



Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 059-215901224-20240930-14_30092024-DE



République Française
Département du Nord

Publié le : 11 Octobre 2024 à 09:33

Arrondissement
de CAMBRAI

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 30 SEPTEMBRE 2024

OBJET : N° 14

RAPPORTEUR : Madame GAILLARD

INTITULÉ : ACQUISITION DE LA FRICHE TBN AUPRES DE L'EPF

Le Conseil Municipal de la Ville de CAMBRAI, régulièrement convoqué le 24 Septembre 2024 s'est réuni en Salle du Conseil de l'Hôtel de Ville de Cambrai, sous la présidence de Monsieur François-Xavier VILLAIN, Maire.

MEMBRES EN EXERCICE : 39

MEMBRES PRÉSENTS :

M. François-Xavier VILLAIN Maire de CAMBRAI ;
Mme DELEVALLÉE Maire-Adjointe ;
Mme GAILLARD ; M. P.A VILLAIN ; M. MOAMMIN ;
M. L. WIART ; Mme WIART ; M. SIMÉON ; Adjoints au Maire ;
M. BAVENCOFFE ; Mme BILBAUT ; M. DEVILLERS ; Mme POMBAL ;
Mme CARDON ; Mme LIÉNARD ; Mme CAFEDE ; Mme SAYDON ;
M. FLAMEIN ; M. LAURENT ; M. VAILLANT ;
M. DERASSE ; M. MAURICE ; Mme BURLET ;
M. LEROUGE ; M. PHILIPPE ; Mme DESSERY.

MEMBRES ABSENTS EXCUSÉS :

Mme DEMONFAUCON qui a donné procuration à Mme CARDON ;
Mme CHATELAIN qui a donné procuration à Mme WIART ;
Mme DROBINOHA qui a donné procuration à Mme DELEVALLÉE ;
M. BARTKOWIAK qui a donné procuration à M. LE MAIRE ;
M. DOBREMETS qui a donné procuration à M. BAVENCOFFE ;
M. SIEGLER qui a donné procuration à M. VAILLANT ;
Mme BERTELOOT qui a donné procuration à M. FLAMEIN ;
M. F. WIART qui a donné procuration à M. L. WIART ;
M. TRANOY qui a donné procuration à Mme SAYDON ;
MME LABADENS qui a donné procuration à Mme GAILLARD ;
MME BRIQUET qui a donné procuration à Mme LIÉNARD ;
M. SIMPERE qui a donné procuration à M. SIMEON ;
Mme CHARPENET qui a donné procuration à Mme POMBAL ;
Mme DESMOULIN qui a donné procuration à M. DERASSE.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

M. Benoit VAILLANT

Mesdames, Messieurs,

L'Etablissement Public Foncier des Hauts de France (EPF) est devenu propriétaire de la friche industrielle TBN (Teinturerie Blanchisserie Nouvelle). Utilisé pour des activités de blanchisserie, cet ensemble foncier et immobilier de 5 549 m² est couvert par des servitudes d'utilité publique pour la gestion des pollutions.

En 2015, des études pour sa reconversion ont été menées par la Ville de CAMBRAI. Deux projets distincts ont été décidés : un projet d'habitat collectif et un projet de réhabilitation d'une ancienne maison bourgeoise.

Pour faire aboutir ces projets, l'EPF et la ville ont signé, le 13 août 2019, une convention opérationnelle.

Outre les conditions techniques et financières des travaux de démolition, celle-ci définit les engagements réciproques, les conditions d'intervention de l'EPF pour l'acquisition de la friche ainsi que les modalités ultérieures de cession.

Reprises dans l'article 14, ces dernières précisent que « la commune s'engage à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens portés par l'EPF dans le délai de 5 ans à compter de la signature de la présente convention, soit au plus tard le 13 août 2024 ».

Plusieurs investisseurs se sont manifestés sans donner de suite concrète, et en novembre 2022, le groupe PIERREVAL a présenté un projet résidentiel.

Conformément à la convention, la proposition de ce groupe a été désignée comme « cohérente » par un bureau d'expertise mandaté par l'EPF et désigné « acquéreur » par le conseil municipal du 5 décembre 2022.

Depuis, l'investisseur rencontre de nombreuses difficultés afin de présenter un projet susceptible de convenir aux exigences de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et du logement social ce qui l'a empêché de transmettre un projet définitif avant la date butoir du 13 août 2024.

C'est pourquoi, conformément à son engagement, la Ville est contrainte d'acquérir le bien au prix fixé par l'EPF dont le détail est repris dans le document ci-joint.

Il figure ainsi tel qu'indiqué au titre de propriété :

SECTION	N°	LIEU-DIT	SURFACE
AR	115	6, rue Saint Lazare	00 ha 01 a 11 ca
AR	126	Impasse Saint Lazare	00 ha 03 a 51 ca
AR	128	18, rue Saint Lazare	00 ha 01 a 00 ca
AR	129	20, rue Saint Lazare	00 ha 00 a 56 ca
AR	130	22, rue Saint Lazare	00 ha 00 a 60 ca
AR	133	28, rue Saint Lazare	00 ha 00 a 74 ca
AR	135	27, rue des Candillons	00 ha 00 a 70 ca
AR	185	29, rue Neuve des Capucins	00 ha 01 a 28 ca
AR	382	10, rue Saint Lazare	00 ha 04 a 34 ca
AR	416	Impasse Saint Lazare	00 ha 03 a 46 ca
AR	489	35, rue des Capucins	00 ha 38 a 19 ca

Il convient donc désormais de procéder à l'acquisition de cette emprise au prix de 439 107,19 € Hors Taxe, soit 496 928,63 € TTC (quatre cent quatre-vingt-seize mille neuf cent vingt-huit euros et soixante-trois centimes), afin de la céder dès que possible pour un projet d'habitat collectif et l'aménagement du global de la friche.

Ce montant du prix de cession hors taxe est consécutif à l'intervention de l'EPF de Hauts-de-France dont le prix de revient du portage foncier (incluant les frais complémentaires) hors taxe s'élève à hauteur de 284 274,96 € et un prix de revient des travaux effectués de 774 161,15 € hors taxe.

Dès lors, le montant du prix de revient global hors taxe de l'opération s'élève à 1 058 436,11 € donnant lieu à une minoration de 80 % du coût des travaux de l'EPF à la cession, soit 619 328,92 €, déterminant ainsi le prix de cession hors taxe au montant indiqué de 439 107,19 € hors taxe.

L'EPF étant assujéti à la TVA, le prix de cession sera grevé de ladite taxe sur l'assiette et au taux en vigueur au moment de la signature de l'acte de cession.

Un étalement de paiement est consenti sur deux ans avec une première cession sur l'année 2024, soit une annuité de 248 464.32 € TTC et une seconde cession sur 2025 d'une annuité de 248 464.31 € TTC.

Aussi, il vous est demandé de bien vouloir :

- décider de l'acquisition des parcelles énoncées ci-dessus auprès de l'Etablissement Public Foncier, dans les conditions fixées ci-dessus ;
- autoriser M. le Maire à signer tous actes et documents se rapportant à cette opération ;
- prévoir au budget la ligne de dépense correspondante.

Adopté à l'unanimité

Publié le : 11 Octobre 2024 à 09:33

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 059-215901224-20240930-14_30092024-DE

S²LO

Suivent les signatures
Pour extrait conforme
Le Maire de Cambrai,



Pour le Maire,
Mme Dominique GAILLARD
Adjointe au Maire déléguée au
Cadre de Vie, à l'Environnement
et aux Travaux

Le secrétaire de séance
M. Benoit VAILLANT



Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 059-215901224-20240930-14_30092024-DE

PHASE 1

Phase 1 Vente EPF à Pierrevail

Propriétés Ville

AR132 AR133 AR156 AR488

Vente EPF -> Pierrevail

AR115 AR128 AR129 AR130 AR131
AR135 AR185 AR382 AR416 AR489

Projet de servitude de passage

Publié le : 11 Octobre 2024 à 09:33



Publié le : 11 Octobre 2024 à 09:33

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 059-215901224-20240930-14_30092024-DE

S²LO

PRIX DE CESSION

PPI 2015-2019

Convention opérationnelle signée avec la Commune de CAMBRAI

Site Site TBN, rue Saint Lazare à CAMBRAI (OP 2302 - OT 5549)

Fiche cession n°1526

Fin de portage : 13/08/2024

Etat financier arrêté à la date du : 31/05/2024

Etabli le : 12/09/2024

Valable jusqu'au : 11/09/2025

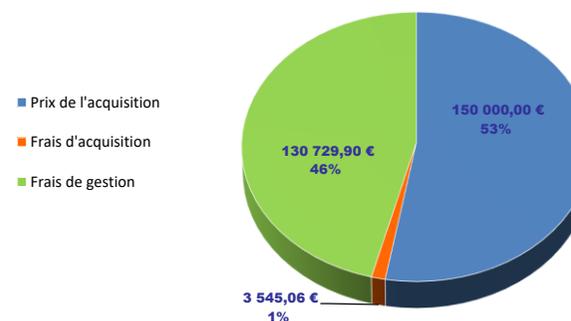


SYNTHESE FINANCIERE DE L'INTERVENTION DE L'EPF

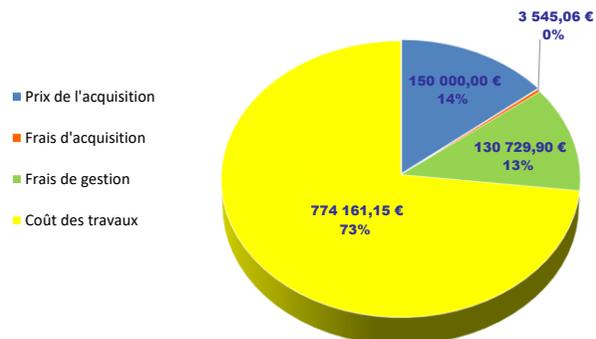
Acquisition	153 545,06 €
Indemnité de délocalisation et/ou d'éviction commerciale	- €
Frais de gestion (dont 51 965,14 € de Taxes foncières)	130 729,90 €
Travaux au final	774 161,15 €
PRIX DE REVIENT HT	1 058 436,11 €
Décote additionnelle / minoration foncière	- €
Aide travaux	619 328,92 €
PRIX DE CESSION HT	439 107,19 €
TVA	57 821,44 €
PRIX DE CESSION TTC	496 928,63 €

Montant de l'aide accordée par l'EPF	619 328,92 €
soit une décote foncière de	0%
soit une décote travaux de	80%

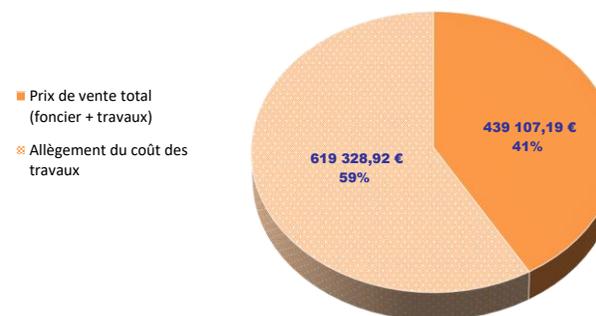
Répartition du prix de revient du foncier HT (%)



Répartition du prix de revient total HT(%)



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



PRIX DE CESSION

Publié le : 11 Octobre 2024 à 09:33

PPI 2015-2019

Convention opérationnelle signée avec la Commune de CAMBRAI

Site Site TBN, rue Saint Lazare à CAMBRAI (OP 2302 - OT 5549)

Fiche cession n°1526

Fin de portage :

13/08/2024

Etat financier arrêté à la date du :

31/05/2024

Etabli le :

12/09/2024

Valable jusqu'au :

11/09/2025

Envoyé en préfecture le 07/10/2024

Reçu en préfecture le 07/10/2024

Publié le

ID : 059-215901224-20240930-14_30092024-DE



CESSION par l'EPF à la COMMUNE DE CAMBRAI

Identification des biens	N° Bien	12642	Un ensemble bâti de plus de 5 ans sur la commune de CAMBRAI Rue Saint Lazare - Rue des Capucins Rue des Candillons cadastré Section AR n° 115-126-128-129 130-133-135-185- 382-416-489 d'une superficie totale de 5 549 m ²	
	Changement de nature ?	Non		
	Acquisition soumise à TVA ?	Non		
	Nature du bien	Bati +5ans		
	Cession du bien	Totale		
		Dans l'année		
	Cession à quel prix ?	Au prix de revient		
	Cadastré	Section AR n° 115-126-128-129 130-133-135-185- 382-416-489		
	Superficie	5549		
Commune de	CAMBRAI			
Rue	Rue Saint Lazare Rue des Candillons Rue des Capucins			
Date de l'acquisition	13/10/2020	13/10/2020		
Prix de l'acquisition	150 000,00 €	150 000,00 €		
Frais d'acquisition	3 545,06 €	3 545,06 €		
Frais de gestion (dont 51 965,14 € de Taxes foncières)	107 121,90 €	107 121,90 €		
Produits	- €	- €		
Prix de revient du portage foncier HT	260 666,96 €	260 666,96 €		
Forfait frais complémentaires*	23 608,00 €	23 608,00 €		
Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires	284 274,96 €	284 274,96 €		
Montant des travaux à réception	774 161,15 €	774 161,15 €		
Prix de revient TOTAL HT	1 058 436,11 €	1 058 436,11 €		

Allègement du coût du portage foncier **	- €	- €
Allègement du coût des travaux à réception***	619 328,92 €	619 328,92 €
Prix de vente total HT (Foncier + Travaux)	439 107,19 €	439 107,19 €

Base TVA = Prix de cession HT	- €	- €
Base TVA = Marge (TAB)	289 107,19 €	289 107,19 €
TVA sur Prix total 20%	- €	- €
TVA sur Marge 20%	57 821,44 €	57 821,44 €
Prix de cession TTC	496 928,63 €	496 928,63 €

* 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 au réel sur la base de la taxe foncière de l'année 2023.

** Vente au prix de revient

*** Sachant que dans le cadre du PPI 2015-2019 actualisé, l'EPF est intervenu en travaux de déconstruction du site, financés à hauteur de 80% sur ses fonds propres.

Publié le : 11 Octobre 2024 à 09:33