

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 22 FÉVRIER 2024

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

Date de Convocation : 16 Février 2024

Nombre de Conseillers en exercice : 33 **Présents :** 28

Étaient présents : MM. DUFOUR-TONINI, LEMOINE, CHERRIER, MOHAMED, RYSPERT, DERGHAL, MIRASOLA, CRASNAULT, THUROTTE, BIREMBAUT, DENIS, DUPONT, ATTEN, THOMAS, CARTA, CYBURSKI, BELLEGUEULE, DUCHEMIN, ANDRZEJCZAK, TONNEAU, AMOURI, SANCHEZ, FEDDAL, DANDOIS, BRAILLY, HOCHART, GAJDA, THERY.

Ont donné pouvoir : Monsieur AUDIN (*pouvoir à Monsieur CRASNAULT*), Madame CARPENTIER-BORTOLOTTI (*pouvoir à Madame DUPONT*), Madame BOUCHEZ (*pouvoir à Madame CARTA*), Monsieur VANDENDOOREN (*pouvoir à Monsieur BRAILLY*), Madame BOUTON (*pouvoir à Madame THOMAS*).

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

DELIBERATION N° 11 : PROPRIÉTÉ COMMUNALE ET AUTORISATION EN DROIT DES SOLS.

Principe de cession d'un immeuble non bâti à PIRAINO PROMO – Rues Pierre Bériot et Arthur Brunet à DENAIN (BC n°s 76, 77, 78, 84, 196, 350 pour partie, 370 pour partie et 376 pour partie).

EXPOSE DU RAPPORTEUR

Dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine dit « *Nouveau Monde* », l'Etablissement Public Foncier Hauts de France a acquis d'importantes emprises foncières situées entre les rues Pierre Bériot et Arthur Brunet à l'ouest du quartier Nouveau Monde.

Au terme de la convention liant cet établissement et la commune concernant ce projet de rénovation urbaine, la ville est devenue propriétaire de diverses parcelles notamment d'un terrain à bâtir classé au PLU en zone 1Aur relevant de son domaine privé, cadastré section BC n°s 76, 77, 78, 196, 350 et 370.

La ville avait par ailleurs acquis en 2007 les parcelles cadastrées section BC n°s 84, 196 et 376 par l'exercice du droit de préemption.

Par délibération n° 26/4 du 20 décembre 2019, le Conseil Municipal a approuvé le principe de cession des terrains précités à Alpha promotion souhaitant développer un projet de lotissement pour une surface approximative de 60 000m², au prix de 500 000€.

L'accord est réitéré dans la promesse unilatérale de vente signée le 05 mars 2020.

Par délibération n° 30 du 10 juillet 2020, le conseil municipal a approuvé la demande d'Alpha promotion concernant les modalités de paiement du prix. Le projet d'aménagement étant développé en 3 phases commerciales, la société Alpha Promotion propose d'étaler le paiement. Un avenant au compromis du 05 mai 2020 devait être signé.

Aujourd'hui, la société Piraino Promo souhaite se substituer à Alpha promotion. L'étude environnementale a été validée, ainsi que le dossier loi sur l'eau. La société Piraino Promo propose de modifier le permis d'aménager afin de le mettre en conformité aux mesures imposées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer. Par ailleurs, l'assiette foncière du projet est modifiée. En effet, la société Piraino Promo ne souhaite pas acquérir l'assiette foncière nécessaire à l'ajout d'un espace vert à destination notamment des enfants. Cet espace représente 10 377 m².

Le prix convenu reste le même à savoir 8,43 € / m².

Un géomètre expert procédera à la division des parcelles cadastrées section BC n^{os} 350, 370 et 376 et au bornage du terrain.

A la suite de la division cadastrale, une délibération définitive sera présentée lors d'une réunion du conseil municipal afin d'autoriser la signature d'un acte authentique dans le cadre de la cession de ce terrain.

Un accord est intervenu sur un prix définitif de 415 169,07 €, pour une emprise foncière à céder de 49 249 m².

Face à l'importance de l'opération, la société Piraino Promo va développer son projet d'aménagement en 5 phases de commercialisation. Elle propose de procéder à 4 versements comme suit :

- Acquisition d'une première tranche, préalable à la réalisation des travaux d'aménagement et de viabilisation, sur une assiette foncière d'une superficie d'environ 6 032 m², et moyennant un prix de CINQUANTE MILLE HUIT CENT QUARANTE NEUF EUROS SOIXANTE SEIZE CENTS (50 849,76 €), après obtention d'un permis d'aménager pour 11 parcelles vendues en lots libres et précommercialisées (*à savoir signature d'un avant contrat et obtention du financement de l'acquéreur*) à hauteur de 50% minimum des 11 lots, obtention d'une garantie d'achèvement des travaux délivrée par un établissement bancaire, dans un délai de 24 mois à compter des présentes.

- Acquisition d'une seconde tranche, préalable à la réalisation des travaux d'aménagement et de viabilisation, sur une assiette foncière d'une superficie d'environ 12 420 m², et moyennant un prix de CENT QUATRE MILLE SEPT CENT EUROS SOIXANTE CENTS (104 700,60€), après obtention d'un permis d'aménager pour 21 parcelles vendues en lots libres et précommercialisées (*à savoir signature d'un avant contrat et obtention du financement de l'acquéreur*) à hauteur de 50% minimum des 21 lots, obtention d'une garantie d'achèvement des travaux délivrée par un établissement bancaire, dans un délai de 36 mois à compter des présentes.

- Acquisition d'une troisième tranche, préalable à la réalisation des travaux d'aménagement et de viabilisation, sur une assiette foncière d'une superficie d'environ 10 196 m², et moyennant un prix de QUATRE VINGT CINQ MILLE NEUF CENT CINQUANTE DEUX EUROS VINGT HUIT CENTS (85 952,28€), après obtention d'un permis d'aménager pour 17 parcelles vendues en lots libres et précommercialisées (*à savoir signature d'un avant contrat et obtention du financement de l'acquéreur*) à hauteur de 50% minimum des 17 lots, obtention d'une garantie d'achèvement des travaux délivrée par un établissement bancaire, dans un délai de 60 mois à compter des présentes.

- Acquisition d'une quatrième tranche, préalable à la réalisation des travaux d'aménagement et de viabilisation, sur une assiette foncière d'une superficie d'environ 5 489 m², et moyennant un prix de QUARANTE SIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE DOUZE EUROS VINGT SEPT CENTS (46 272,27€), après obtention d'un permis d'aménager pour 12 parcelles vendues en lots libres et précommercialisées (*à savoir signature d'un avant contrat et obtention du financement de l'acquéreur*) à hauteur de 50% minimum des 12 lots, obtention d'une garantie d'achèvement des travaux délivrée par un établissement bancaire, dans un délai de 72 mois à compter des présentes.

- Acquisition d'une cinquième tranche, préalable à la réalisation des travaux d'aménagement et de viabilisation, sur une assiette foncière d'une superficie d'environ 15 112 m², et moyennant un prix de CENT VINGT SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS SEIZE CENTS (127 394,16€), après obtention d'un permis d'aménager pour 27 parcelles vendues en lots libres et précommercialisées (*à savoir signature d'un avant contrat et obtention du financement de l'acquéreur*) à hauteur de 50% minimum des 27 lots, obtention d'une garantie d'achèvement des travaux délivrée par un établissement bancaire, dans un délai de 84 mois à compter des présentes.

France Domaine a été régulièrement consulté.

Il ressort du texte même de l'article 268 du Code Général des Impôts que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification, terrain ou immeuble bâti, peuvent être soumises à la TVA sur la marge. L'acquisition par le VENDEUR n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code Général des Impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le VENDEUR est informé que l'administration fiscale ainsi que le Conseil d'État considèrent que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant une identité de qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Après réalisation de la division cadastrale, la base d'imposition pourra être définie.

Les frais d'acte et de géomètre seront à la charge de l'acquéreur.

La rédaction du compromis de vente sera confiée à l'Etude de Maîtres DE CIAN-LHERMIE – MASSIN – THERY-MASSIN, titulaires d'un Office Notarial sis 124 bis rue de Villars à DENAIN.

Il est demandé à l'Assemblée :

● **D'APPROUVER** l'annulation des délibérations n° 26/4 du 20 décembre 2019 et n° 30 du 10 juillet 2020.

● **D'APPROUVER** l'annulation de la promesse unilatérale de vente signée le 05 mars 2020.

● **D'APPROUVER** le principe de cession à la société Piraino Promo d'un immeuble non bâti sis rues Pierre Bériot et Arthur Brunet à DENAIN, cadastré section BC n°s 76, 77, 78, 84, 196, 350 pour partie, 370 pour partie et 376 pour partie, pour une surface approximative de 49 249 m², au prix de 415 169.07 €.

● **D'APPROUVER** l'échéancier de paiement relatif à la vente à savoir :

- un premier versement d'un montant de 50 849.76€ dans un délai de 24 mois à compter des présentes,
- un second versement d'un montant de 104 700.60€ dans un délai de 36 mois à compter des présentes,
- un troisième versement d'un montant de 85 952.28€ dans un délai de 60 mois à compter des présentes,
- un quatrième versement d'un montant de 46 272.27€ dans un délai de 72 mois à compter des présentes,
- un dernier versement d'un montant de 127 394.16€ dans un délai de 84 mois à compter des présentes.

● **D'AUTORISER** la société Piraino Promo à déposer un permis d'aménager modificatif sur cette emprise et à réaliser l'ensemble des études nécessaires à l'obtention des autorisations administratives à aménager.

● **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer un compromis de vente et tout document se rapportant à cette affaire à l'exception de l'acte authentique.

L'Assemblée est invitée à se prononcer.

DECISION : ADOPTE PAR 31 VOIX POUR ET 2 ABSTENTIONS.

Se sont abstenus : MM. TONNEAU, FEDDAL.

Pour Extrait Conforme,

Le Secrétaire de séance,

T. SANCHEZ

Le Maire,

A.L. DUBOIS-TONINI.

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