET : Action Cœur de Ville - LA CLOUTERIE - Acquisition auprès de la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL des parcelles 0 27p-28p-29p-33p et 34p sises avenue de France et quai des Hennuyers

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

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.2122-21 relatif à l'exécution des décisions du conseil municipal par le Maire,
- L.2241-1 relatif à l'obligation pour le conseil municipal de délibérer sur les cessions d'immeubles et de droits réels immobiliers,

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 général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles :

- L.1111-1 qui octroie la possibilité aux 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 mobilier ou immobilier s'opérant suivant les règles du droit civil,
- L.1211-1 et R.1211-9 relatifs à la consultation de l'Etat préalable aux acquisitions,
- L.1212-1 relatif à la passation des actes d'acquisition

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 l'administration d'abroger, sans condition de délai, une décision individuelle créatrice de droit dont le maintien est subordonné à une condition qui n'est pas remplie,

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

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

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 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'arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2019 homologuant la convention-cadre « Action Cœur de Ville » en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire,

Vu les délibérations du conseil municipal :

- n°86 du 25 juin 2018 relative à l'Action Cœur de Ville – Convention cadre pluriannuelle,
- n°116 du 24 septembre 2019 relative à l'Action Cœur de Ville – mise en œuvre d'une opération de revitalisation du territoire sur le centre-ville de Maubeuge,
- n°8 du 9 mars 2021 relative à l'autorisation de 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 relative à l'autorisation de signature de la Convention 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,
- n°24 du 29 avril 2026 instituant le vote du Budget Primitif 2026,

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

Vu les avenants :

- à la convention-cadre « Action Cœur de Ville » homologuée en convention d'Opération de Revitalisation de Territoire signée par la ville de Maubeuge, l'État, la CAMVS et l'ensemble des partenaires le 21 mai 2021,
- 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,
- 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 la Charte de l'évaluation du Domaine, établie conjointement par la Direction Générale des Finances Publiques et l'Association des Maires de France,

Vu le plan des parcelles O 27p-28p-29p-33p et 34p sises avenue de France et quai des Hennuyers, ci-annexé,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Finances, ressources humaines, tranquillité publique, urbanisme, logement et rénovation Urbaine », en date du 14 septembre 2026,

Considérant que dans le cadre du projet « La Clouterie », ciblé dans la convention-cadre « Action Cœur de Ville », la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL finalise l'opération l'ensemble immobilier à usage de logements, bureaux et commerces, dénommé Résidence « Les Terrasses du Cœur de Sambre »,

Que dans le cadre de ce projet, la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL doit céder à la commune une partie des parcelles O n°27 - 28 - 29 - 33 et 34 située aux abords du bâtiment, pour une surface de 391 m², selon la répartition suivante :

Références cadastrales	Adresse du bien	Surface (m ²)
O n° 27p	Avenue de France	60
O n° 28p	Avenue de France	122
O n° 29p	Avenue de France	109
O n° 33p	Quai des Hennuyers	89
O n° 34p	Rue Henri Durre	11

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 la Ville de Maubeuge s'engage à agir en respect des dispositions ci-dessus citées,

Considérant qu'il a été convenu entre les parties que l'acquisition se fera au prix de de 30 €/m² HT net vendeur, soit un prix total de 11 730,00 € auquel s'ajouteront les frais inhérents à l'acquisition,

Considérant qu'une délibération légale autorisant l'acquisition d'un terrain à un tiers 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 l'acquisition par la ville de Maubeuge est une décision créatrice de droit en faveur de l'acquéreur,

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,

Que subséquemment la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL disposera à nouveau librement de son droit de propriété sur lesdites parcelles,

Considérant que l'arrêté du 5 décembre 2016 susvisé a fixé le seuil de saisine obligatoire du Domaine pour les acquisitions hors expropriation à 180 000 €,

Qu'en l'espèce, la valeur de la présente acquisition amiable étant inférieure à ce seuil, la saisine du Domaine n'est pas obligatoire.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A l'unanimité,

- Approuve l'acquisition auprès de la SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL des emprises foncières non bâties O n°27p - 28p - 29p - 33p et 34p sises avenue de France et Quai des Hennuyers au prix de 30 €/m² HT net vendeur soit un prix total de 11 730,00 € auquel s'ajouteront les frais inhérents à l'acquisition.
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer tout acte et document afférent à cette délibération.
- Inscrit la dépense au budget communal.
- 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 SA d'HLM AVESNOISE PROMOCIL 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



Antoine WAVRIN

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY

