

## EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

## SEANCE DU 12 DECEMBRE 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 : 6 Décembre 2024

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 25

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

Ont donné pouvoir : Monsieur AUDIN (*pouvoir à Monsieur CHERRIER*), Madame THUROTTE (*pouvoir à Madame LEMOINE*), Monsieur BIREMBAUT (*pouvoir à Madame RYSPERT*), Monsieur ANDRZEJCZAK (*pouvoir à Madame DUPONT*), Madame CARPENTIER-BORTOLOTTI (*pouvoir à Madame THOMAS*), Monsieur VANDENDOOREN (*pouvoir à Monsieur BRAILLY*), Madame BOUTON (*pouvoir à Madame ATTEN*).

Absent excusé : Monsieur TONNEAU.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

**DELIBERATION N° 15** : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER HAUTS DE FRANCE (EPF)-  
Convention opérationnelle « DENAIN – Îlot MOURA, RENARD, RICHEZ ».

**EXPOSE DU RAPPORTEUR**

Depuis 2008, l'EPF accompagne la commune de Denain et la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut dans la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine mené sur le centre-ville de Denain. Une convention opérationnelle a ainsi été signée en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat communautaire et l'engagement d'une OPAH-RU. Cette convention recouvre quatre îlots dégradés sur la commune (*Leclerc, Nève et rue du Crinquet / Duysburgh et ruelle d'Enghien / Mousseron et impasse Delambre / Renard Moura Richez*). Arrivée à échéance, cette convention a été renouvelée en 2015 reprenant spécifiquement le périmètre de l'îlot «MOURA, RENARD, RICHEZ» situé hors NPNRU.

La convention cadre d'intervention de l'Etablissement Public Foncier Hauts de France signée le 15 Février 2022 reprend les opérations régies par les conventions opérationnelles actives en dehors du périmètre NPNRU, dont l'îlot Moura. Cette convention cadre précise en ce qui concerne l'îlot Moura : « *La maîtrise foncière n'est pas aboutie sur ce site en raison de duretés foncières que les négociations amiables n'ont pu lever. Une première phase de travaux de démolition a été réalisée en 2019-2020 sur la partie nord du périmètre (impasse Moura et impasse Thierry prolongée). Le coût final des travaux de la phase 1 est de 189 621.26 € HT. Les travaux seront à engager sur le reste du périmètre. Il est proposé de finaliser les acquisitions engagées à l'amiable puis de réaliser les travaux de déconstruction selon les hypothèses techniques et financières arrêtées par l'EPF.*

*Le stock porté est de 5 143 803.05 € HT. La part à charge est due par la collectivité lors de la cession.*

*Le site est en dehors des périmètres NPNRU et sa remobilisation dans le cadre d'une démarche de projet ne peut s'envisager qu'à moyen terme. Il est précisé que sur ce site l'EPF mène une expérimentation visant à :*

- *Etudier les conditions d'une opération de portage long (a minima 10 ans) et les partenariats mobilisables à cet effet ;*
- *Formaliser les engagements dans une convention tripartite opérationnelle EPF / CAPH / Ville de Denain notamment sur les modalités de sortie de portage » (article 4 § OPAH-RU îlot Moura convention cadre signée le 15/02/2022). »*

La convention est arrivée à échéance le 23/12/2020. Son renouvellement a pour objet :

- d'acquérir un dernier bien à l'amiable situé au 747 rue Arthur Brunet (*cadastré section BD n° 1120*),
- d'engager une seconde et dernière phase de travaux. Sur ce secteur l'EPF procède aux travaux de requalification immobilière et / ou foncière et en assure la maîtrise d'ouvrage. Ces travaux consistent en des opérations de préparation du foncier,
- d'ajuster le périmètre de projet et d'intervention en raison des duretés foncières identifiées (*les acquisitions complémentaires nécessaires au projet seront portées par la Commune ou la Communauté d'Agglomération*). Le périmètre de travaux a été arrêté selon les considérations techniques (*gestion des mitoyenneté, état sanitaire des biens privés*) qui ne permettent pas de déconstruire l'ensemble des biens maîtrisés par l'EPF.

L'opération est attachée au thème «*répondre aux besoins de logements*» du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020-2024 de l'EPF.

La commune s'engage à définir et valider un projet, distinct du NPNRU, sous 24 mois. Plusieurs scénarii d'aménagement de l'îlot sont en cours d'élaboration et de partage avec les services de requalification urbaine de la Communauté d'Agglomération. A défaut, la cession sera engagée au bénéfice de la Commune au prix de revient minoré de l'aide travaux.

La cession est réalisée au prix de revient (*6.445 k€*) minoré de la participation de l'EPF au financement des travaux à hauteur de 80%. (*190 k€ de minoration travaux 1<sup>ère</sup> phase, 720 k€ de minoration travaux 2<sup>ème</sup> phase.*)

L'octroi d'une décote foncière additionnelle sous réserve que le projet porté par la commune développe majoritairement du logement sur le foncier acquis par l'EPF est possible. Cette décote est plafonnée à 50% des acquisitions dont frais d'acquisition et de gestion. (*A titre d'exemple, le taux de décote foncière pratiqué par l'EPF sur l'îlot BASLY a été de 50 %, ce qui conduirait à une participation de la commune et de la CAPH sur l'îlot MOURA de l'ordre de 3.067 k€ hors aménagement.*)

Afin de faciliter la réalisation du projet, l'EPF et la commune associent leurs compétences et leurs moyens afin de mettre en place un partenariat étroit, s'inscrivant dans le cadre de leurs orientations stratégiques et compétences respectives.

La convention est conclue pour une durée de 24 mois. Un plan de reprise jusque 2030 est prévu dans la convention cadre signée en février 2022. Il sera possible de prévoir également à la sortie de la convention un étalement de paiement plus long selon le bilan financier définitif de l'opération en accord avec l'EPF.

Il est proposé à l'Assemblée :

● **D'APPROUVER** le contenu de la convention opérationnelle l'îlot «*MOURA, RENARD, RICHEZ*», dans le prolongement de la convention cadre signée entre la Ville et l'EPF en 2022, à savoir :

- Acquérir un dernier bien à l'amiable situé au 747 rue Arthur Brunet (*cadastre section BD n° 1120*),
- Engager une seconde et dernière phase de travaux,
- Ajuster le périmètre de projet et d'intervention en raison des duretés foncières identifiées.

● **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer la convention opérationnelle l'îlot «*DENAIN - MOURA, RENARD, RICHEZ*».

\_\_\_\_\_

L'Assemblée est invitée à se prononcer.

\_\_\_\_\_

**DECISION : ADOPTE PAR 31 VOIX POUR ET 1 ABSTENTION.**

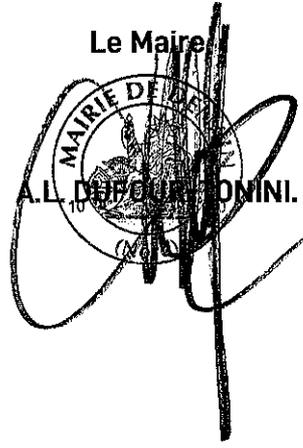
***S'est abstenu : Monsieur FEDDAL.***

Le Secrétaire de séance,

  
T. SANCHEZ

Pour Extrait Conforme,

Le Maire

  
A.L. DEBOUT DOMINI.

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