

Bureau - Séance du 21/10/2022

Intervention opérationnelle

Protocole d'accord indemnitaire ZELANI- commune d'Aulnoye Aymeries-quartier gare et hôtel de ville  
Délibération n°B/2022/114

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code rural et de la pêche maritime ;

Vu le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France modifié par les décrets n°2006-1131 du 8 septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2014-1736 du 29 décembre 2014 et n°2021-1061 du 06 août 2021 ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 18 février 2022 portant nomination de la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France ;

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France approuvé par délibération du conseil d'administration du 28 janvier 2022 ;

Vu la délibération n°2019/093 du conseil d'administration du 29 novembre 2019 portant approbation du volet général (objectifs stratégiques et financiers) du programme pluriannuel d'intervention pour la période 2020-2024 ;

Vu la délibération du conseil d'administration n°2020/004 du 13 mars 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver les conventions opérationnelles et leurs avenants dans la limite du seuil financier de 5 millions d'euros HT correspondant à l'enveloppe prévisionnelle d'intervention fixée dans la convention opérationnelle ou dans un de ses avenants ;

Vu la délibération du conseil d'administration n°2020/004 du 13 mars 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver les protocoles transactionnels supérieurs à 50 000 € HT ;

Vu la délibération n°2022/01 du conseil d'administration du 28 janvier 2022 relative à l'élection du président du conseil d'administration et à l'élection des trois vice-présidents du conseil d'administration

Vu la délibération n°2022/02 du conseil d'administration du 28 janvier 2022 relative à l'élection des nouveaux membres du bureau ;

Vu la délibération du conseil d'administration n°2021/025 du 26 novembre 2021 portant approbation du budget initial 2022 de l'établissement ;

Vu la convention cadre de partenariat passée avec la communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre ;

Vu la convention opérationnelle passée avec la commune d'Aulnoye-Aymeries pour l'opération dite « Quartier de la gare et de l'hôtel de ville » sur la commune d'Aulnoye-Aymeries ;

Vu le projet de protocole d'accord indemnitaire entre l'EPF et Monsieur et Madame Franckie Marc André ZELANI, pour la cessation d'activité et la libération du bien sis 30-30B rue Jean Jaurès à Aulnoye-Aymeries ;

#### EXPOSE DES MOTIFS

Depuis le début des années 2000, la commune d'AULNOYE-AYMERIES a engagé la restructuration du quartier de la gare et du centre-ville, à partir de la résorption de friches industrielles et commerciales et d'habitats insalubres. L'EPF l'a accompagnée au titre de ses programmes pluriannuels successifs et l'accompagne encore aujourd'hui pour assurer le portage et la requalification des différents ensembles fonciers et immobiliers nécessaires à la restructuration de ce vaste périmètre.

Dans le cadre de la convention opérationnelle «AULNOYE-AYMERIES - Quartiers de la gare et de l'hôtel de ville », un projet d'aménagement commercial est notamment identifié sur le secteur Jean Jaurès. Dans ce contexte, l'EPF a déjà procédé à plusieurs acquisitions.

La collectivité, consciente des enjeux stratégiques de ce site pour son projet d'aménagement, a décidé d'entrer en négociation directe avec le propriétaire du magasin de sport « Olympic Sports », Monsieur ZELANI, dont l'attente est exprimée sur un montant global (action foncière complète avec indemnité pour l'arrêt du fonds de commerce) à 250.000€.

La mairie a demandé l'avis de France Domaine pour un bien libre d'occupation. Les services de la Direction Immobilière de l'Etat ont remis un avis d'estimation en date du 16/05/2022 qui s'élève à 140 000 € avec une marge de négociation de 10%. Une offre amiable d'acquisition à hauteur de 150 000€ a été envoyée concomitamment à la proposition d'une indemnité d'arrêt d'activité.

Le propriétaire n'a pas procédé à la mise en place d'un bail commercial pour sa société, mais exploite le magasin de sport en son nom propre. Il souhaite donc être indemnisé pour l'arrêt de son activité. L'EPF s'est fait assister par un cabinet d'expertise afin d'évaluer l'indemnisation. A ce jour, le cabinet Martel a évalué la valeur du fonds de commerce à 109 520 €. L'indemnité d'arrêt d'activité qui va être proposée sera à hauteur de 100 000€ HT.


En date du 31 aout 2022, le propriétaire a accepté les offres proposées pour le rachat du bien immobilier et l'indemnité commerciale.

**L'instance délibérante de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France,  
sur proposition du président,**

- **Approuve** le projet de protocole d'accord indemnitaire entre l'EPF Hauts-de-France et Monsieur Franckie Marc André ZELANI et Madame Sandrine ABDELAZIZ, pour la cessation d'activité commerciale et la libération du bien sis 30-30B rue Jean Jaurès à Aulnoye-Aymeries, moyennant le règlement d'une indemnité forfaitaire et transactionnelle de CENT MILLE EUROS (100 000,00 € HT) ;
- **Autorise** la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France à finaliser ledit protocole, à le signer et à l'exécuter ;


**La directrice générale**

Catherine BARDY

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink, which appears to be 'C. Bardy'.

**Le président du bureau**

Salvatore CASTIGLIONE

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink, which appears to be 'S. Castiglione'.

*La présente délibération sera publiée sur le site internet de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France <http://epf-hdf.fr> et sera également consultable, ainsi que toutes pièces s'y rapportant, au siège de l'établissement situé 594 avenue Willy Brandt à Lille.*

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille – 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire – 59000 Lille par courrier recommandé ou via l'application télérecours citoyen disponible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication sur le site internet de l'Etablissement public foncier de Hauts-de-France (R 421-1 code de justice administrative).*

*Elle peut, dans ce même délai de deux mois et préalablement à une saisine du tribunal administratif compétent, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France.*

*L'absence de réponse de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France au terme d'un délai de 2 mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet dudit recours.*

*En cas de rejet explicite ou implicite du recours gracieux par l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France, un recours contentieux pourra être exercé devant le tribunal administratif de Lille (ou Amiens selon le cas) selon les modalités ci-dessus rappelées et ce, dans un délai de 2 mois à compter de la notification du rejet explicite ou de la naissance de la décision implicite de rejet.*