

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 19 JUIN 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 : 13 Juin 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 23

Etaient présents : MM. DUFOUR-TONINI, LEMOINE, CHERRIER, MOHAMED, RYSPERT, DERGHAL, MIRASOLA, CRASNAULT, THUROTTE, BIREMBAUT, DENIS, DUPONT, ATTEN, THOMAS, BELLEGUEULE, DUCHEMIN, CARPENTIER-BORTOLOTTI, TONNEAU, AMOURI, BRAILLY, HOCHART, GAIDA, THERY.

Ont donné pouvoir : Monsieur AUDIN (*pouvoir à Madame MOHAMED*), Madame CARTA (*pouvoir à Madame DENIS*), Monsieur CYBURSKI (*pouvoir à Monsieur BELLEGUEULE*), Monsieur ANDRZEJCZAK (*pouvoir à Madame CARPENTIER-BORTOLOTTI*), Madame BOUCHEZ (*pouvoir à Monsieur BIREMBAUT*), Monsieur SANCHEZ (*pouvoir à Madame THOMAS*), Monsieur VANDENDOOREN (*pouvoir à Monsieur BRAILLY*), Madame BOUTON (*pouvoir à Madame ATTEN*).

Absente excusée : Madame DANDOIS.

Absent : Monsieur FEDDAL.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur THERY.

DELIBERATION N° 13/5 : PROPRIÉTÉS COMMUNALES. ACQUISITIONS – CESSIONS.
PROPRIÉTÉ COMMUNALE. Approbation du principe de lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (*AMI*) pour la cession de l'immeuble bâti sis 115 rue de Villars dans le cadre de l'implantation d'une activité de commerce de vente ou de services (*BH 330*).

EXPOSE DU RAPPORTEUR

I - LE PROJET.

La ville a engagé une politique de redynamisation du centre-ville et de valorisation du patrimoine communal.

Le projet de renouvellement urbain du quartier « Denain Centre » conçu dans le cadre du NPNRU s'inscrit dans la continuité de cette dynamique et vise à poursuivre et intensifier cette politique de rénovation urbaine des quartiers anciens dégradés de la ville.

La valorisation du patrimoine communal doit être recherchée tout en favorisant notamment l'accueil d'activités économiques. Les activités économiques d'initiatives privées contribuent au développement du territoire et participent à son attractivité en diversifiant et en complétant l'offre à destination des denaisiennes et denaisiens.

L'immeuble bâti sis 115 rue de Villars cadastré section BH n° 330 propriété de la ville a été acquis le 18 octobre 2023 suite à l'exercice du droit de préemption (*arrêté n° 2025-32/URB du 19 juillet 2023*) dans le cadre de la politique de revitalisation inscrite de façon complémentaire dans les programmes Cœur de Ville et du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine. Il se situe dans le périmètre Opération Revitalisation de Territoire (*ORT*) du dispositif Action Cœur de ville et du projet de requalification de la place de centre ville. Libre de toute occupation, il est composé d'un commerce en rez de chaussée et d'une habitation à l'étage.

La volonté de la commune est de céder l'immeuble à des fins de développement économique local, par l'implantation d'une activité de commerce de vente ou de services.

II - LES DIFFÉRENTES MODALITÉS DE CESSION POSSIBLES.

Pour cela, elle peut librement procéder à la cession du bien immobilier en recourant aux modalités de cession de son choix :

1. Vente amiable sans mise en concurrence
2. Vente amiable avec mise en concurrence
3. Adjudication

1. La vente amiable sans mise en concurrence.

En effet, la ville peut choisir de céder l'immeuble de gré à gré. Les parties négocient librement les conditions de la vente. Un seul interlocuteur pour la ville, l'acquéreur. La latitude de négociation reste limitée notamment en terme de projet le plus satisfaisant.

2. La vente amiable avec mise en concurrence.

La collectivité peut également recourir à la vente amiable avec mise en concurrence appelé « *appel à manifestation d'intérêt* » afin de :

- atteindre un plus grand nombre d'acquéreurs potentiels,
- optimiser la valorisation économique du bien,
- obtenir des conditions de vente favorables en choisissant l'acquéreur au regard de critères qu'elle aura décidé de mettre en œuvre et en maîtrisant la destination du bien.

Dans ce cas, la ville est tenue de respecter le principe d'égalité de traitement entre les candidats à l'achat du bien (*publicité adaptée, informations identiques, délais raisonnables et identiques de remise des offres d'achat ...*). La ville peut choisir librement l'acquéreur du bien immobilier mis en vente. L'intérêt est de pouvoir choisir un candidat parmi un large panel d'offres et sélectionner le candidat présentant le meilleur projet et ayant le plus de chance d'aboutir à l'acte. Parallèlement, et à tout stade de la procédure mais avant l'approbation de la délibération autorisant la cession, la ville conserve la possibilité de renoncer à la mise en vente du bien.

3. L'adjudication.

La vente par adjudication fait intervenir un tiers mandataire du propriétaire qui propose et adjuge un bien au plus disant. La vente est alors parfaite à compter du prononcé de l'adjudication, la ville n'a donc pas le choix de l'acquéreur, ni de la maîtrise de la destination future du bien.

III - MODE DE CESSION RETENUE.

En sollicitant l'initiative privée, la Ville souhaite retenir le projet le plus approprié. La nécessité d'une procédure transparente de sélection permettra de recueillir des projets d'occupation commerciale ou de services répondant aux enjeux de redynamisation. La procédure proposée est l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) avec comme objectif de recueillir des projets d'activités commerciales ou de services, compatibles avec l'environnement urbain et favorables à l'attractivité du centre-ville.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt facilitera la sélection parmi plusieurs projets, dont l'initiative et le contenu relèvent de leurs seuls auteurs, celui qui sera le plus approprié à l'objectif général recherché.

.../...

La Direction de l'Immobilier de l'Etat a été sollicitée. L'immeuble a été estimé au prix de 45 000 € net vendeur. Dès lors, le prix proposé ne pourra pas être inférieur à ce montant.

Le cahier des charges précisera les modalités de sélection notamment l'engagement du porteur de projet de réaliser les travaux nécessaires à la mise en conformité par rapport au PLUI particulièrement en ce qui concerne la façade. Le futur acquéreur aura à sa charge la conception, le financement, la réalisation et l'exploitation du futur établissement dans son propre intérêt tout en contribuant à répondre aux besoins des habitants du territoire.

Les candidatures seront évaluées selon les critères suivants :

- Le prix (10%),
- Adéquation du projet avec les objectifs de dynamisation du centre-ville (22.5%),
- Solidité financière et crédibilité du projet (22,5%),
- Expérience professionnelle et capacité à mener à bien le projet (22,5%),
- Qualité et pertinence de l'aménagement proposé, notamment la prise en compte des obligations de rénovation de façade (22,5%).

L'Appel à Manifestation d'Intérêt n'a pas de valeur contractuelle et ne constitue pas un engagement ferme de la ville envers les candidats.

La commission municipale Renouvellement et Développement Urbain formée en application de l'article L 2121-22 du Code Général des Collectivités Territoriales lors de la séance du Conseil Municipal en date du 28 mai 2020 (*délibération n° 9*) constituera le comité de sélection.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et suivants,

Considérant que la revitalisation des centres-villes constitue un enjeu important pour les politiques d'aménagement ;

Considérant la volonté de la commune de proposer le bien immobilier situé au 115 rue Villars, 59820 Denain, pour l'implantation d'une activité de commerce de vente ou de services ;

Considérant que la mise en œuvre d'une procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt, permettra de recueillir des projets d'occupation commerciale ou de services répondant aux enjeux de redynamisation portée par la ville ;

Considérant que la cession s'effectuera au prix minimum de 45 000 €, sous réserve de l'engagement du porteur de projet à réaliser les travaux nécessaires, notamment en façade conformément à la charte du centre-ville ;

Il est demandé à l'Assemblée :

● **D'APPROUVER** le principe de l'aliénation du local communal situé 115 rue Villars à Denain par le principe de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ;

● **D'AUTORISER** la cession au prix minimum de 45 000 €. L'acquéreur devra s'engager à réaliser des travaux de réhabilitation, incluant notamment la mise en conformité au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. L'AMI aura pour objectif de recueillir des projets d'activités commerciales ou de services, compatibles avec l'environnement urbain et favorables à l'attractivité du centre-ville.

● **D'AUTORISER** Madame le Maire, ou son/sa représentant(e) dûment habilité(e), à lancer la procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt, à approuver les documents afférents (*cahier des charges, avis public...*), et à signer tous documents utiles à la mise en œuvre de cette démarche.

L'Assemblée est invitée à se prononcer.

DECISION : ADOPTE A L'UNANIMITE.

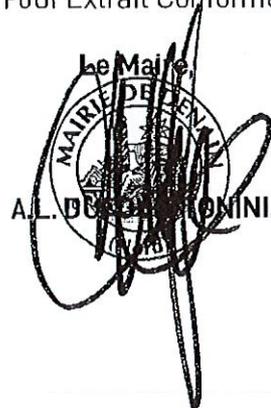
Le Secrétaire de séance,



S. THERY.

Pour Extrait Conforme,

Le Maire
MAIRIE DE ...
A.L. DE ... ONINI.



Certifié exécutoire par le Maire, compte-tenu
de la réception en Sous-Préfecture le... - 3 JUIL. 2025
et de la publication le... - 4 JUIL. 2025.....

