



Hôtel de Ville
59283 RAIMBEAUCOURT

Conseil Municipal
Séance du 29 septembre 2023
Convocation du 22 septembre 2023

Séance ordinaire

Membres en exercice : 27
Présents : 19
Absents Excusés Représentés : 5
Absents Excusés : /
Absents : 3

Etaient présents : M. Alain MENSION, Maire

Mrs Mmes Karine SKOTAREK – David MORTREUX – Geneviève LECLERCQ – Cédric STICKER – Pascaline VITELLARO – Maria IULIANO – Régis SALLEZ – Bernard TRICOT – Bernard HELLEBUYCK – Marie-Louise LEMAIRE – Maryline MARLIERE – Christian LANGELIN – Salvatore BELLU – Christian LEMAR – Céline CARNEAU – Kitty DUQUESNE – Anthony WATTEAU – Angélique GOGÉ.

Etaient absents excusés représentés : Mrs Mmes Michel COURTECUISSÉ représenté par Geneviève LECLERCQ – Pascal KACZMARCZYK représenté par Bernard TRICOT – Stéphanie LEMAIRE représentée par Pascaline VITELLARO – Angélique DHINNIN représentée par Alain MENSION – Sébastien MANCHE représenté par Karine SKOTAREK.

Etaient absents excusés : /

Etaient absents : Aurélie PETIT – Clémence BARBIER – Gaëtan GRARD.

DCM_20230929-02 - Etablissement Public Foncier Hauts de France : désignation de la société NOREVIE, en tant que repreneur du foncier acquis par l'EPF

La commune de Raimbeaucourt et l'Etablissement Public Foncier des Hauts de France (EPF) ont signé le 06/11/2015 une convention définissant les conditions d'intervention de l'EPF et les modalités de cession des biens objet de l'opération dénommée « Café-brasserie et ses abords ».

Cette convention a fait l'objet des avenants suivants :

- Avenant N° 5 signé le 21/03/2022
- Avenant N° 4 signé le 25/06/2021
- Avenant N° 3 signé le 08/01/2020
- Avenant N° 2 signé le 23/09/2016
- Avenant N° 1 signé le 21/07/2016

Dans le cadre de cette opération, la commune de Raimbeaucourt a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition du foncier décrit à l'annexe 1. La commune de Raimbeaucourt 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 06/12/2022.

L'EPF a réalisé des travaux de démolition. Ces travaux ont été réceptionnés le 22/06/2022.
Le montant des travaux est pris en charge partiellement par l'EPF. Ce montant est précisé à l'annexe 2.

Cession avec une décote additionnelle au titre du PPI 2020-2024

Le projet de l'acquéreur sur les biens vendus prévoit 15 logements locatifs sociaux.
Le projet a été identifié comme éligible au dispositif en faveur du confortement des centralités mis en place par l'EPF dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) 2020-2024.

Pour être éligible à ce dispositif, le projet doit répondre aux trois critères cumulatifs suivants :
constituer une opération immobilière ou une opération mixte,
comprendre une composante logement,
et répondre à un enjeu de centralité.

Par défaut, le prix de cession est égal au prix de revient du portage foncier pour l'EPF, auquel est ajoutée, le cas échéant, la part travaux à la charge de l'acquéreur.

Le prix de revient du portage foncier est constitué de l'ensemble des dépenses liées à l'acquisition et à la gestion des biens vendus, sous déduction éventuelle des recettes perçues, et majoré d'un forfait de 1,5 ou 0.6% (en fonction de la nature du bien cédé : bâti ou non bâti) destiné au paiement des frais intervenant entre le jour où le prix a été arrêté et celui de la signature de l'acte de vente.

Toutefois, si l'opération est éligible au dispositif en faveur des centralités, le prix de revient du portage foncier peut faire l'objet d'une décote additionnelle.

C'est ainsi que le prix de la présente vente a fait l'objet d'un allègement du prix de revient de 351 071,13 € HT ainsi qu'il apparaît sur l'état financier demeuré ci-annexé.
En contrepartie de cet allègement, l'acquéreur s'engage à réaliser le projet décrit aux présentes et répondant aux trois critères cumulatifs rappelés ci-avant.

Le vendeur procédera à un contrôle de la réalisation effective et conforme du projet au plus tard dans les cinq ans de la signature des présentes, ou sur demande anticipée adressée à l'EPF.
Ce contrôle sera effectué, au besoin par constat d'huissier, et au regard notamment :

des constructions édifiées ou en cours d'édification,
du permis de construire délivré,
des déclarations d'achèvement et de conformité des travaux,
et éventuellement des pièces matérialisant la bonne réalisation des travaux demandées aux bénéficiaires des aides à la pierre (bilan consolidé...),

Etant précisé que ladite énumération n'a pas un caractère exhaustif.
A défaut, l'acquéreur s'engage à verser à l'EPF, à première demande, le montant actualisé (sur le taux d'intérêt légal) de l'allègement du prix de revient du portage foncier dont il n'a pas respecté les conditions d'obtention.

Ce versement devra avoir lieu dans les soixante jours de la réception par ses services de l'appel de fonds émis par l'EPF.

Passé ce délai, l'acquéreur sera en outre tenu au versement d'intérêts moratoires au taux d'intérêt légal, majoré de deux points.

Autorisation de cession des biens EPF à un tiers

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 1 par l'EPF au profit de NOREVIE. 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 NOREVIE, des parcelles décrites à l'annexe 1 au prix de 272 270.68€ TTC dont 9 179.68€ de TVA. Le prix est annexé à la présente délibération (annexe 2). Etant ici précisé que, sauf si elles sont issues d'un bornage et d'un arpentage, les surfaces des parcelles reprises à l'annexe 1 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.

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'autoriser la vente par l'EPF au profit de NOREVIE des biens désignés ci-dessus 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 définie en cas de non-respect de son engagement.

Adopté à l'unanimité.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits.

La secrétaire de séance
1^{ère} Adjointe,
Karine SKOTAREK

Le Maire,
Alain MENSION

Publié sur le site internet le 03 octobre 2023

Annexe 1 : Parcelles cédées

Références cadastrales et contenance

| SECTION | NUM | SURFACE TOTALE | SURFACE A CEDER |
|---------|-------------|----------------------|----------------------|
| B | 59489-B1110 | 165 m ² | 165 m ² |
| B | 59489-B1119 | 1 495 m ² | 1 495 m ² |
| B | 59489-B1120 | 51 m ² | 51 m ² |
| B | 59489-B2072 | 440 m ² | 440 m ² |
| B | 59489-B2073 | 165 m ² | 165 m ² |
| B | 59489-B3207 | 173 m ² | 173 m ² |
| B | 59489-B3261 | 45 m ² | 45 m ² |
| B | 59489-B3262 | 390 m ² | 390 m ² |
| B | 59489-B3381 | 161 m ² | 161 m ² |
| B | 59489-B3382 | 8 m ² | 8 m ² |
| B | 59489-B3383 | 1 201 m ² | 1 201 m ² |

Annexe 2 : Fiche de prix

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le

ID : 059-215904897-20230929-DCM_20230929_02-DE



PRIX DE CESSION

PPI 2007-2014 / 2015-2019 / 2020-2024

Convention opérationnelle signée avec la Commune de Raimbeaucourt
Site Café - brasserie et ses abords à RAIMBEAUCOURT (OP 1903 - OT 5393)
Fiche cession n°1251

Fin de portage : 08/12/2022
Etat financier arrêté à la date du : 31/12/2022
Etabli le : 17/07/2023
Valable jusqu'au : 31/12/2023

| | | | | | | | | | | CESSION par l'EPF à NOREVIE |
|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|---|---------------------|---------------------|---|
| Identification des biens | N° Bien | 11583 | 11584 | 11630 | 12102 | 12124 | 12124 | 12298 | 12298 | Un ensemble de TAB avec et sans changement de nature sur la commune de RAIMBEAUCOURT Lieu dit "Le Village" et Place Clémenceau Cadastré section B n° 1110-1119-1120-2072-2073- 3207-3261-3262-3381-3382-3383 d'une superficie de 4294 m² |
| | Changement de nature ? | Oui | Non | Non | Non | Non | Oui | Non | Oui | |
| | Acquisition soumise à TVA ? | Non | Non | Non | Non | Non | Non | Non | Non | |
| | Nature du bien | TAB | TAB | TAB | TAB | TAB | TAB | TAB | TAB | |
| | Cession du bien | Totale | Partielle | Partielle | Totale | Partielle | Partielle | Totale | Totale | |
| | | Dans l'année | Dans l'année | Dans l'année | Dans l'année | Dans l'année | Dans l'année | Dans l'année | Dans l'année | |
| | Cession à quel prix ? | Prix d'équilibre | Prix d'équilibre | Prix d'équilibre | Prix d'équilibre | Prix d'équilibre | Prix d'équilibre | Prix d'équilibre | Prix d'équilibre | |
| | Cadastré | Section B n° 1110-3261 | Section B n° 3207 | Section B n° 3383 (ex 3206p) | Section B n° 3262 | Section B n° 1119 | Section B n°1120- 3381-3382 (ex 1121p) | Section B n°2072 | Section B n°2073 | |
| | Superficie | 210 | 173 | 1201 | 390 | 1495 | 220 | 440 | 165 | |
| | Commune de | RAIMBEAUCOURT | RAIMBEAUCOURT | RAIMBEAUCOURT | RAIMBEAUCOURT | RAIMBEAUCOURT | RAIMBEAUCOURT | RAIMBEAUCOURT | RAIMBEAUCOURT | |
| Rue | 46 place Clémenceau | Lieu dit "Le village" | Lieu dit "Le village" | Lieu dit "Le village" | 82 Place Clémenceau | 82 Place Clémenceau | Lieu dit "Le village" | 48 Place Clémenceau | | |
| Date de l'acquisition | 25/06/2019 | 04/10/2016 | 25/10/2016 | 03/10/2017 | 10/12/2019 | 10/12/2019 | 06/03/2018 | 06/03/2018 | | |
| Prix de l'acquisition | 72 000,00 € | 3 301,53 € | 48 764,50 € | 5 460,00 € | 66 025,04 € | 9 716,06 € | 96 363,64 € | 36 136,36 € | 337 767,13 € | |
| Frais d'acquisition | 8 560,44 € | 1 379,95 € | 4 645,33 € | 633,00 € | 1 238,75 € | 182,29 € | 5 925,70 € | 2 222,14 € | 24 787,60 € | |
| Frais de portage | 7 140,94 € | 1 743,03 € | 4 731,82 € | 3,79 € | 26,75 € | 3,94 € | 5 024,81 € | 1 884,30 € | 20 559,38 € | |
| Produits (601119) | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| Prix de revient du portage foncier HT (A) | 87 701,38 € | 6 424,51 € | 58 141,65 € | 6 096,79 € | 67 290,54 € | 9 902,29 € | 107 314,15 € | 40 242,80 € | 383 114,11 € | |
| Forfait frais complémentaires* (B) | 526,21 € | 38,55 € | 348,85 € | 36,58 € | 403,74 € | 59,41 € | 643,88 € | 241,46 € | 2 298,68 € | |
| Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires (G) | 88 227,59 € | 6 463,06 € | 58 490,50 € | 6 133,37 € | 67 694,28 € | 9 961,70 € | 107 958,03 € | 40 484,26 € | 385 412,79 € | |
| Montant des travaux (C) | 11 187,07 € | 9 216,03 € | 63 979,50 € | 20 776,02 € | 79 641,43 € | 11 719,81 € | 23 439,62 € | 8 789,86 € | 228 749,34 € | |
| Prix de revient TOTAL HT (G + C) | 99 414,66 € | 15 679,09 € | 122 470,00 € | 26 909,39 € | 147 335,71 € | 21 681,51 € | 131 397,65 € | 49 274,12 € | 614 162,13 € | |
| Allègement du coût du portage foncier (D) ** | 34 383,30 € | 5 734,67 € | 33 303,13 € | 6 035,71 € | 32 194,85 € | 4 737,70 € | 37 587,12 € | 14 095,17 € | 168 071,65 € | |
| Allègement du coût des travaux (E) *** | 8 949,66 € | 7 372,82 € | 51 183,60 € | 16 620,82 € | 63 713,14 € | 9 375,85 € | 18 751,70 € | 7 031,89 € | 182 999,48 € | |
| Prix de vente total HT (Foncier + travaux) (F) | 56 081,70 € | 2 571,60 € | 37 983,27 € | 4 252,86 € | 51 427,72 € | 7 567,96 € | 75 058,83 € | 28 147,06 € | 263 091,00 € | |
| Base TVA = Prix de cession HT | 56 081,70 € | - € | - € | - € | - € | 7 567,96 € | - € | 28 147,06 € | 91 796,72 € | |
| Base TVA = Marge (TAB) | - € | 729,93 € | 10 781,23 € | 1 207,14 € | 14 597,32 € | - € | 21 304,81 € | - € | - € | |
| TVA sur Prix total 10% **** | 5 608,17 € | - € | - € | - € | - € | 756,80 € | - € | 2 814,71 € | 9 179,68 € | |
| TVA sur Marge 10% **** | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | |
| Prix de cession TTC | 61 689,87 € | 2 571,60 € | 37 983,27 € | 4 252,86 € | 51 427,72 € | 8 324,76 € | 75 058,83 € | 30 961,77 € | 272 270,68 € | |

* 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 1,5 % ou 0,6 % du prix de revient du portage foncier HT (en fonction de la nature du bien cédé : bati ou non bati) 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 2020-2024, l'EPF est intervenu en travaux financés à hauteur de 80 % sur ses fonds propres.

**** Taux réduit sur déclaration de l'acquéreur à l'acte

Julie
REVAUX
Signature
numérique de
Julie REVAUX
Date : 2023.07.18
15:16:33 +02'00'