

## VILLE DE FORGES-LES-EAUX

## Délibération du Conseil Municipal

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-200054674-20230623-2023-71-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/06/2023

VENDREDI 23 JUIN 2023

Le conseil municipal de la commune nouvelle de FORGES-LES-EAUX, légalement convoqué par courrier en date du 12 juin 2023 transmis par voie électronique le 16 juin 2023, s'est réuni en salle du conseil municipal de la Mairie de FORGES-LES-EAUX en séance publique à 19h30, sous la présidence de Madame Christine LESUEUR, Maire.

**Etaient présents :**

Christine LESUEUR, Joël DECOUDRE, Pascale DUPUIS, Françoise ASSELIN, Patrick DURY, Cyrille CAPELLE, Janine TROUDE, Willy GOIK, Fabienne SAGEOT, Marie-Josée LEQUIEN, Marc ODIN, Dana RADU, Brigitte MARTIN, Emmanuel MALLET, Cédric COUTURIER, Martine BONINO, Pascal ROGER formant la majorité des membres en exercice.

**Etaient absents ayant donné pouvoir :**

Thiéry MARTIN a donné pouvoir à Pascale DUPUIS  
Isabelle KLOTZ a donné pouvoir à Patrick DURY  
Gaëlle COURTOIS a donné pouvoir à Françoise ASSELIN  
Alexandre HANNIER a donné pouvoir à Brigitte MARTIN  
Corinne MORDA a donné pouvoir à Martine BONINO  
Lukas SAWICKI a donné pouvoir à Emmanuel MALLET  
Fabienne LATISTE a donné pouvoir à Christine LESUEUR  
Oumar FALL a donné pouvoir à Joël DECOUDRE

**Etaient absents :**

Bernard CAILLAUD  
Frédéric GODEBOUT  
Martine CORBUT  
Clément CORDONNIER

2023-71

AFFAIRES FONCIÈRES : ADOPTION D'UNE CONVENTION DE  
CONSTITUTION DE RÉSERVE FONCIÈRE DES TERRAINS  
CADASTRÉS AK N°407 A 412, AK N°421 A 426 ET AK N°295  
PROPRIÉTÉ DE LA SA D'HLM « LOGIREP » PAR  
L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE AU  
PROFIT DE FORGES-LES-EAUX ET DE REVENTE A LA  
COMMUNE.

Monsieur Cyrille CAPELLE, adjoint au Maire en charge des Travaux, de la Sécurité et de l'Urbanisme, rappelle à l'assemblée que par courrier du 28 avril 2022, la société anonyme d'HLM « Logirep » a informé la commune de sa décision de procéder à la démolition des 126 logements de la résidence « Les Mésanges » située à Forges-Les-Eaux, et lui a proposé d'acquérir les terrains d'assiette de ces logements pour une superficie totale de 35 300 m<sup>2</sup> (garages inclus), faute pour la société d'avoir un projet immobilier dans ce secteur.

Par courrier du 18 mai 2022, la commune a fait savoir à la SA HLM « Logirep » qu'elle souhaite acquérir la totalité des 35 300 m<sup>2</sup> composant l'ensemble foncier de la résidence « Les Mésanges », moyennant un prix de 706 000 euros, afin de pouvoir disposer de la maîtrise foncière de ces terrains nécessaire à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement urbain, constitué par la construction d'un nouveau collège par le Département et de nouveaux logements sociaux par le bailleur social « Habitat 76 ».

Compte-tenu du délai nécessaire à la mise en œuvre de ce projet d'aménagement structurant qui rend indispensable la constitution d'une réserve foncière, la commune a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour qu'il procède, après négociations de gré à gré, au lieu et place de la commune, à l'acquisition des immeubles cadastrés section AK n°407 à 412, AK n°421 à 426 et AK n°295, représentant une superficie totale de 35 300 m<sup>2</sup>, constituant la résidence « Les Mésanges ».

Par délibération du 10 mars 2023, le conseil d'administration de l'EPFN a décidé :

- \*d'acquérir, à la demande de la commune de Forges-Les-Eaux, et après déconstruction des immeubles bâtis par la SA d'HLM Polylogis-Logirep, ces parcelles foncières d'une contenance totale de 35 300 m<sup>2</sup>,
- \*d'assurer le portage de ces biens pour une durée de 5 ans,
- \*d'accepter l'éventuelle délégation du droit de préemption urbain que la commune pourrait lui consentir.
- \*de conclure avec la commune de Forges-Les-Eaux une convention fixant les modalités d'acquisition, de gestion et de cession des biens dans un délai n'excédant pas 5 ans.

Les principales dispositions de cette convention à conclure avec l'EPFN, sont les suivantes :

## **1– Projet d'aménagement**

La Collectivité entend réaliser sur les biens pour lesquels elle demande le concours de l'EPFN le projet d'aménagement suivant : la construction d'un nouveau collège (Département 76) et l'édification de logements sociaux (Habitat 76). Le site sera déconstruit par le propriétaire actuel (LOGIREP) et acquis ensuite par l'EPFN.

## **2 – Acquisition**

A la demande de la Collectivité, l'EPF Normandie procédera, après négociations de gré à gré, à l'acquisition des immeubles cadastrés sur la Commune de FORGES-LES-EAUX (76440) section AK n°407 à 412, AK n°421 à 426 et AK n°295, représentant une superficie totale de 35 300 m<sup>2</sup>. L'EPFN accepte la prise en charge d'une délégation du droit de préemption urbain de la commune sur les immeubles désignés ci-dessus.

L'acquisition sera réalisée dans la limite de la valeur vénale fixé par le service « France Domaine »

### 3 – Gestion

La gestion des immeubles acquis par l'EPF Normandie, dans le cadre de la présente convention, est transférée à la commune, dans les conditions précisées ci-après :

\*La gestion des biens est conférée à la commune à compter de l'entrée en jouissance du bien par l'EPF Normandie, notifiée à la Collectivité par l'EPFN, jusqu'à la date du rachat par la commune, ou de la notification de reprise du bien à l'initiative de l'EPFN, dans le cas où la commune ne respecterait pas ses engagements, notamment le rachat à l'échéance prévue.

\*La commune prend les immeubles dans l'état où ils lui sont remis par l'EPF Normandie et doit les maintenir en bon état de conservation (clôture, murs et toiture) et de sécurité à l'égard des tiers. Elle veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la conservation du bien

\*La Commune s'engage également à informer l'EPFN de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention des immeubles.

\*Pour les biens acquis, libres, dans le cadre de négociations de gré à gré, la commune pourra maintenir les biens dans un régime de précarité (concessions temporaires), ou consentir des occupations relevant du régime de droit commun. Dans ce dernier cas elle soumettra un projet de bail à l'EPFN avant toute signature. Ce bail ne devra pas entraîner de perte de la valeur économique du bien.

\*La collectivité remboursera, dans les 30 jours suivant l'appel de fonds, sur production de justificatifs, le montant des impôts fonciers et des primes d'assurance supportés par l'EPF de Normandie

\*En sa qualité de propriétaire, l'EPF Normandie assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs. La commune devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance dûment agréées pour ce type d'opérations, toutes les polices d'assurances nécessaires à la couverture des risques se rapportant à l'ensemble des biens, notamment immobiliers, mis à disposition.

\*Les frais qui pourraient être mis à la charge de l'EPF Normandie du fait de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des engagements pris par la commune au titre de la gestion des immeubles (indemnités d'éviction, indemnisation de préjudice subi par un tiers, frais de procédure, travaux éventuels ...) s'ajouteront au coût brut qui constitue la base du prix de revente du bien.

### 4 – Délai de portage

La Collectivité s'engage à racheter la totalité de la réserve foncière dans **un délai maximum de 5 années à compter de la date de transfert de propriété au profit de l'EPFN**. Cependant, à tout moment, elle peut procéder à un rachat global ou partiel de la réserve foncière, si elle le souhaite.

### 5 – Dépassement de délai et report d'échéance

Le délai de rachat fixé à l'article 4 ci-dessus devra être impérativement respecté. En cas de difficultés majeures, la commune devra saisir l'EPFN d'une demande de report d'échéance. En cas d'acceptation d'un allongement de la durée de portage par l'EPFN, un avenant à la convention sera signé entre les parties.

En revanche, tout dépassement d'échéance n'ayant pas fait l'objet d'un accord préalable de l'EPFN, sera soumis à pénalité dès le premier jour de dépassement de l'échéance contractuelle de rachat. Sur la période de dépassement, le taux applicable sera de 5 % l'an.

### 6 – Cession

Le prix de vente, hors taxe de l'immeuble, par l'EPFN à la commune sera déterminé en appliquant au coût brut de l'immeuble, un taux annuel d'actualisation.

Le coût brut de l'immeuble comprend : le prix et les indemnités de toutes natures payés aux propriétaires et aux ayants droits, les frais divers d'acte, de procédure, les commissions d'agence et d'intermédiaires,

les travaux de géomètre, etc, le cas échéant, les travaux d'entretien, de conservation ou de mise en sécurité qui pourront être effectués à la demande de la Collectivité pendant la durée de détention de l'immeuble, et les travaux imposés à l'EPFN par une pollution des biens portés, menaçant la santé publique ou les propriétés riveraines,

L'acte de vente devra être signé dans les 6 mois de la date prévisionnelle de cession, et au plus tard à la date d'échéance de rachat conventionnelle du bien.

La commune pourra, par délibération de son Conseil municipal, demander à l'EPF Normandie que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, au profit d'un tiers de droit public ou d'un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général, en vue de la réalisation d'une opération de logements.

## 7 – Acquisition sans suite

Que le cas de figure soit celui de l'abandon de l'opération du fait de la commune, ou bien celui de l'échec d'une acquisition d'un bien compris dans le périmètre de l'intervention prise en charge par l'EPFN à la demande de la commune, cette dernière s'engage à rembourser à l'EPF Normandie la totalité des frais engagés par ce dernier pour parvenir à l'acquisition ou aux acquisitions considérées.

Si l'abandon de l'acquisition ou l'échec de l'acquisition résulte d'un événement indépendant de la volonté de la commune, seul le remboursement de ces frais extérieurs sera réclamé par l'EPFN. En revanche, si cet abandon résulte d'un choix d'opportunité de la commune, cette dernière s'engage, outre ces frais extérieurs, à indemniser l'EPF Normandie de ses frais de fonctionnement selon le barème suivant, appliqué par tranches de prix de l'immeuble dont l'acquisition était projetée (valeur de référence : estimation domaniale du bien) :

- jusqu'à 120 000 € .....	1,50 %
- de 120 000 € à 220 000 € .....	1,00 %
- au-delà de 220 000 € .....	0,75 %

Cette proposition de convention de constitution de réserve foncière des terrains, propriété de la société anonyme d'HLM « Logirep », par l'EPFN au profit de la commune de Forges-Les-Eaux et de revente à la commune a été examinée en commission « Finances et Développement économique », dans sa séance du 16 juin 2023.

Il est donc proposé au conseil municipal :

\*d'acquérir les parcelles cadastrées section AK n°407 à 412, AK n°421 à 426 et AK n°295, représentant une superficie totale de 35 300 m<sup>2</sup>, constituant l'ensemble immobilier de la résidence « Les Mésanges », après déconstruction par la SA d'HLM « Logirep », propriétaire parcelles foncières et des immeubles bâtis sur ces dernières ;

\*de demander l'intervention de l'EPFN pour procéder à cette acquisition auprès de la SA d'HLM « Logirep » et constituer une réserve foncière au profit de la commune nouvelle de Forges-Les-Eaux,

\*de s'engager à racheter à l'EPFN le terrain constitué par ces parcelles foncières, dans un délai maximum de cinq (5) ans ;

\*d'autoriser Madame La Maire à signer avec l'EPFN, la convention de constitution d'une réserve foncière par l'EPFN et de revente à la commune nouvelle de Forges-Les-Eaux.

Après en avoir délibéré à l'unanimité des suffrages exprimés (24 voix « Pour », 0 « Contre », 0 « Abstention ») le conseil municipal décide :

\*d'acquérir les parcelles cadastrées section AK n°407 à 412, AK n°421 à 426 et AK n°295, représentant une superficie totale de 35 300 m<sup>2</sup>, constituant l'ensemble immobilier de la résidence « Les Mésanges », après déconstruction par la SA d'HLM « Logirep », propriétaire des parcelles foncières et des immeubles bâtis sur ces dernières ;

\*de demander l'intervention de l'EPFN pour procéder à cette acquisition auprès de la SA d'HLM « Logirep » et constituer ainsi une réserve foncière au profit de la commune nouvelle de Forges-Les-Eaux,

\*de s'engager à racheter à l'EPFN le terrain constitué par ces parcelles foncières, dans un délai maximum de cinq (5) ans ;

\*d'autoriser Madame La Maire à signer avec l'EPFN, la convention de constitution d'une réserve foncière par l'EPFN et de revente à la commune nouvelle de Forges-Les-Eaux.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits,  
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations

Christine LESUEUR  
Maire de FORGES-LES-EAUX



Délibération certifiée exécutoire, compte-tenu de sa transmission  
Au contrôle de légalité à la date figurant sur l'accusé réception  
Préfectoral porté en entête de la présente délibération et  
De sa publication par voie d'affichage numérique

Christine LESUEUR  
Maire de FORGES-LES-EAUX



Publiée électroniquement sur le site internet de Forges-Les-Eaux, le :

29 JUIN 2023

*La présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame la Maire de Forges-Les-Eaux, dans un délai de 2 mois à compter de son affichage, de sa publication ou de sa notification, et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet (Article L 411-7 du CRPA)*

*Elle pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rouen, par courrier ou sur le site télécours citoyens ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de 2 mois à compter de son affichage, de sa publication ou notification, et de sa transmission au contrôle de légalité, ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Madame la Maire de Forges-Les-Eaux si un recours gracieux a été préalablement exercé.*