Envoyé en préfecture le 23/10/2024
Reçu en préfecture le 23/10/2024
Publié le
ID : 059-215901729-20241010-241010DE_11_1-DE

VILLE DE DENAIN

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 10 OCTOBRE 2024

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 : 4 Octobre 2024

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 22

Etaient présents : MM. DUFOUR-TONINI, LEMOINE, CHERRIER, MOHAMED, AUDIN, RYSPERT, DERGHAL, CRASNAULT, THUROTTE, BIREMBAUT, DUPONT, ATTEN, THOMAS, CARTA, CYBURSKI, CARPENTIER-BORTOLOTTI, AMOURI, SANCHEZ, FEDDAL, DANDOIS, HOCHART, THERY.

Ont donné pouvoir : Madame MIRASOLA *(pouvoir à Madame MOHAMED)*, Madame DENIS *(pouvoir à Madame THOMAS)*, Monsieur BELLEGUEULE *(pouvoir à Monsieur DERGHAL)*, Monsieur DUCHEMIN *(pouvoir à Madame DUPONT)*, Monsieur ANDRZEJCZAK *(pouvoir à Monsieur AUDIN)*, Madame BOUCHEZ *(pouvoir à Monsieur SANCHEZ)*, Madame GAJDA *(pouvoir à Monsieur HOCHART)*, Madame BOUTON *(pouvoir à Madame CARPENTIER-BORTOLOTTI)*.

Absents excusés : MM. TONNEAU, BRAILLY, VANDENDOOREN.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

DELIBERATION N° 11/1 : PROPRIÉTÉ COMMUNALE. CESSIONS. Cession d'immeubles non bâtis à SIGH – rues Basly, Bériot et Brunet.

EXPOSE DU RAPPORTEUR

I - RAPPEL DU PROJET.

Par délibération n° 16 du 05 octobre 2023 et n° 19 du 13 décembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé l'acquisition d'immeubles bâtis et non bâtis à l'Etablissement Public Foncier Hauts de France soit une surface totale de 28 578 m² situés entre les rues Basly, Bériot et Brunet représentant l'îlot dit Basly. Cette acquisition intervient dans le cadre de l'opération « *NPNRU rue de Villars* » dont la convention a été signée le 15 février 2022 et l'avenant le 13 juillet 2023.

L'acquisition s'est faite en deux actes. Une première signature a eu lieu le 22 décembre 2023, puis la seconde le 27 mars 2024.

Pour rappel, l'aménagement de l'îlot prévoit :

- une voie Nord/Sud en sens unique *(de la rue Bériot à la rue Brunet)* traversant ainsi l'îlot et offrant un trottoir plus confortable à la future école et aux logements.
- un mail piéton est prévu traversant l'îlot d'Ouest en Est bordé d'arbres et de végétation le long du mail. Plusieurs axes secondaires ont été également imaginés afin de desservir l'ensemble des futures habitations.
- une nouvelle boucle des axes secondaires a été également actée pour faciliter la circulation et l'apaisement de l'îlot Basly.
- un parvis face à la future école *(Condorcet)* a été ajouté afin de sécuriser et d'apaiser l'accès pour les parents et les enfants.
- une placette en cœur d'îlot mêlant espace de nature, végétation à des espaces d'eau *(bassin de rétention)* ainsi qu'un parc de jeux pour enfants dans l'objectif d'offrir un cadre agréable et convivial.

.../...

Envoyé en préfecture le 23/10/2024
Reçu en préfecture le 23/10/2024
Publié le
ID : 059-215901729-20241010-241010DE_11_1-DE

Par ailleurs, il est prévu la création de 93 logements *(75 logements sociaux et 18 logements en accession)*.

II - OBJECTIFS DE LA CESSION.

Outre, la participation au financement du projet présenté ci-avant par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine *(ANRU)* et la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut, la création des logements est confiée à la Société Immobilière du Grand Hainaut (*SIGH*).

a) Logements locatifs sociaux.

Afin de permettre la construction de 75 logements sociaux repris au permis d'aménager, la ville doit céder à SIGH soit les parcelles suivantes :

Lots	Section parcelle	Numéro parcelle	Contenance en m²
B 1	BD	2018	4044
B4a	BD	2014	1661
B4 b	BD	2013	770
B5	BD	2011	2248
	BD	2025	12
		TOTAL	8 735 m²

Une attention particulière sera portée sur les 75 logements locatifs sociaux de SIGH *(8 735 m² de surface au sol)*, tant d'un point de vue de la qualité architecturale que sur la qualité environnementale du projet. En effet, une partie des logements sera réalisée en matériaux bio sourcés, la notion paysagère et le développement de la faune et de la flore seront également au centre de la réalisation de ces constructions.

Le projet d'aménagement porté par la ville est en adéquation avec les attendus en terme notamment de nombre de logements et de leur typologie, des équipements tout en prenant en compte les contraintes *(respect du PLUi (règles d'urbanisme), implantation des bâtiments avec le reste du projet (ex future école Condorcet), cohérence architecturale et environnementale attendue, contrainte du site en terme de stationnement et de circulation).*

Le renouvellement de cette emprise permet de poursuivre la dynamique de renforcement de l'attractivité résidentielle de Denain et de créer un nouveau quartier vivant et ouvert.

b) Equipement-commerces :

Par ailleurs, SIGH s'engage à créer des surfaces commerciales au bas de deux immeubles collectifs.

Au cœur de l'îlot, une crèche fera face à la future école Condorcet avec une capacité d'accueil maximum de 29 places.

Soit au total la création en terme de surface de plancher *(SDP)* :

- 5 453 m² pour les logements collectifs
- 219 m² pour les surfaces commerciales
- 334 m² pour la future crèche

En contrepartie de la réalisation du projet par SIGH, la Ville prend en charge la viabilisation du foncier conformément aux attentes de SIGH.

.../...

Envoyé en préfecture le 23/10/2024
Reçu en préfecture le 23/10/2024
Publié le
ID : 059-215901729-20241010-241010DE_11_1-DE

III – CALCUL DU PRIX DE CESSION AU MAÎTRE D'OUVRAGE.

Les négociations financières quant au portage foncier de ce projet ont abouti à la fixation d'un prix de cession fonction du devenir du foncier.

Ainsi, il est prévu une valorisation de la charge foncière comme suit :

- Logements collectifs : 100 € / m² de surface de plancher (*SDP*)
- Equipement / commerce : 50 € / m² de surface de plancher (*SDP*)

	Coût / m² / HT	Surface	Total HT
Logements collectifs	100 €	5 453 m² de SDP	545 300 €
Equipement/commerce	50 €	553 m² de SDP	27 650 €
			572 950 €

Cette opération entre dans le champ d'application de la loi n° 2010-237 du 9 mars 2010 de finances rectificatives pour 2010 modifiant les textes applicables aux opérations immobilières en matière de T.V.A. et de droits de mutations à titre onéreux, tels que présentés dans l'instruction 3 A-9-10 du 29 décembre 2010 *(Bulletin Officiel des impôts n° 106 du 30 décembre 2010)* eu égard aux caractéristiques des terrains et de leur mutation. En effet, il s'agit de terrains à bâtir aménagés afin de permettre la réalisation d'une opération de construction. Cette opération est assujettie à la T.V.A.

L'opération envisagée est mixte, à savoir la création de 75 logements sociaux, des équipements et des cellules commerciales. La commune souhaite que, conformément à ses engagements verbaux, la société SIGH puisse développer le programme d'accession à la propriété nécessaire à la mixité sociale du quartier.

L'opération est éligible au taux réduit à la TVA. Sur la base de l'article 278 sexies du Code Général des Impôts, il sera fait application du taux réduit de 10 %.

Les frais de géomètre seront à la charge de la commune.

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

La Direction de L'Immobilier de l'Etat a été régulièrement consultée.

La rédaction de l'acte authentique 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 pour l'acquéreur.

Vu les articles L.2241-1 et L.2241-3 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'article L.3211-14 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat ;

Considérant que le périmètre de l'îlot Basly fait partie de l'opération de restructuration urbaine et de résorption de l'habitat insalubre et indigne ;

Considérant la volonté de rééquilibrer l'offre de logement locatif sur le territoire ;

Considérant la proposition d'acquisition à hauteur de 572 950 € HT de la Société Immobilière Grand Hainaut ;

.../...

Envoyé en préfecture le 23/10/2024
Reçu en préfecture le 23/10/2024
Publié le
ID : 059-215901729-20241010-241010DE_11_1-DE

Il est demandé à l'Assemblée :

● **D'APPROUVER** la cession à la Société Immobilière du Grand Hainaut (*SIGH*) d'immeubles non bâti situés rues Basly, Bériot et Brunet, pour un montant de 572 950 € HT, cadastrés :

Lots	Section parcelle	Numéro parcelle	Contenance en m²
B 1	BD	2018	4044
B4a	BD	2014	1661
B4 b	BD	2013	770
B5	BD	2011	2248
	BD	2025	12

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

L'Assemblée est invitée à se prononcer.

DECISION : ADOPTE PAR 29 VOIX POUR ET 1 ABSTENTION.

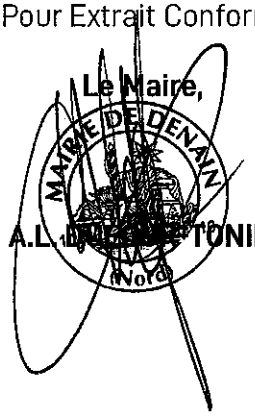
S'est abstenu : Monsieur FEDDAL.

Pour Extrait Conforme,

Le Secrétaire de séance,

T. SANCHEZ.

Le Maire,



A.L. DUCROCQ-TONINI.

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