



Ville de Leforest

**EXTRAIT DU REGISTRE**

**DES DELIBERATIONS**

**DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DU 23 JANVIER 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le 23 janvier à 18 H 30, le Conseil Municipal s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Christian MUSIAL, Maire, en suite de convocation en date du 17 janvier dont un exemplaire a été affiché à la porte extérieure de l'Hôtel de Ville et publiée sur le site internet de la ville le jour même.

**Etaient présents :**

Christian MUSIAL, Maire, Sandrine CHEVALIER, Jérôme VALLIN, Martine LAURENT, Audrey COILLOT, Samir EL AABBAOUI, Adjoint(e)s au Maire, Julien TAVERNIER, Daniel GOUBEL, Alain SECONDA, Freddy RAWINSKI, Edith BAUWENS, Maryline PRZYBYSZEWSKI, Bruno ROSIER, Zora ZOUAOU, Maria PARISIS, Elodie FLAMENT, Delphine REMILI, Christophe HUON, Rémi MIQUET, Conseillers(ères) Municipaux(ales).

**Etaient excusés :**

Sébastien PERRIOT a donné procuration à Christian MUSIAL.  
Marianne MAIRESSE a donné procuration à Alain SECONDA.  
Marie-Louise BOUSSEMART a donné procuration à Daniel GOUBEL.  
Françoise MORELLE a donné procuration à Maryline PRZYBYSZEWSKI.  
David MORGANO a donné procuration Martine LAURENT.  
Marie-Christine RUELLE a donné procuration Christophe HUON.  
Nicolas WOJTKOWIAK a donné procuration à Freddy RAWINSKI.  
Linda OURAGHI a donné procuration à Bruno ROSIER.  
Tiphany USTA a donné procuration à Rémi MIQUET.  
Sylvain COLIN.

Il a été procédé immédiatement à la nomination d'un secrétaire de séance, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Martine LAURENT, ayant été désignée pour remplir les fonctions, les a acceptées.

Monsieur le Président ouvre la séance.

**3-1 - DESIGNATION D'UN TIERS REPRENEUR DU FONCIER ACQUIS PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS-DE-FRANCE.**



**CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JANVIER 2024****CM/PL/AG/AD****DELIBERATION N° 3 / 1****OBJET : DESIGNATION D'UN TIERS REPRENEUR DU FONCIER ACOUIS PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DES HAUTS DE FRANCE (EPF)**

Monsieur le Maire rappelle que la commune et l'Etablissement Public Foncier de Hauts de France (EPF) ont signé le 24/12/2015 une convention définissant les conditions d'intervention de l'EPF et les modalités de cession des biens objet de l'opération dénommée « Centre-ville ».

Dans le cadre de cette opération, la COMMUNE DE LEFOREST a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition du foncier décrit dans l'annexe, la commune s'engageant à racheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis.

L'EPF n'a pas réalisé de travaux.

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,...), déduction faites des produits perçus par l'EPF,
- des frais accessoires liés à la cession des biens par l'EPF,

et 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 :

1. avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur 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.

Le projet a été identifié comme éligible au dispositif en faveur du logement social décrit ci-avant.

L'allègement foncier permet un prix de cession de 80 000 € H.T.

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 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 s'engage 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 serait tenu de rembourser à la commune le montant de cette indemnité.

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.

Ceci exposé, il convient d'autoriser l'acquisition par FLANDRE OPALE HABITAT, des parcelles décrites à l'annexe au prix de 80 000.00 € T.T.C dont 0€ de TVA. Le prix est annexé à la présente délibération (annexe 1). Etant ici précisé que, sauf si elles sont issues d'un bornage et d'un arpentage, les surfaces des parcelles reprises en l'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.

Sur proposition du Bureau Municipal du 16 janvier 2024,

Vu l'exposé du Maire,

Et après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal a décidé, à l'unanimité :

- D'autoriser la vente par l'EPF au profit de FLANDRE OPALE HABITAT des biens repris en annexe et situés à l'angle de la rue Jacquet et Léo Lagrange désignés aux conditions et modalités décrites ci-dessus.

Annexe : Fiche de prix

*Fait et délibéré les jour, mois et an susdit*

*Pour extrait certifié conforme à l'original*

*Publié et affiché le 24 Janvier 2024*

*Conformément à l'article L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales*

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat*

Le Maire,



PFI 2025-2029

Convention opérationnelle signée avec la Commune de Leforest

Site Centre-ville à LEFOREST (CP 1107 - OT - )

Fiche cession n°1477

Fin de portage : 24/12/2020  
 Etat financier arrêté à la date du : 31/10/2023  
 Etabli le : 08/12/2023  
 Valable jusqu'au : 30/06/2024


**CESSION par l'EPF à  
 FLANDRE OPALE HABITAT**

Identification des biens	N° Bien	11418	12105	2 Immeubles bâtis de plus de 5 ans  sur la commune de LEFOREST 3-5 rue Eugène Jacquet  cadastres section AM n° 430-431  d'une superficie de 251 m²
	Changement de nature ?	Non	Non	
	Acquisition soumise à TVA ?	Non	Non	
	Nature du bien	Beti +Sans	Beti +Sans	
	Cession du bien	Totale	Totale	
		Totale	Dans l'année	
	Cession à quel prix ?	Prix d'équilibre	Prix d'équilibre	
	Cadastre	Section AM n°430	Section AM n°431	
	Superficie	155	96	
	Commune de	LEFOREST	LEFOREST	
Rue	3 rue Eugène Jacquet	5 rue Eugène Jacquet		
Date de l'acquisition	08/02/2016	28/09/2023		
Prix de l'acquisition	130 000,00 €	35 000,00 €	165 000,00 €	
Frais d'acquisition	3 615,76 €	5 465,42 €	9 081,18 €	
Frais de portage	10 908,31 €	6 762,80 €	17 672,11 €	
Produits (601119)	- €	- €	- €	
Prix de revient du portage foncier HT (A)	144 525,07 €	47 228,22 €	191 753,29 €	
Forfait frais complémentaires* (B)	2 167,88 €	708,42 €	2 876,30 €	
Sous total : Prix de revient du foncier avec frais complémentaires (G)	146 692,95 €	47 936,64 €	194 629,59 €	
Montant des travaux (C)	- €	- €	- €	
Prix de revient TOTAL HT (G + C)	146 692,95 €	47 936,64 €	194 629,59 €	
Allègement du coût du portage foncier (D) **	97 290,56 €	17 389,08 €	114 629,59 €	
Allègement du coût des travaux (E)	- €	- €	- €	
Prix de vente total HT (Foncier + travaux) (F)	49 402,39 €	30 597,61 €	80 000,00 €	
Base TVA = Prix de cession HT	- €	- €	- €	
Base TVA = Marge (TAB)	80 597,61 €	4 402,39 €	- €	
TVA sur Prix total 10% ****	- €	- €	- €	
TVA sur Marge 10% ****	- €	- €	- €	
Prix de cession TTC	49 402,39 €	30 597,61 €	80 000,00 €	

\* 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 1,5 % ou 0,8 % du prix de revient du portage foncier HT (en fonction de la nature du bien cédé : beti ou non beti) 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

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

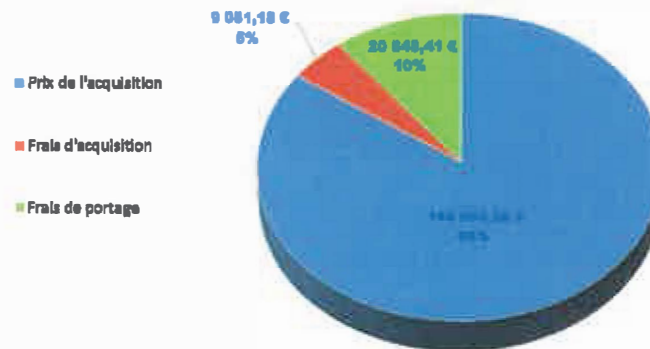
**Julie  
REVAUX** Signature  
numérique de  
Julie REVAUX  
Date : 2023.12.12  
14:10:24 +01'00'



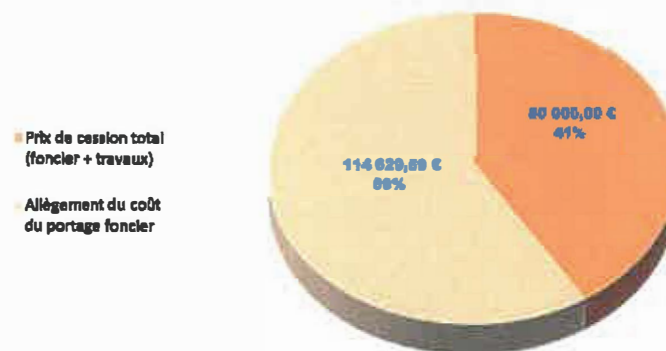
Sita Centre-ville à LEFOREST (OP 1107 - OT - )  
Fiche cession n°1477



#### Répartition du prix de revient total HT (%)



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



#### SYNTHESE FINANCIERE DE L'INTERVENTION DE L'EPF

Acquisition	174 081,18 €
Indemnité de délocalisation et/ou d'éviction commerciale	- €
Gestion	20 548,41 €
Travaux - Estimation sur RAO / à réception ou Au final	- €
<b>PRIX DE REVIENT HT</b>	<b>194 629,59 €</b>
Aide travaux	- €
Décote additionnelle / minoration foncière	114 629,59 €
<b>PRIX DE CESSION HT</b>	<b>80 000,00 €</b>
TVA	- €
<b>PRIX DE CESSION TTC</b>	<b>80 000,00 €</b>
<b>Montant de l'aide accordée par l'EPF</b>	<b>114 629,59 €</b>