

## EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

## SEANCE DU 19 DECEMBRE 2025

Le Conseil Municipal de la VILLE DE DENAIN s'est réuni au lieu habituel de ses séances, à dix-huit heures, sur la convocation et sous la Présidence de Madame Anne-Lise DUFOUR-TONINI, Maire.

Date de Convocation : 12 Décembre 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 28

Etaient présents : MM. DUFOUR-TONINI, LEMOINE, CHERRIER, MOHAMED, AUDIN, RYSPERT, DERGHAL, MIRASOLA, CRASNAULT, THUROTTE, DENIS, DUPONT, ATTEN, THOMAS, CARTA, CYBURSKI, BELLEGUEULE, DUCHEMIN, CARPENTIER-BORTOLOTTI, TONNEAU, BOUCHEZ, AMOURI, SANCHEZ, FEDDAL, HOCHART, GAJDA, THERY, ZAOUl.

Ont donné pouvoir : Monsieur ANDRZEJCZAK (pouvoir à Monsieur AUDIN), Monsieur BRAILLY (pouvoir à Monsieur HOCHART), Madame BOUTON (pouvoir à Madame THOMAS).

Absents : Madame DANDOIS, Monsieur VANDENDOOREN.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

**DELIBERATION N° 12/B** : MISE EN PLACE D'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
OPAH-RU « NOUVEAU DENAIN 2 » - 2025-2028. Reconduction de dispositifs d'aides municipales à l'amélioration de l'habitat des ménages du parc privé dégradé.

**EXPOSE DU RAPPORTEUR**

Depuis plusieurs années, de nombreux dispositifs d'aides à la rénovation du parc privé, complémentaires au NPNRU, ont pour objectifs de créer un cœur de ville plus affirmé, de revaloriser le tissu urbain, d'améliorer les espaces publics et notamment les places, et de faire du projet urbain un moteur pour le renouveau économique.

En accompagnement du projet urbain de la ville de Denain, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a donc été mise en place sur la période 2020-2024 : « *Nouveau Denain* ».

Ce dispositif, constituant l'un des outils majeurs d'intervention à mettre en œuvre et fort des résultats encourageants de la période 2020-2024, La Porte du Hainaut, maître d'ouvrage, et la Ville de Denain, souhaitent poursuivre la dynamique engagée en faveur de la rénovation du parc ancien sur la commune et reconduire les moyens humains et financiers au profit d'une nouvelle OPAH-RU sur la période 2025-2028.

Cette OPAH-RU « *Nouveau Denain 2* » reposera sur un volet incitatif au sein d'un périmètre resserré mais aussi sur une animation forte des volets coercitifs et curatifs pour parvenir à sortir les immeubles de leurs situations les plus complexes.

Elle permettra de poursuivre la dynamique de réhabilitation engagée dans le cadre de l'OPAH-RU 2020-2024 et du PIG 2020-2025, de prolonger l'intervention renforcée sur les îlots les plus dégradés et de produire un renouvellement durable du parc de logements anciens.

Elle favorisera la réalisation de travaux d'amélioration des logements par l'animation à la fois d'un volet incitatif basé sur le conseil et l'accompagnement des propriétaires qui souhaitent réaliser des travaux, et surtout sur l'animation forte des volets plus coercitifs et curatifs. Ces volets visent à davantage contraindre les propriétaires d'immeubles stratégiques à réaliser des travaux, à engager une requalification de leurs façades, ou encore à mener des procédures visant la reconversion, le recyclage ou encore le curetage de certains îlots.

Il est donc proposé en complément des aides de l'ANAH et de la CAPH de proroger, sur ce temps de l'OPAH-RU « *Nouveau Denain 2* », les aides municipales à destination des propriétaires du parc privé dégradé.

Ces aides communales ont déjà été proposées sur la période 2019-2024. L'objectif est donc de poursuivre la proposition de ces aides qui viennent en appui du volet incitatif de l'opération et visent à améliorer les conditions d'habitat des ménages, conforter l'action contre le mal logement, lutter contre la vacance et requalifier les ensembles dégradés.

Ainsi, il est proposé de :

- l'aide à l'implantation sur le centre-ville,
- la prime sortie de vacance,
- la prime au regroupement de logements,
- l'aide au ravalement de façade.

Il est proposé les modalités et conditions d'attributions suivantes :

Aide à l'implantation sur le centre-ville			
<b>Objectifs</b>	Favoriser l'installation de ménages propriétaires occupants sur le centre-ville de Denain		
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apport d'aides financières aux propriétaires qui acquièrent un logement dans l'ancien. Il s'agit d'une subvention de 10% du montant HT de travaux d'amélioration du logement (<i>avec un plafond de travaux subventionnables de 20 000€ HT</i>). Au sein du périmètre OPAH-RU l'aide sera majorée et portée à 20%</li> <li>- Aide cumulable avec les autres aides municipales</li> <li>- Aide cumulable avec les aides de l'ANAH</li> </ul>		
<b>Cible</b>	<b>Coût moyen de travaux</b>	<b>Taux de subvention</b>	<b>Enveloppe allouée</b>
80 logts en OPAH	19 000 €	20%	304 000 €
20 logts hors OPAH*	19 000 €	10%	38 000 €
<b>Conditions d'attributions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement situé au sein du périmètre d'OPAH-RU (<i>aide majorée</i>)</li> <li>- Logement situé hors périmètre d'OPAH RU (<i>aide de base</i>)</li> <li>- Versement de l'aide directement au propriétaire</li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eligibilité de l'ensemble des ménages non imposables à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (ISFI), quel que soit leur parcours résidentiel du passé</li> <li>- Eligibilité de tous projets d'accession à la propriété dans une construction existante du parc ancien avec travaux de réhabilitation quel que soit la nature et la surface du logement devant par nature respecter les réglementations en vigueur (PLU, RT 2012, etc.)</li> <li>- Eligibilité des projets pour habiter dans le logement, en tant que propriétaire et à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans</li> <li>- Décision d'attribution prise en amont du projet sur la base du dépôt d'une déclaration de travaux et d'un dossier présentant les travaux envisagés (Plan, devis, ...)</li> <li>- Versement de la subvention à l'achèvement des travaux sur la base des factures acquittées et d'une déclaration attestant la conformité des travaux.</li> </ul>
--	---

Prime sortie de vacance		
<b>Objectifs</b>	Favoriser la résorption de la vacance sur la commune	
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apport d'aides financières aux propriétaires qui occupent ou qui remettent en location un logement vacant depuis plus de 2 ans.</li> </ul> <p>Il s'agit d'une prime forfaitaire de 1 000 €. Dans le périmètre de l'OPAH, cette aide viendra se cumuler avec une aide de la CAPH.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide cumulable avec les autres aides municipales</li> <li>- Aide cumulable avec les aides de l'ANAH</li> </ul>	
<b>Cible</b>	<b>Prime forfaitaire</b>	<b>Enveloppe allouée</b>
40 logts en OPAH	1 000 €	40 000 €
7 Logts hors OPAH	1 000 €	7 000 €
<b>Conditions d'attributions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement situé au sein du périmètre d'OPAH-RU</li> <li>- Versement de l'aide directement au propriétaire</li> <li>- Décision d'attribution prise en amont du projet après visite du logement et examen du projet (en cas de travaux)</li> <li>- Le logement en sortie doit être décent</li> <li>- Versement de la subvention réalisé à l'appel de fond du notaire, à la signature d'un bail de location et/ou à l'achèvement des travaux sur la base d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux</li> <li>- Pour les projets de mise en location : le logement doit faire l'objet d'un conventionnement ANAH</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les propriétaires occupants : éligibilité de l'ensemble des ménages non imposables à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (ISFI), quel que soit leurs parcours résidentiel passé ; éligibilité des projets pour habiter dans le logement, en tant que propriétaire et à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans</li> </ul>
--	---

Prime au regroupement de logements		
<b>Objectif</b>	Accompagner les projets de regroupement de logement	
<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apport d'aides financières aux propriétaires qui effectuent des travaux de regroupement de logements (une prime par opération, soit une prime par logement en sortie). Il s'agit d'une prime forfaitaire de 2 500 € à parité CAPH et Ville de Denain.</li> <li>- Aide cumulable avec les autres aides municipales</li> <li>- Aide cumulable avec les aides de l'ANAH</li> </ul>	
<b>Cible</b>	<b>Prime forfaitaire</b>	<b>Enveloppe allouée</b>
10 logements	2 500 €	25 000 €
<b>Conditions d'attributions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement situé au sein du périmètre d'OPAH-RU</li> <li>- Versement de l'aide directement au propriétaire</li> <li>- Décision d'attribution prise en amont du projet après visite du logement et examen du projet de travaux</li> <li>- Le logement en sortie doit être décent</li> <li>- Versement de la subvention réalisé à l'achèvement des travaux après visite du logement, sur la base des factures acquittées et d'une déclaration attestant la conformité des travaux</li> <li>- Pour les projets de mise en location : le logement doit faire l'objet d'un conventionnement ANAH</li> <li>- Pour les propriétaires occupants : éligibilité de l'ensemble des ménages non imposables à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (ISFI), quel que soit leurs parcours résidentiel passé ; éligibilité des projets pour habiter dans le logement, en tant que propriétaire et à titre de résidence principale pendant au moins 5 ans</li> </ul>	

Aide au ravalement de façade	
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalifier le bâti et transformer l'image du centre-ville de Denain</li> <li>- Redonner cohérence et lisibilité aux axes structurants du centre-ville de Denain</li> <li>- Accompagner les opérations d'aménagement au sein du centre-ville (rénovation urbaine, requalification des espaces publics)</li> </ul>

<b>Modalités</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apport d'aides financières aux propriétaires qui effectuent des travaux de ravalement de façade : 15% du montant hors taxe des travaux (plafond de travaux 20 000 € HT)</li> <li>- Aide cumulable avec les autres aides municipales</li> <li>- Aide cumulable avec les aides de l'ANAH</li> </ul>		
<b>Cible</b>	<b>Coût moyen de travaux</b>	<b>Taux de subvention</b>	<b>Enveloppe allouée</b>
44 façades	15 000 €	15 %	99 000 €
<b>Conditions d'attributions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement situé au sein du périmètre d'OPAH-RU et adressés sur les rues suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ rue Maréchal Leclerc</li> <li>➤ rue de Villars</li> <li>➤ adresses soumises à la procédure d'Opération de restauration Immobilière de l'OPAHRU 1 ou OPAHRU 2</li> </ul> </li> <li>- Versement de l'aide directement au propriétaire</li> <li>- Eligibilité de l'ensemble des ménages non imposables à l'impôt sur la Fortune Immobilière (ISFI).</li> <li>- Sont financés des projets de restauration globaux pouvant intégrer selon les cas la restauration d'éléments décoratifs, le remplacement de parties manquantes ou défectueuses, la suppression de certains réseaux en façade...</li> <li>- Sur la section de la rue de Villars comprise entre l'église et le théâtre, les travaux de transformation de façade induits par la transformation de commerce en logement peuvent être compris dans le programme de travaux subventionnables.</li> <li>- L'obtention des subventions est conditionnée au suivi des préconisations. Tout élément faisant l'objet de travaux devra répondre aux préconisations de l'opérateur d'OPAH-RU et de la commission d'attribution des aides.</li> <li>- Dans les périmètres de protection de Monuments Historiques, l'avis de l'ABF a valeur de prescription et non de simple recommandation même si l'immeuble est hors champ de visibilité.</li> <li>- Décision d'attribution prise en amont du projet après examen du projet de travaux sur la base du dépôt de dossier de déclaration préalable et d'un dossier de présentation du projet (Plan, devis, ...)</li> <li>- Versement de la subvention réalisé à l'achèvement des travaux sur la base d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux</li> </ul>		

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

● **DE VALIDER** la prorogation ou reconduction des dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat des ménages du parc privé dégradé, dans le cadre de l'OPAH-RU « *Nouveau Denain 2* ». A savoir :

- L'aide à l'implantation sur le centre-ville,
- La prime sortie de vacance,
- La prime au regroupement de logements,
- L'aide au ravalement de façade.

.../...

- **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de ces dispositifs.
- **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires aux fins d'obtenir le remboursement des aides et primes en cas de non-respect des engagements par les bénéficiaires.
- **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer tout acte d'ordre comptable et financier dans le cadre de ces dispositifs.
- **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à solliciter toutes les subventions complémentaires mobilisables en accompagnement de ces dispositifs.

\_\_\_\_\_  
L'Assemblée est invitée à se prononcer.  
\_\_\_\_\_

**DECISION : ADOPTE A L'UNANIMITE.**

Le Secrétaire de séance,

  
T. SANCHEZ

Pour Extrait Conforme,

Le Maire

  
A.L. DUBOIS

Certifié exécutoire par le Maire, compte-tenu  
de la réception en Sous-Préfecture le.....  
et de la publication le.....