



Numéro de l'acte	2023-135-URBMC
Nature de l'acte	Délibération
Matière de l'acte	3.1.1

CONSEIL MUNICIPAL DU 18 SEPTEMBRE 2023

QUESTION N°2023-135

URBANISME : AMENAGEMENT CENTRE-VILLE - ACQUISITION DE FONCIER AUPRES DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

RAPPORTEUR :

Monsieur Benoît ROUSSEL
Maire de la commune d'Arques

Le conseil municipal,

Une convention opérationnelle dénommée « ARQUES - ZAC du centre-ville » a été signée entre la Commune d'Arques et l'EPF le 26 mars 2008, au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2007-2014. Celle-ci a été complétée par deux avenants en date respectivement du 15 mars 2010 et du 4 juin 2012.

Afin de poursuivre l'opération engagée sur le site, une nouvelle convention opérationnelle a été régularisée le 5 mars 2013 au titre du PPI 2007-2014, sous la désignation « ARQUES – ZAC du centre-ville, suite » suivie d'un avenant en date du 2 août 2017.

Au regard de l'ampleur du projet, une nouvelle convention opérationnelle a été régularisée le 6 août 2018 au titre du PPI 2015-2019, sous la désignation « ARQUES – ZAC du centre-ville » suivie de l'avenant n°1 en date du 29 septembre 2022.

Vu l'avis du service France Domaine ci-annexé estimant le prix d'acquisition du foncier décrit à l'annexe 3

Considérant que, dans le cadre de cette opération, la Commune d'Arques a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition du foncier décrit à l'annexe 2, et que la Commune d'Arques s'est engagée à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis au plus tard le 6 août 2024

Considérant que, totalement bâti pour les unités de production verrière, le site a fait l'objet de travaux effectués par l'EPF qui ont consisté à déconstruire les superstructures, purger une partie des infrastructures, retirer et confiner les sources concentrées de pollutions, mettre en sécurité le site après travaux, préserver une halle en structure acier, et qu'une dernière phase de travaux a été engagée en 2022 et 2023 par l'EPF afin de déconstruire les derniers biens acquis et de traiter les dernières sources concentrées de pollution

Considérant que, pour les travaux effectués dans le cadre du PPI 2007-2014, l'EPF a participé aux coûts des études et travaux à hauteur de 40% sur ces fonds propres, que des bonifications ont été accordées (20% au titre du logement social et 3.85% au titre de la démarche Haute Qualité Environnementale), que la part à charge de la collectivité a été réduite à zéro à la suite du rachat des métaux et de la vente des concassés, que pour les travaux effectués dans le cadre du PPI 2015-2019, le montant des travaux a été pris en charge en totalité par l'EPF et que le montant de ces travaux est précisé à l'annexe 1

Considérant que le prix de cession correspond au prix de revient du portage foncier, lequel est constitué :

- Des prix et indemnités de toute nature payés lors de l'acquisition aux propriétaires et aux ayants-droits, des frais divers d'acte et de procédure d'acquisition,
- Des charges supportées pendant la durée de détention des immeubles (impôts fonciers, charges d'entretien, de surveillance et de gardiennage, ...)
- Des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF,
- Sous déduction des produits perçus par l'EPF.

Auquel il y a lieu d'ajouter un forfait destiné au règlement des frais engagés par l'EPF entre le jour où le prix a été calculé et le jour de signature de l'acte de vente.

Considérant que l'EPF peut, toutefois, consentir une minoration du prix de cession si le projet est éligible au dispositif en faveur du logement social

Considérant que, pour cela, le projet doit respecter de manière cumulative, les trois critères suivants décrits à la convention opérationnelle :

1. Avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat au moins la moitié du site,
2. Comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA et accession sociale),
3. Respecter un seuil de densité minimale de 16 à 50 logements à l'hectare selon la classification de la commune

Considérant que le projet a été identifié comme éligible au dispositif en faveur du logement social décrit ci-avant et que l'allègement foncier s'élève à la somme de 5 721 908.55 €

Considérant qu'en contrepartie de cet allègement, la Commune d'Arques s'engage à ce que le projet qui sera édifié sur les biens immobiliers objet des présentes respecte les trois critères cumulatifs rappelés ci-avant

Considérant que le contrôle du respect de cet engagement sera effectué au plus tard dans les 5 ans de l'acte de cession ou sur demande anticipée adressée à l'EPF, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité

Considérant que si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établira un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables et les aides accordées seront alors réputées définitivement acquises

Considérant que, si l'engagement n'était pas respecté, la Commune d'Arques s'engage dès à présent à verser à l'EPF à première demande une indemnité correspondant au montant de cet allègement, actualisé au taux d'intérêt légal, dans les soixante jours de son appel de fonds

Considérant qu'étant ici précisé que si la non-réalisation d'un programme de construction compatible avec le dispositif en faveur du logement social mis en place par l'EPF était imputable à l'opérateur désigné, celui-ci sera tenu de rembourser à la Commune d'Arques le montant de cette indemnité

Considérant qu'il convient d'autoriser l'acquisition par la Commune d'Arques des parcelles décrites à l'annexe 2 au prix de 2 314 294.92 € TTC dont 360 055.82 € de TVA (le prix est annexé à la présente délibération à l'annexe 1) et qu'étant ici précisé que, sauf si elles sont issues d'un bornage et d'un arpentage, les surfaces des parcelles reprises à l'annexe 2 sont des surfaces cadastrales (l'EPF ne prend aucun engagement sur la contenance réelle de ces parcelles)

Considérant que ce prix sera payable en plusieurs annuités, sans intérêts, de la manière précisée ci-après : 1^{ère} annuité 317 000 € TTC, 2^{nde} annuité 332 881 € TTC, 3^{ème} annuité 332 881 € TTC, 4^{ème} annuité 332 881 € TTC, 5^{ème} annuité 332 881 € TTC, 6^{ème} annuité 332 881 € TTC, 7^{ème} annuité 332 889.92 € HT,

Considérant que ce prix est conforme à l'avis des domaines

Après avoir entendu son rapporteur,

ARTICLE 1 : VERSE à l'EPF le montant de l'indemnité ci-dessus définie en cas de non-respect de son engagement

ARTICLE 2 : AUTORISE l'acquisition des biens ci-dessus désignés aux conditions et modalités décrites ci-dessus

ARTICLE 3 : DIT que l'acquéreur règlera en sus les frais de notaire

ARTICLE 4 : DIT que la rédaction de l'acte authentique sera confiée à l'étude NOTAIRES JEAN BART, située 26 Place Jean Bart à Dunkerque (59140)

ARTICLE 5 : AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à intervenir et à signer l'acte de vente et tout document en ce sens

ARTICLE 6 : INSCRIT cette dépense au budget 2023 et suivants

ARTICLE 7 : RAPPELLE que la présente délibération peut faire objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Lille dans un délai de deux mois à compter de la réception par le représentant de l'Etat dans le département, et de sa publication.

DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL :

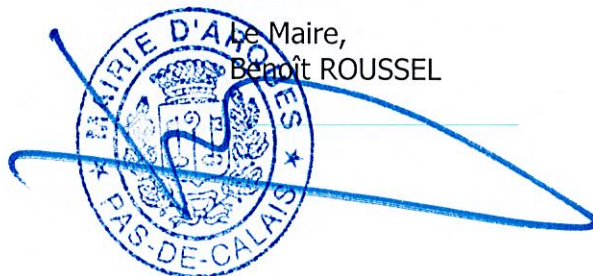
- Votes favorables	21
- Votes défavorables	0
- Abstentions	0

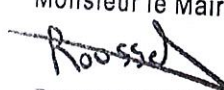
Fait à ARQUES
Le 19 septembre 2023

La secrétaire de séance,
Christine COURBOT



Le Maire,
Benoît ROUSSEL



Acte administratif certifié exécutoire
après réception en Sous-Préfecture
le 20 SEP 2023 et publication ou
notification le 20 SEP 2023
Monsieur le Maire

Benoît ROUSSEL



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU PAS.DE.CALAIS
ARRONDISSEMENT DE SAINT.OMER
CANTON D'ARQUES

VILLE D'ARQUES
.....

**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 18 SEPTEMBRE 2023**

Affiché le 20 septembre 2023

L'An Deux Mille Vingt Trois le Dix-huit septembre à 17h30, le Conseil Municipal de la Ville d'Arques, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance ordinaire, à l'Hôtel-de-Ville, Salle du Poilu, sous la présidence de Monsieur Benoît ROUSSEL, Maire, en suite de la convocation adressée à domicile le Douze septembre 2023 accompagnée de l'ordre du jour. La convocation et l'ordre du jour ont également fait l'objet d'un affichage à l'attention du public, au tableau d'affichage de la Mairie à la même date.

Effectif du Conseil Municipal : Mesdames et Messieurs : – Benoît ROUSSEL – Thierry MERCIER – Corinne REANT - Jean-Pierre LAMIRAND - Christine COURBOT - Stéphane FINARD - Cécile CARON - Mickaël CANLER – Stéphanie BODDAERT - Joël DUQUENOY - Bernadette BAROUX – Dominique LARDEUR - Olivier JUSTIN - Isabelle CLABAUX - Johnny WALLART – Sébastien BERNARD - Sébastien DUCHATEAU - Hélène FAYEULLE - Chloé KOCLEGA – Caroline SAUDEMONT - Dominique GODART - Laurence DELAVAL - Jean-Marc BOURGEOIS – Corinne BOCQUILLON – Frédéric VANRECHEM - Alexandrina DA SILVA - Arnaud WILQUIN - Francis PRED'HOMME - Peggy VAN GOETHEM-MARECAU

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Nombre de présents ou représentés :

- 20 présents
- 6 absents non excusés
- 2 absents excusés sans pouvoir
- 1 absent excusé avec pouvoir

Chloé KOCLEGA ayant donné pouvoir à Thierry MERCIER

Madame Christine COURBOT est nommée secrétaire de séance.