

Objet :

**Projet de cession de biens
par l'EPF au profit du
bailleur social Promocil :
ensemble bâti 9, 11, 13 et
4 Rue Paul Vaillant
Couturier**

Du registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance ordinaire du 28 Mars 2023.

Le Conseil Municipal de la Ville d'AULNOYE-AYMERIES s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances et sur convocation de son Maire en date du 22 Mars 2023.

Présents : ADELINET Jeannine, ALEXANDRE VIRGILE Dominique, BAUDOUX Bernard, CARPENTIER François, DEMILLY Nicole, DENEUBOURG Sandrine, DENYS Agnès, DURIEUX Jean, GEORGES Hugo, LEROY Brigitte, MAIRIAUX Isabelle, N'DIAYE Betty, PARIS Vanessa, THURETTE Pascal, TOURNAY Sylvie, WAGER Corinne et WAGER Michel. (17 membres).

Ont donné procuration : BERNARD Serge (à Dominique Alexandre Virgile), CARON Marianne (à Isabelle Mairiaux), DEPRET Kévine (à Agnès Denys), DESSE Janique (à Jean DURIEUX), DESSE Perrine (à Bernard Baudoux), DURSENT Sébastien (à Sylvie Tournay), LAGRENE Laurent (à Brigitte Leroy), OUHMETA Bilel (à Corinne Wager), VOLKAERT David (à Nicole Demilly), YEDDOU Leïla (à Pascal Thurette). (10 membres).

Excusés : DEHIER Philippe et PALMISTE Logan. (2 membres)

La séance s'est tenue sous la présidence de Monsieur Bernard BAUDOUX, MAIRE.

Madame Agnès Denys, première adjointe, a été nommée secrétaire.

La commune de AULNOYE-AYMERIES et l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France (EPF) ont signé le 25/02/2014 une convention définissant les conditions d'intervention de l'EPF et les modalités de cession des biens objet de l'opération dénommée « Quartiers de la gare et de l'hôtel de ville ».

Cette convention a fait l'objet des avenants suivants :

Avenant N° 4 signé le 21/07/2022

Avenant N° 3 signé le 12/02/2019

Avenant N° 2 signé le 10/05/2016

Avenant N° 1 signé le 23/10/2015

Dans le cadre de cette opération, la commune de AULNOYE-AYMERIES a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition de :

- Un bâti au n°4 rue Paul Vaillant Couturier sur les parcelles cadastrées AK227 d'une superficie totale de 116m². Le prix du portage financier arrêté à la date du 31/10/2022 s'élève à 152 843.14 € HT.

- Un immeuble bâti au n°9-11-13 rue Paul Vaillant Couturier sur les parcelles cadastrées AK198, AK837 et AK 839 d'une superficie totale de 612m². Le prix du portage financier arrêté à la date du 31/07/2022 s'élève à 373 982,08 € HT.

• Cession à prix minoré en faveur du logement social (PPI 2015 2019) :

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),
d- es 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.

Toutefois, L'EPF peut consentir une minoration du prix de cession si le projet est éligible au dispositif en faveur du logement social.

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

avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site,

comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PSLA et accession sociale),

respecter un seuil de densité minimale de 16 à 50 logements à l'hectare selon la classification de la commune.

Le projet de Promocil pour l'immeuble bâti au n°9-11-13 rue Paul Vaillant Couturier a été identifié comme éligible au dispositif en faveur du logement social décrit ci-avant. L'allègement foncier s'élève à la somme de 368 749,08€ HT.

Au contraire, celui pour le bâti au n°4 rue Paul Vaillant Couturier n'est pas éligible au dispositif.

En contrepartie de cet allègement, la commune de AULNOYE-AYMERIES 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.

Le contrôle du respect de cet engagement sera effectué au plus tard dans les 5 ans de la signature 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.

Si le programme réalisé est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établira un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées seront alors réputées définitivement acquises. Si l'engagement n'était pas respecté, la commune de AULNOYE-AYMERIES 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.

Etant 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 de AULNOYE-AYMERIES le montant de cette indemnité.

• **Autorisation de cession des biens EPF à un tiers**

Le porteur du projet a été désigné aux termes d'une procédure de consultation conforme à la législation. Il convient donc d'autoriser la cession d'un bâti au n°4 rue Paul Vaillant Couturier sur les parcelles cadastrées AK227 d'une superficie totale de 116m² et d'un immeuble bâti au 9-11-13 rue Paul Vaillant Couturier sur les parcelles cadastrées AK198, AK837 et AK 839 d'une superficie totale de 612m² par l'EPF au profit de PROMOCIL. Le repreneur ainsi désigné aura la faculté de substituer toute personne morale de son choix dans le bénéfice d'une promesse de vente ou d'une vente mais seulement pour la totalité des biens désignés, et à condition que la société substituée soit une société contrôlée par lui ou par ses associés actuels. Il est convenu de retenir comme définition de la notion de contrôle celle visée à l'article L233-3 du code de commerce.

- **Prix de cession**

Ceci exposé, il convient d'autoriser l'acquisition par Promocil d'un bâti au n°4 rue Paul Vaillant Couturier sur les parcelles cadastrées AK227 d'une superficie totale de 116m² au prix de 155 127.45€ TTC et d'un immeuble bâti au 9-11-13 rue Paul Vaillant Couturier sur les parcelles cadastrées AK198, AK837 et AK 839 d'une superficie totale de 612m² au prix de 5 233.00€ TTC dont 0€ de TVA.

Le prix est annexé à la présente délibération (Fiche cession n°1417 pour l'immeuble bâti au n°9-11-13 et fiche cession n°1525 pour le bâti au n°4).

Etant ici précisé que, sauf si elles sont issues d'un bornage et d'un arpentage, les surfaces des parcelles sont des surfaces cadastrales. L'EPF ne prend aucun engagement sur la contenance réelle de ces parcelles. Ce prix sera payable à la signature de l'acte.

Ceci exposé, le conseil municipal est invité à :

- Autoriser la vente par l'EPF au profit de PROMOCIL des biens ci-dessus désignés aux conditions et modalités décrites ci-dessus.
- Autoriser Monsieur le maire ou son représentant à intervenir et à signer l'acte de cession,
- Verser à l'EPF le montant de l'indemnité ci-dessus définie en cas de non-respect de son engagement.

Après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres, le Conseil Municipal :

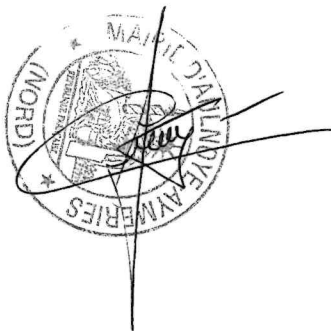
- Autorise la vente par l'EPF au profit de PROMOCIL des biens ci-dessus désignés aux conditions et modalités décrites ci-dessus.
- Autorise Monsieur le maire ou son représentant à intervenir et à signer l'acte de cession,
- Verser à l'EPF le montant de l'indemnité ci-dessus définie en cas de non-respect de son engagement.

Et ont les membres présents, signé lecture faite.

« Pour extrait certifié conforme ».

A Aulnoye-Aymeries, le 28 Mars 2023

Le Maire,



NOUS, MAIRE D'AULNOYE-AYMERIES
Certifions avoir procédé à l'affichage public
De cette décision et la déclarons exécutoire à
Compter du 5/4/23