

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAUDRY

SÉANCE DU JEUDI 22 SEPTEMBRE 2022 – 18 h 30 –

DÉLIBÉRATION DGS/22-09-2022/Q22

Date de convocation : 16 Septembre 2022

**Le Conseil Municipal de CAUDRY s'est réuni à l'Hôtel de Ville, en séance publique,
sous la présidence de Monsieur BRICOUT Frédéric, Maire**

Nombre de conseillers en exercice : 33

Membres présents : M. BRICOUT Frédéric, Maire ; Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie, M. POULAIN Bernard, Mme BERANGER Agnès, Mme TRIoux-COURBET Sandrine, Mme THUILLEZ Martine, M. DOYER Claude, Mme RICHOMME Liliane, Adjoints au Maire ; Mme PLUCHART Claudine, Mme PRUVOT Brigitte, M. CHMIELEWSKI Dominique, M. MARIN Yves, Mme CHATELAIN Nathalie, M. DEUDON José, Mme NAVEZ Patricia, M. BALEDENT Matthieu, M. HISBERGUE Antoine (à partir de la Question 5), M. ROUSSEAU Jérémy, M. BAUDOUX Aurélien, Mme DEMARQUE Ophélie, M. COLLIN Denis, Mme DISDIER Mélanie, M. BAJODEK Alban, Mme DESREUMAUX Sophie, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.

Membres absents ayant donné procuration :

M. BONIFACE Didier : procuration à M. POULAIN Bernard
M. RIQUET Alain : procuration à M. MARIN Yves
Mme DAUCHET Martine : procuration à Mme THUILLEZ Martine
M. DEVIENNE Marc : procuration à M. CHMIELEWSKI Dominique
M. DECALION Ismaël : procuration à M. BRICOUT Frédéric
Mme DENIZON-LEVEAUX Violenne : procuration à Mme MERY-DUEZ Anne-Sophie
Mme MATON Audrey : procuration à Mme PLUCHART Claudine
Mme CAILLAUX Céline : procuration à Mme CHATELAIN Nathalie
M. BRULANT Damien : procuration à M. ROUSSEAU Jérémy

Membre absent :

M. HISBERGUE Antoine (jusqu'à la Question 4),

Est désigné secrétaire de séance : Mme DEMARQUE Ophélie

**OBJET : DÉSIGNATION DE LA SOCIÉTÉ ARBUATI CONSTRUCTIONS POUR L'ACQUISITION
DES PARCELLES AZ 490 ET 491 RUE GUSTAVE DELORY PORTÉES PAR L'EPF**

Madame Nathalie CHATELAIN, Conseillère Municipale, expose :

La COMMUNE DE CAUDRY et l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France (EPF) ont signé le 30/09/2015 une convention définissant les conditions d'intervention de l'EPF et les modalités de cession des biens objet de l'opération dénommée « Rue Gustave Delory, suite ».

Cette convention a fait l'objet des avenants suivants :

- Avenant N° 1 signé le 15/10/2020

Dans le cadre de cette opération, la COMMUNE DE CAUDRY a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition du foncier décrit en annexe. La COMMUNE DE CAUDRY s'est engagée à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF au plus tard le 30/09/2022.

L'EPF a réalisé des travaux de Démolition. Ces travaux ont été réceptionnés le 17/05/2018.

Le montant des travaux est pris en charge en totalité par l'EPF. Ce montant est de 3 576 936,73€ et est repris en annexe.

Le prix de cession revient 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.

Toutefois l'EPF peut consentir une minoration du prix de cession si le projet est éligible au dispositif de décote pour accompagner les dynamiques de confortement des centralités.

Pour cela le projet doit contribuer à la production de logements : opérations immobilières ou opérations mixtes avec une composante logement et répondant à un enjeu de centralité. La possibilité de recourir au dispositif de décote s'analyse au vu des éléments suivants : existence d'un projet défini (porteur de projet identifié, programmation, calendrier et budget prévisionnels établis), qualité du projet, mixité sociale, complexité de l'opération, adéquation du projet aux besoins du territoire, prise en compte du marché foncier et immobilier, cohérence du projet avec le projet de territoire et les actions engagées à l'échelle de l'EPCI, implication des collectivités (priorisation, moyens financiers,...) et acteurs concernés par le projet (mobilisation de co-financements).

Le projet d'ARBUATTI CONSTRUCTIONS sur ce site prévoit la construction de 95 logements locatifs sociaux sur le foncier appartenant à l'EPF.

Ce projet a été identifié comme éligible au dispositif en faveur du confortement des centralités décrit ci-avant.

L'allègement foncier s'élève à la somme de 523 969,69€HT.

En contrepartie de cet allègement, la commune s'engage à ce que le projet qui sera édifié sur les biens immobiliers objet des présentes respecte les critères rappelés ci-avant.

Le contrôle du respect de cet engagement sera effectué au plus tard dans les 5 années 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 (plan masse, permis de construire et modificatifs, déclaration d'achèvement des travaux, certificat de conformité des travaux, reportage photographique, convention APL enregistrées).

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 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 confortement des centralités mis en place par l'EPF était imputable à ARBUATTI CONSTRUCTIONS, celui-ci sera tenu de rembourser à la commune le montant de cette indemnité.

Le porteur du projet décrit ci-avant a été désigné aux termes d'une procédure de consultation conforme à la législation. Il convient donc d'autoriser la cession du foncier décrit en annexe par l'EPF au profit de ARBUATTI CONSTRUCTIONS. 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.

1) **Prix de cession**

Ceci exposé, il convient d'autoriser l'acquisition par ARBUATTI CONSTRUCTIONS, des parcelles cadastrées section AZ 490 et 491 pour une superficie cadastrale de 20 743m² et dont la description est reprise en annexe, au prix de 628 000,00€TTC dont 104 800,00€ de TVA. Le prix est annexé à la présente délibération. Etant ici précisé que, sauf si elles sont issues d'un bornage et d'un arpentage, les surfaces des parcelles reprises en annexe 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.

2) **Décision et autorisation de l'autorité délibérante**

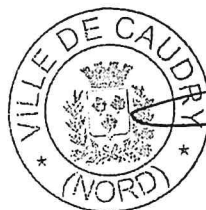
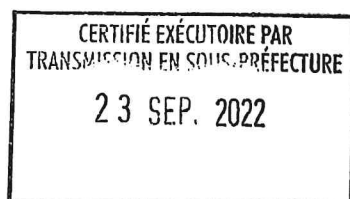
Ceci exposé, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- D'autoriser la vente par l'EPF au profit de ARBUATTI CONSTRUCTION des biens ci-dessus désignés aux conditions et modalités décrites ci-dessus.
- D'autoriser Monsieur le Maire à intervenir et à signer l'acte de cession,
- De verser à l'EPF le montant de l'indemnité ci-dessus définie en cas de non-respect de son engagement.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme.



Le Maire,

Frédéric BRICOUT

Envoyé en préfecture le 23/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le 23/09/2022

ID : 059-215901398-20220922-DEL220922_Q22-DE



PRIX DE CESSION

PPI 2007-2014 / 2015-2019

Convention opérationnelle signée avec la Commune de Caudry

Site Rue Gustave Delory à CAUDRY (OP 1416 - OT 4495)

Fiche cession n°1290

Fin de portage : 30/09/2022
Etat financier arrêté à la date du : 31/03/2022
Etabli le : 20/05/2022
Valable jusqu'au : 31/12/2022

CESSION par l'EPF à ARBUATTI CONSTRUCTIONS			
Identification des biens	N° Bien	6646	7084
	Changement de nature ?	Oui	Oui
	Acquisition soumise à TVA ?	Non	Non
	Nature du bien	TAB	TAB
	Cession du bien	Totale	Totale
		Dans l'année	Dans l'année
	Cession à quel prix ?	Prix d'équilibre	Prix d'équilibre
	Cadastré	Section AZ n° 490	Section AZ n° 491
	Superficie	12410	8333
	Commune de	CAUDRY	CAUDRY
	Rue	244 rue Saint-Quentin	40 rue Gustave Delory
Date de l'acquisition		21/06/2011	15/11/2013
Prix de l'acquisition		650 000,00 €	75 000,00 €
Frais d'acquisition		6 961,78 €	1 674,00 €
Frais de portage		264 299,65 €	39 658,33 €
Produits (601119)		- €	- €
Prix de revient du portage foncier HT (A)		921 261,43 €	116 332,33 €
Forfait frais complémentaires* (B)		9 212,61 €	1 163,32 €
Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires (G)		930 474,04 €	117 495,65 €
Montant des travaux au final (C)		2 139 988,66 €	1 436 948,07 €
Prix de revient TOTAL HT (G + C)		3 070 462,70 €	1 554 443,72 €
Allègement du coût du portage foncier (D) **		616 978,40 €	93 008,71 €
Allègement du coût des travaux (E) ***		2 139 988,66 €	1 436 948,07 €
Prix de vente total HT (Foncier + travaux) (F)		313 495,64 €	210 504,36 €
Base TVA = Prix de cession HT		313 495,64 €	210 504,36 €
Base TVA = Marge (TAB)		- €	- €
TVA sur Prix total 20%		62 699,13 €	42 100,87 €
TVA sur Marge 20%		- €	- €
Prix de cession TTC		376 194,77 €	252 605,23 €
			628 800,00 €

* Les frais complémentaires sont les frais et dépenses engagés par l'EPF ou mis à sa charge entre le jour où le prix de revient a été arrêté et le jour de signature de l'acte de vente. Ils sont évalués forfaitairement à 1 % du prix de revient du portage foncier HT si la cession se réalise dans le délai d'un an à compter de la date où il a été calculé.

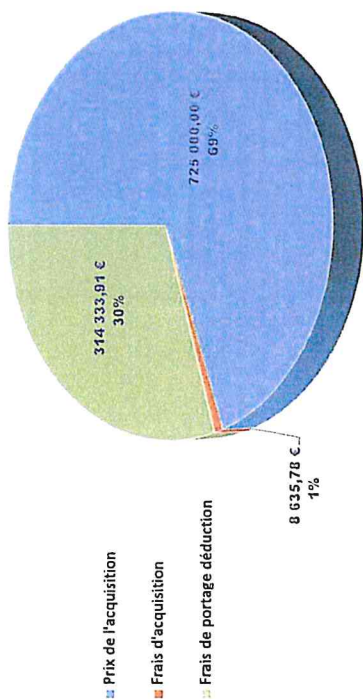
** Vente au prix d'équilibre

*** Sachant que dans le cadre du PPI 2015-2019, l'EPF est intervenu en travaux de déconstruction du site, financés intégralement sur ses fonds propres

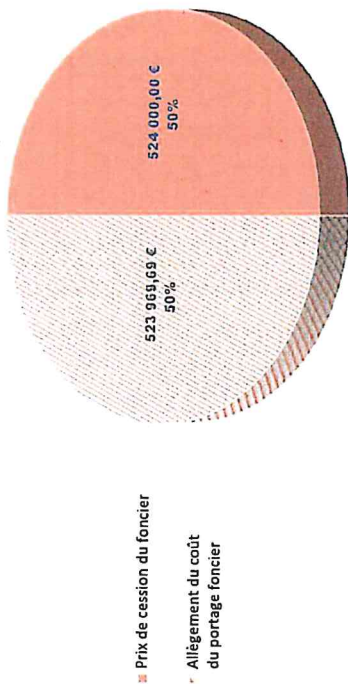
Julie
REVAUX
Signature
numérique de Julie
REVAUX
Date : 2022.05.25
15:05:26 +02'00'



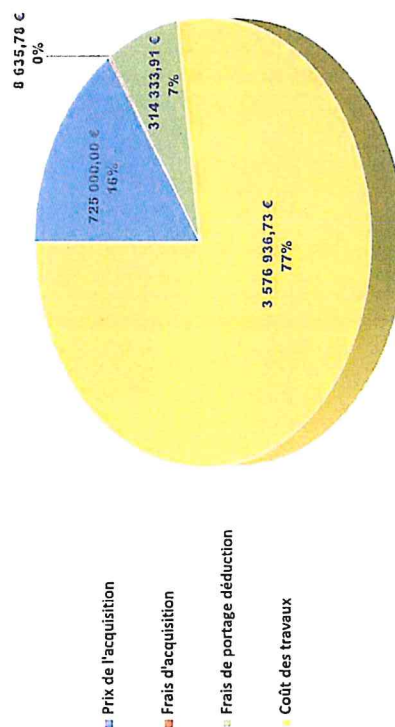
Répartition du prix de revient du foncier HT (%)



Allègement appliqué sur le foncier HT (%)



Répartition du prix de revient total HT (%)



Allègement appliqué sur le prix de revient total HT (%)



Envoyé en préfecture le 23/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

SLO

ID : 059-215901398-20220922-DEL220922_Q22-DE

Parcelles cédées

Références cadastrales et contenance

SECTION	NUM	SURFACE TOTALE	SURFACE A CEDER
AZ	59139-AZ0940	12 410 m ²	12 410 m ²
AZ	59139-AZ0941	8 333 m ²	8 333 m ²