



**Réhabilitation de l'Immeuble "Le Villars"**  
**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA**  
**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**  
**NOTICE EXPLICATIVE**



# SOMMAIRE

I.	Cadre administratif de l'enquête publique .....	3
A.	Textes applicables .....	3
B.	Déroulement de l'enquête publique .....	5
1.	Phase administrative .....	5
2.	Phase judiciaire.....	6
II.	Contexte général de l'opération.....	8
A.	Les enjeux.....	8
B.	L'orientation stratégique du projet.....	15
1.	Une opération unique de réhabilitation de l'immeuble.....	15
2.	Le caractère d'utilité publique du projet.....	17
III.	plans .....	18
A.	Plan de situation.....	18
B.	Plan du périmètre du projet.....	21
C.	Plan général des travaux.....	22
D.	Caractéristiques principales de l'ouvrage.....	32
IV.	Appréciation sommaire des dépenses .....	35
A.	Estimation sommaire des travaux.....	35
B.	Estimation sommaire du coût de l'acquisition à réaliser.....	35
C.	Coût total de l'opération.....	35
V.	Enquête parcellaire.....	37
	Annexes.....	41

## I. CADRE ADMINISTRATIF DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### A. Textes applicables

La présente enquête publique est menée notamment au titre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Partie législative : articles L. 1 et suivants du Code de l'expropriation
- Partie réglementaire : articles R. 1 et suivants du Code de l'expropriation

Ce code encadre la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) et l'enquête parcellaire préalable à l'expropriation.

Article L.1 du Code de l'expropriation : *« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.*

*Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

Article R131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : *« Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »*

Article R112-4 Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : *« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :*

*1° Une notice explicative ;*

*2° Le plan de situation ;*

*3° Le plan général des travaux ;*

*4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;*

*5° L'appréciation sommaire des dépenses ;*

*6° Pour les travaux et ouvrages mentionnés à l'article R. 122-8, les études mentionnées à l'article R. 122-9 et, le cas échéant, à l'article R. 122-10 ;*

*7° Le cas échéant, l'avis mentionné à l'article R. 122-11.*

Article L 123-1 du Code l'environnement : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

Article R 123-1 du Code l'environnement :

« I. - Pour l'application du 1° du I de l'article L. 123-2, font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis de façon systématique à la réalisation d'une étude d'impact en application des II et III de l'article R. 122-2 et ceux qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu au même article, sont soumis à la réalisation d'une telle étude.

II. - Ne sont toutefois pas soumis à l'obligation d'une enquête publique, conformément au quatrième alinéa du 1° du I de l'article L. 123-2 :

1° Les créations de zones de mouillages et d'équipements légers, sauf si cette implantation entraîne un changement substantiel d'utilisation du domaine public maritime conformément au décret n° 91-1110 du 22 octobre 1991 relatif aux autorisations d'occupation temporaire concernant les zones de mouillages et d'équipements légers sur le domaine public maritime ;

2° Les demandes d'autorisation temporaire mentionnées à l'article R. 214-23 ;

3° Les demandes d'autorisation d'exploitation temporaire d'une installation classée pour la protection de l'environnement mentionnées à l'article R. 512-37 ;

4° Les demandes d'autorisation de création de courte durée d'une installation nucléaire de base régies par la section 17 du chapitre III du titre IX du livre V ;

5° Les défrichements mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier et les premiers boisements soumis à autorisation en application de l'article L. 126-1 du code rural, lorsqu'ils portent sur une superficie inférieure à 10 hectares.

III. - (Abrogé)

IV. - Sauf disposition contraire, les travaux d'entretien, de maintenance et de grosses réparations, quels que soient les ouvrages ou aménagements auxquels ils se rapportent, ne sont pas soumis à la réalisation d'une enquête publique. »

## **B. Déroulement de l'enquête publique**

L'expropriant est à ce stade d'avancement en mesure de déterminer la parcelle à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que l'identité du propriétaire pour l'acquisition de l'immeuble nécessaire au projet objet des présentes (enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet et enquête parcellaire conjointe).

L'enquête préalable permet aux administrés d'être informés de la teneur du projet pour la réalisation duquel l'expropriation est mise en œuvre et de réagir, s'ils le souhaitent, en faisant part de leurs remarques. Elle est donc ouverte à tout intéressé pour que le plus grand nombre possible de personnes physiques ou morales puisse faire connaître leurs remarques et apporter ainsi des éléments d'information qui peuvent être utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique de l'opération.

D'autre part, l'enquête parcellaire a pour objet principal de procéder contradictoirement à la détermination de la parcelle à exproprier, à recueillir toutes observations sur la limite du bien, ainsi qu'à la recherche du propriétaire, du titulaire de droits réels et des autres intéressés.

Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises.

L'expropriation est une procédure à la fois administrative et judiciaire

### **1. Phase administrative**

L'enquête publique est ouverte par arrêté préfectoral, qui précise :

- L'objet de l'enquête
- La date d'ouverture et la durée
- Le lieu de consultation du dossier
- Les modalités de dépôt des observations (registre papier, voie électronique, etc.)
- Le commissaire enquêteur désigné

L'avis d'ouverture est publié :

- Dans deux journaux
- Par affichage en mairie et sur les lieux concernés
- sur le site internet de la ville

Le public peut consulter :

- Le dossier d'enquête (notice explicative, plans, études...)
- Le registre d'enquête pour formuler ses observations

Recueil des observations

Les observations peuvent être :

- Inscrites dans le registre papier
- Envoyées par courrier ou email
- Remises lors des permanences du commissaire enquêteur

À la fin de l'enquête :

- Le registre est clos et signé
- Le dossier est transmis au commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur :

- Analyse les observations
- Peut auditionner des personnes
- Rédige un rapport avec avis motivé (favorable, défavorable ou avec réserves)
- Transmet le rapport au préfet

L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le projet n'est pas un acte créateur de droits, il n'opère pas de transfert de propriété et autorise seulement l'autorité expropriante à poursuivre la procédure d'expropriation sans toutefois l'y contraindre

L'arrêté de cessibilité détermine les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires. Cet arrêté constitue la base légale de l'expropriation et doit être transmis dans les six mois par l'autorité préfectorale au Juge de l'expropriation

## **2. Phase judiciaire**

Après la déclaration d'utilité publique, et en l'absence d'accord amiable pour la cession de la parcelle concernée, la procédure d'expropriation sera appliquée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; les indemnités d'expropriation étant alors fixées par le juge de l'expropriation.

L'expropriation pourra être mise en œuvre pour la parcelle dont la liste figure dans l'état parcellaire, après prise de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation par le Préfet.

Le Juge de l'expropriation prononce – par ordonnance et au profit de l'autorité expropriante – l'expropriation des immeubles ou droits réels déclarés cessibles par arrêté préfectoral. Le droit de propriété est transféré à l'expropriant à la date de l'ordonnance. L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.

A défaut d'accord amiable entre les différentes parties, le Juge de l'expropriation – saisi par l'autorité expropriante et/ou la/les personnes expropriées – fixe le montant des indemnités. Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.

Nota bene : En parallèle de la procédure de DUP, la procédure amiable d'acquisition du bâtiment court. L'arrêté de DUP et l'ordonnance du juge donneront lieu à l'expropriation du bâtiment en cas de non aboutissement de la phase amiable.



Conformément aux délibérations n°18/2 du 13 avril 2023 et n°14 du 09 octobre 2025, le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera la ville de DENAIN

## I. CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION

### A. Les enjeux

➤ *Denain : D'un passé industriel à un nouveau projet de ville*

Située dans le département du Nord, au cœur du bassin minier et sidérurgique, **Denain** a longtemps été un **pôle industriel majeur** du territoire, notamment à travers la présence du groupe **Usinor**, qui a façonné son tissu économique, urbain et social. Cette histoire ouvrière a forgé une identité forte, marquée par la solidarité, la culture du travail, et un attachement profond au territoire.

La fermeture des hauts-fourneaux et la désindustrialisation massive des années 1980-1990 ont provoqué un **véritable séisme socio-économique**, entraînant une **chute brutale de l'emploi**, un **déclin démographique**, une dégradation du bâti et une perte de repères pour une partie de la population.

➤ *Une ville en reconquête : 15 ans de politiques publiques de transformation*

Consciente de ces défis, la commune de Denain s'est engagée, depuis plus de 15 ans maintenant, dans un **processus profond de restructuration et de reconquête urbaine et économique**, mobilisant à la fois les politiques nationales, régionales et locales mais également les acteurs privés.

Deux projets majeurs annexes ont ainsi structuré cette ambition :

- **Le projet A.N.R.U** (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine), d'abord sur le quartier du Faubourg Duchâteau débuté en 2010 a permis :
  - La démolition de logements insalubres ou inadaptés,
  - La reconstruction d'un habitat diversifié et de qualité,
  - La requalification d'espaces publics,
  - La construction et l'amélioration des équipements de proximité.

**Depuis 2020, Denain est engagée dans un second programme ANRU 2**, centré cette fois sur le **centre-ville historique et le quartier du Nouveau Monde**.

Ce programme ambitieux vise à **repenser le cœur de ville** en y réintroduisant de la mixité fonctionnelle (logements, commerces, services), en **traitant le bâti ancien dégradé**, en **requalifiant les espaces publics** et en **redynamisant l'activité économique locale**.

- **La revalorisation des friches industrielles**, longtemps laissées à l'abandon, a également constitué un axe fort de redéploiement économique.

Grâce à une stratégie volontariste d'aménagement et de reconversion foncière soutenue par la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut dans le cadre de sa compétence « économique » sur ces sujets, Denain a su attirer de **nouvelles entreprises d'envergure**, notamment :

- **Maersk et Amazon**, sur les anciens terrains industriels du quartier « Nouveau Monde » zone d'Usinor dite des « Pierres Blanches » dans le secteur de la logistique,
- **Lesaffre**, acteur majeur de la chimie verte, implanté sur une friche reconvertie.

Ces entreprises contribuent aujourd'hui à la **reconstruction du tissu économique local** et expriment des **besoins croissants en jeunes diplômés**, en particulier dans les domaines du management, de la logistique, de la maintenance industrielle ou encore de la chimie appliquée.

**Cela renforce la nécessité d'un ancrage éducatif local fort et de solutions d'hébergement étudiant adaptées.**

**Le projet éducatif de la Ville de Denain s'inscrit dans une dynamique ambitieuse et solidaire plaçant la jeunesse et l'égalité des chances au cœur de ses priorités.**

Labellisée *Cité éducative* depuis 2019, Denain déploie une politique éducative renforcée en faveur des enfants, des adolescents et de leurs familles.

Ce dispositif national vise à fédérer tous les acteurs éducatifs du territoire — établissements scolaires, associations, institutions, services municipaux — autour d'objectifs communs afin de garantir un parcours de réussite pour chaque jeune, de la petite enfance jusqu'à l'insertion professionnelle en confortant le rôle de l'école, en promouvant la continuité éducative et en ouvrant le champ des possibles.

Concrètement, cette mobilisation se traduit, à Denain, par la mise en place de projets pédagogiques innovants, d'actions de soutien scolaire, d'activités périscolaires de qualité et d'un accompagnement individualisé pour les élèves en difficulté.

La municipalité s'engage également sur le volet matériel en investissant massivement dans la rénovation et la modernisation de ses bâtiments scolaires : travaux d'isolation, réfection des cours d'école, équipements numériques, création d'espaces éducatifs adaptés aux besoins de chaque âge.

Au-delà de la scolarité obligatoire, Denain soutient activement ses jeunes dans la poursuite de leurs études. Des dispositifs d'aide financière sont proposés aux bacheliers et aux étudiants dans l'enseignement supérieur lauréats d'un diplôme scolaire afin de limiter les freins économiques à la réussite.

Par cette politique éducative globale, la Ville de Denain affirme sa volonté de faire de l'école un levier d'émancipation et de cohésion sociale, tout en construisant, avec l'ensemble de ses partenaires, un environnement propice à l'épanouissement de chaque jeune Denaisien.

SOURCE INSEE: En 2021 ; la tranche d'âge 15 : 29 ans constituait 24,2 % de la population denaisienne.

➤ *Le centre-ville de Denain : un projet inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain*

Depuis plusieurs années, la ville de Denain a engagé une politique ambitieuse de **renouvellement urbain** visant à revitaliser son cœur de ville, améliorer la qualité de vie, et renforcer son attractivité résidentielle, commerciale et éducative.

Denain a d'ailleurs été retenue ville « lauréate » du programme national « action cœur de ville » lancé en 2017 par le Ministère de la Cohésion des territoires.

La requalification récente de la **place centrale** de Denain, **dont le bâtiment "Le Villars" constitue un des éléments bâtis structurants**, s'inscrit en parallèle dans cette dynamique.

Ce secteur stratégique bénéficie de travaux de revalorisation des espaces publics, de soutien à la création de nouveaux commerces de proximité et d'un programme de diversification des fonctions urbaines (plan de circulation), en cohérence avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et les objectifs du Programme Action « Cœur de Ville ».

**Dans ce contexte, le maintien d'un bâtiment vieillissant, inexploité depuis plus de vingt ans, non entretenu et dégradé, n'est plus compatible avec la nouvelle orientation d'exploitation du domaine public situé sur le secteur.**

**La commune souhaite ainsi reprendre la maîtrise foncière de l'immeuble et mettre en œuvre une opération de réhabilitation autour d'un projet mixte, à la fois commercial et résidentiel, pleinement intégré dans la stratégie urbaine locale.**

Il est important de préciser que la procédure de Déclaration d'Utilité Publique se fait en dehors à la fois du périmètre NPNRU et ANRU, même si le bâtiment est situé dans le périmètre ANRU. Il s'agit d'une procédure venant compléter les dispositifs déjà mis en place par le biais de ces programmes respectifs.

➤ *Un bâtiment à la fois central et marqué par l'histoire*

Afin de poursuivre les objectifs de dynamisation du centre-ville, notre intérêt se porte aujourd'hui, sur le devenir d'un bâtiment ancien connu sous le nom « Le Villars », propriété d'un particulier.

Ce bâtiment est situé au 125 rue de Villars, la parcelle est reprise sous les références cadastrales suivantes : section BH numéro 588.

Cette bâtisse fait partie de l'Histoire de Denain, elle est inscrite dans l'évolution urbaine du centre-ville.

Tour à tour « Café de la Poste », café-hôtel, puis restaurant, le lieu a été transformé pour s'adapter aux besoins changeant des Denaisiens et pour répondre à l'évolution de l'urbanisme de la ville, dont une partie a notamment été dictée par l'évolution des transports.

De nombreuses cartes postales témoignent des changements opérés sur les façades du bâtiment, construit au 19ème siècle.

Carte datée du 22 janvier 1904



Carte montrant les voies de tram,  
« le Villars » est situé sur le bord droit



Le 13 juillet 1913, l'inauguration de la statue du Maréchal De Villars change le paysage du centre-ville. Un nouveau point de repère existe désormais dans la ville.



Sur cette vue colorisée, nous remarquons derrière la statue du Maréchal De Villars, les façades modifiées du bâtiment qui nous intéresse. Un enduit recouvre les façades, l'ensemble des dimensions des menuiseries du rez-de-chaussée et certaines de l'étage ayant été modifié.



C'est alors l'époque des grands banquets, donnés dans la grande et belle salle du restaurant, l'époque des guinguettes, la « Belle époque », l'entre-deux guerres



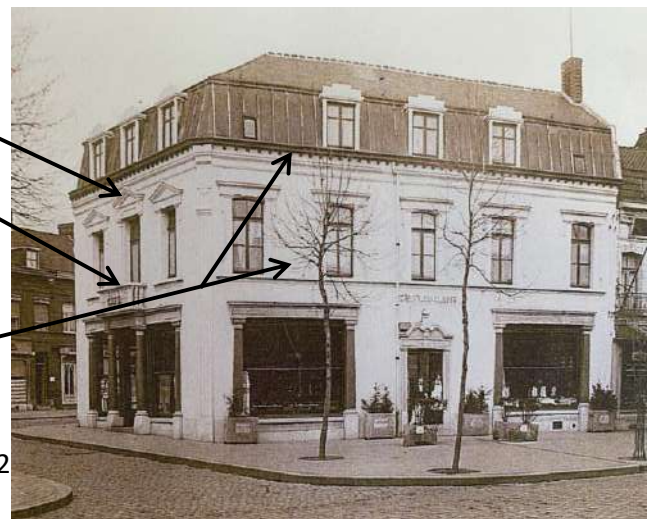
D'une architecture de briques rappelant les façades des maisons de ville, nous passons à la mise en valeur de la bâtisse par la création de vitrines de taille « démesurée », offertes à la vue sur trois côtés. Des colonnes enchassées en marbre, de section carrée encadrent les vitrines, tandis que des colonnes rondes détachées formant porche d'entrée, aident à mettre en scène l'entrée au restaurant : sur la façade regardant la statue.

Apparaissent à cette même époque, quelques détails tirés de l'architecture des palais italiens de la Renaissance :

Façon de linteaux triangulaires rapportés

Balcon soutenu par deux colonnes en marbre

Moultures en surépaisseurs redéfinissant l'horizontalité des étages





Le « Villars », à échelle bien plus petite, reprend certains codes architecturaux du Palais Farnèse, Rome ( actuelle Ambassade de France en Italie), par exemple

← Palais Farnèse, Rome

« Le Villars » →



La position idéale dans le centre-ville confère au bâtiment un avantage pour les échanges avec les administrés et les passants.

L'évolution des tracés urbains autour du Villars, et les travaux récents entrepris par la Collectivité pour augmenter l'attractivité de la place de centre-ville, rendent « le Villars », incontournable.

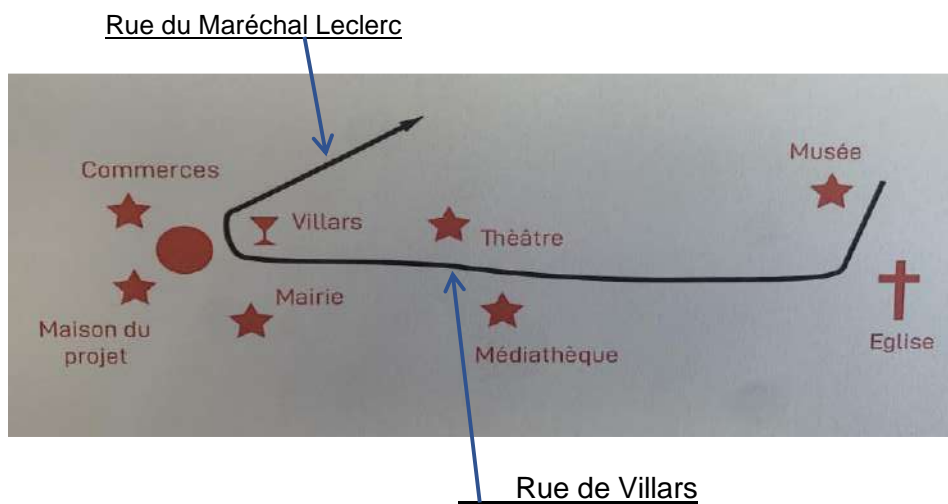
Statue du Maréchal De Villars

Aménagement de la nouvelle place

Hôtel de ville



« Le Villars »



Un véritable parcours de centre-ville est désormais offert aux Denaisiens. La circulation des véhicules, avec le nouveau tracé, engage les automobilistes à contourner le bâtiment « le Villars », positionné en bout d'îlot, d'un côté repris dans la rue de Villars, de l'autre repris dans la rue du Maréchal Leclerc.

## B. L'orientation stratégique du projet

### A. Une opération unique de réhabilitation de l'immeuble

La réhabilitation d'un immeuble ancien, inoccupé depuis plusieurs décennies et idéalement situé en centre-ville, contribue indéniablement à l'amélioration du cadre urbain, l'attractivité des lieux et la dynamisation du centre-ville.

➤ *La création d'un espace commercial de restauration en rez-de-chaussée*

Le projet prévoit, en **rez-de-chaussée**, la création d'un **espace de restauration bistronomique** adapté aux besoins de la population locale, des visiteurs et des usagers du centre-ville.

Cette volonté de créer un futur commerce de restauration répond à plusieurs enjeux à savoir :

- **Dynamiser l'offre commerciale** de la place centrale, aujourd'hui encore incomplète, notamment en matière de restauration accessible le midi et en soirée,
- **Créer un lien social** dans un espace public repensé, en favorisant l'installation d'un lieu de convivialité,
- **Accompagner la requalification du centre-ville** par une offre économique attractive pour les habitants, les travailleurs et les étudiants.

La localisation stratégique de l'immeuble (angle de la place, visibilité directe, proximité immédiate des établissements scolaires et des transports) en fait un emplacement privilégié pour ce type d'activité.

➤ *La création de logements étudiants / studios aux étages (R+1 et R+2)*

Le projet prévoit également la création de **logements étudiants** aux **premier et deuxième étages** du bâtiment.

Cette orientation repose sur un **besoin exprimé localement** par les établissements scolaires et les familles en raison :

- De la **présence sur le territoire de Denain de plusieurs sections sport-études**, qui nécessitent des logements de proximité pour les jeunes sportifs, notamment dans les disciplines partenaires du lycée professionnel Kastler (Natation) ou du lycée Mousseron / Juérinil (Basket-Ball). (*Actuellement, aucune offre de logement permanente n'est proposée dans le cadre des formules scolaires dites*

« internat ». Les élèves doivent être logés chez des familles d'accueil sur le samedi et le dimanche faute de solutions d'hébergement sur ces temps non scolaires).

- Du **développement de filières post-bac dites « d'excellence »**, en particulier des classes de **préparation aux grandes écoles, sections BTS, formations industrielles** qui génèrent une population étudiante croissante, souvent en provenance de communes extérieures ou de zones rurales sans accès rapide à Denain,

- De l'accueil des étudiants de la filière des métiers de la sécurité sur l'institution privée Jean-Paul II, structure scolaire spécialisée sur cette formation au nord de Paris,

- De l'absence actuelle d'une **offre de logements étudiants publics ou privés** sur la commune, créant des situations de précarité ou des trajets quotidiens contraignants. (*Le trajet Denain - Université de Valenciennes en tramway est actuellement de 53 minutes – voir annexe*)

Les chefs d'établissement du secondaire ont signalé à plusieurs reprises, notamment lors des conseils de vie lycéenne et des rencontres avec la Ville, le **manque structurel de logements adaptés** pour ces jeunes en formation (*à l'appui courriers des proviseurs des lycées Mousseron – Jurénil et Kastler - voir annexe*).

La création de ces logements étudiants permettrait donc d'améliorer considérablement l'**attractivité éducative** du territoire, tout en répondant à un **besoin social identifié**.

Pour accompagner la vie étudiante sur le futur équipement « Le Villars », il sera demandé à l'exploitant de l'espace de restauration de proposer aux résidents une offre à tarif préférentiel.

Le futur mode de gestion de cet équipement sera donc orienté dans ce cadre en réponse à ce besoin exprimé. C'est donc un service intégré qui est proposé aux étudiants : hébergement et restauration facultative.

Dans le cadre de sa politique de soutien à la revitalisation des centres-villes et à la préservation du patrimoine régional, la Région Hauts-de-France affirme son engagement aux côtés des collectivités locales dans leurs projets structurants.

À ce titre, elle a déjà exprimé son souhait d'accompagner la ville de Denain dans la requalification d'exploitation relative au café Le Villars, lieu emblématique du cœur de ville.

Ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs régionaux de redynamisation urbaine, de valorisation du bâti ancien et de développement d'espaces de vie attractifs pour les habitants.

Le Villars, par son emplacement stratégique et sa dimension patrimoniale représente un enjeu fort pour le rayonnement et la transformation durable du centre-ville de Denain.

La Région se tient donc prête à soutenir, en lien étroit avec les services municipaux, les différentes étapes de ce projet, qu'il s'agisse des études préalables, des procédures administratives ou de l'émergence d'un nouveau lieu porteur de vie économique ou sociale.

## B. Le caractère d'utilité publique du projet

Le projet porté par la Ville de Denain présente donc un **caractère d'utilité publique avéré**, dans la mesure où il :

- Contribue à la **revitalisation du centre-ville**, en cohérence avec les politiques publiques de l'habitat et du commerce,
- démontre un intérêt urbanistique et esthétique grâce à la **réhabilitation de l'immeuble** et l'augmentation de l'attractivité du centre-ville
- Répond à des **besoins éducatifs et sociaux** locaux, notamment en matière d'hébergement et de logement « étudiant »,
- Valorise un **foncier stratégique**, aujourd'hui inexploité, dans un périmètre bénéficiant d'investissements publics importants,
- S'inscrit dans une logique d'**intérêt général**, au service de la population, des établissements scolaires, et des dynamiques économique et sociale locale,
- Présente un intérêt social attaché à la création de logements et d'emploi grâce à la réouverture d'un restaurant,

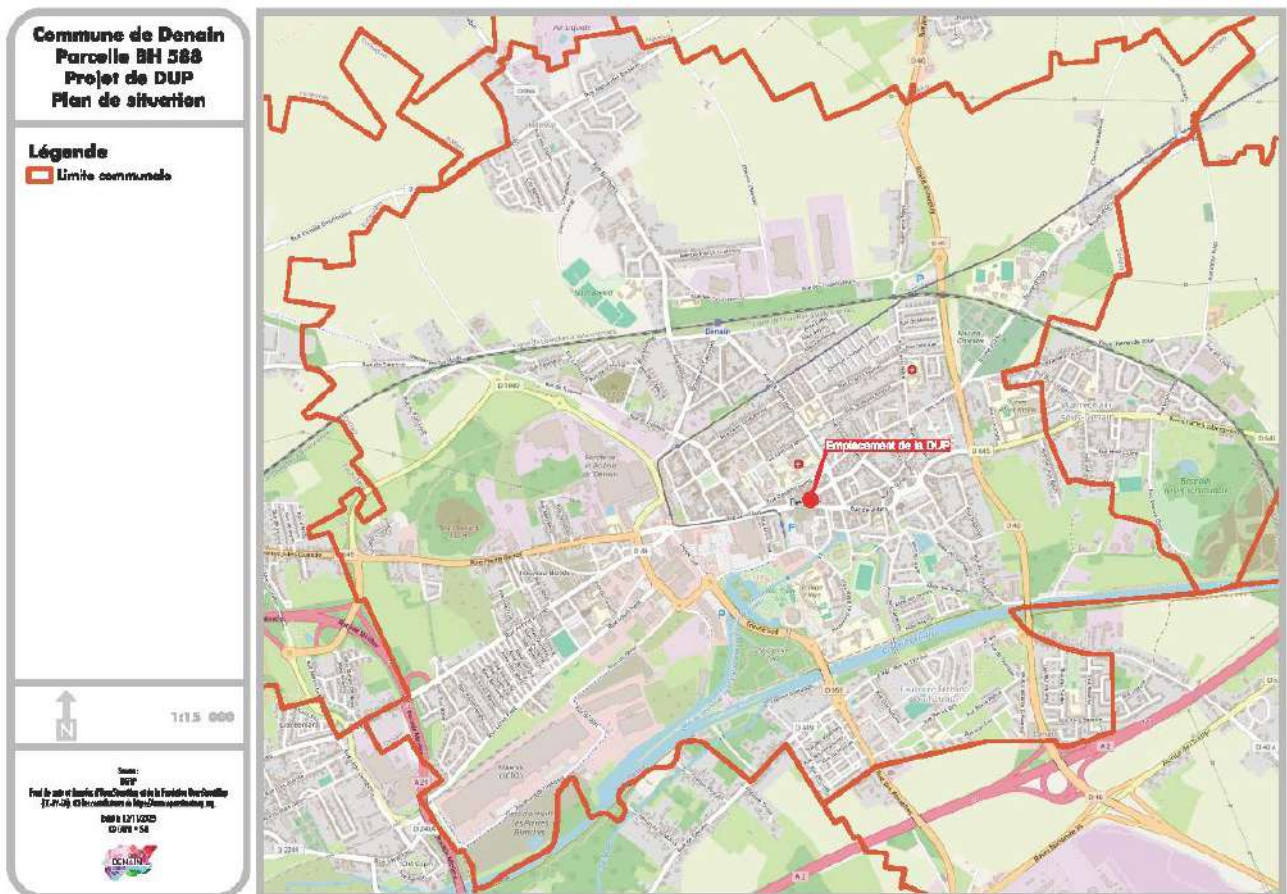
La procédure de DUP permettra donc à la collectivité d'engager, si nécessaire, une **procédure d'expropriation**, dans le respect du cadre légal, si aucune solution amiable d'acquisition ne peut être trouvée avec le ou les propriétaires actuels.

Par cette opération, la commune de Denain entend poursuivre concrètement ses engagements en faveur d'un centre-ville **mixte, vivant, attractif et accessible**, tout en répondant à des **attentes exprimées par les acteurs éducatifs locaux** et la population.

**Le projet porté sur l'immeuble "Le Villars" constitue ainsi un levier stratégique du renouvellement urbain engagé, légitimant pleinement le recours à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.**

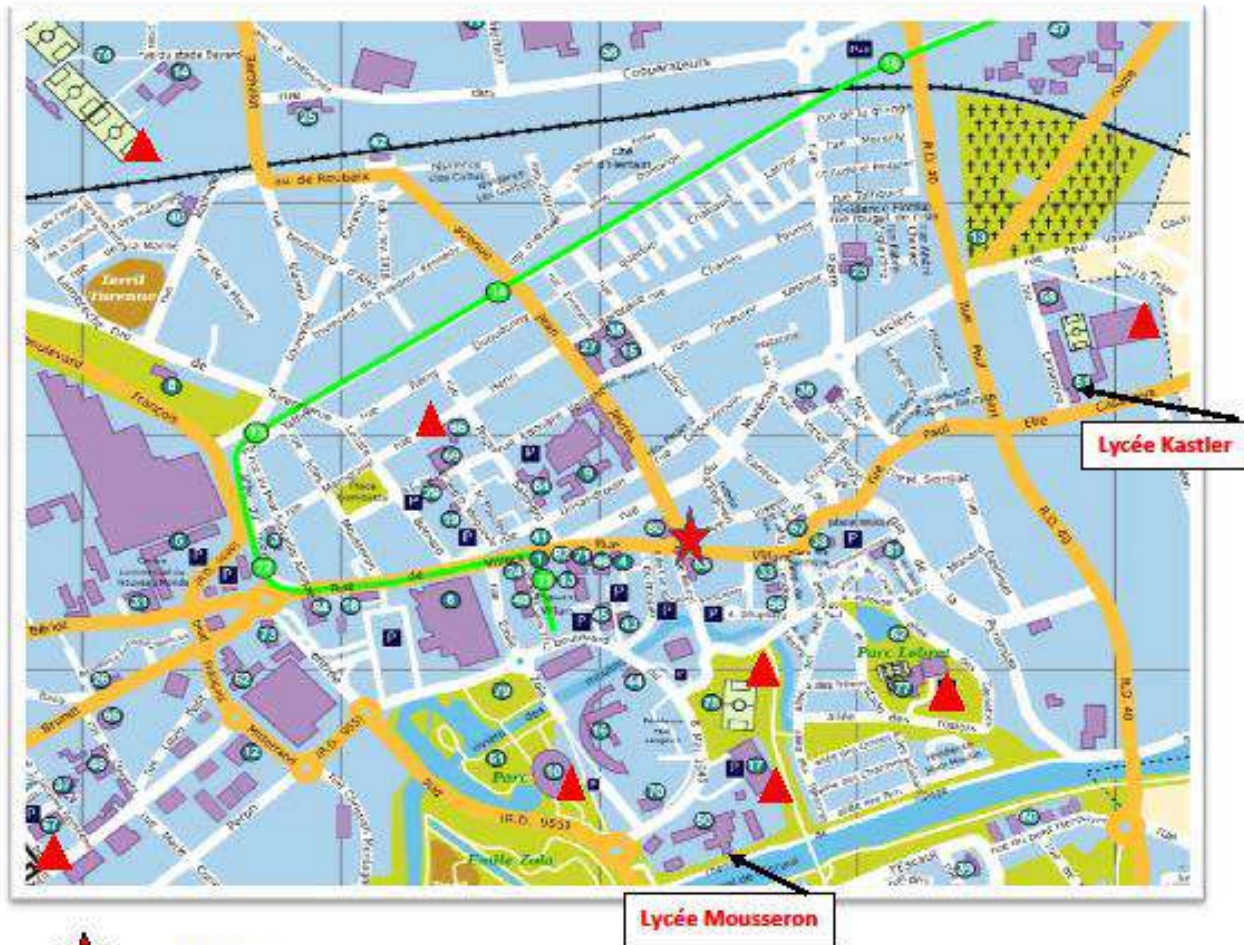
## C. Plans

### A. Plan de situation





## LOCALISATION DES LYCEES ET DES EQUIPEMENTS SPORTIFS



LE VILLARS



Parking



Equipements sportifs

74 - Stade Bayard

75 - Stade Jean  
Werth

77 - Tennis Club

78 - Terrain tous  
temps

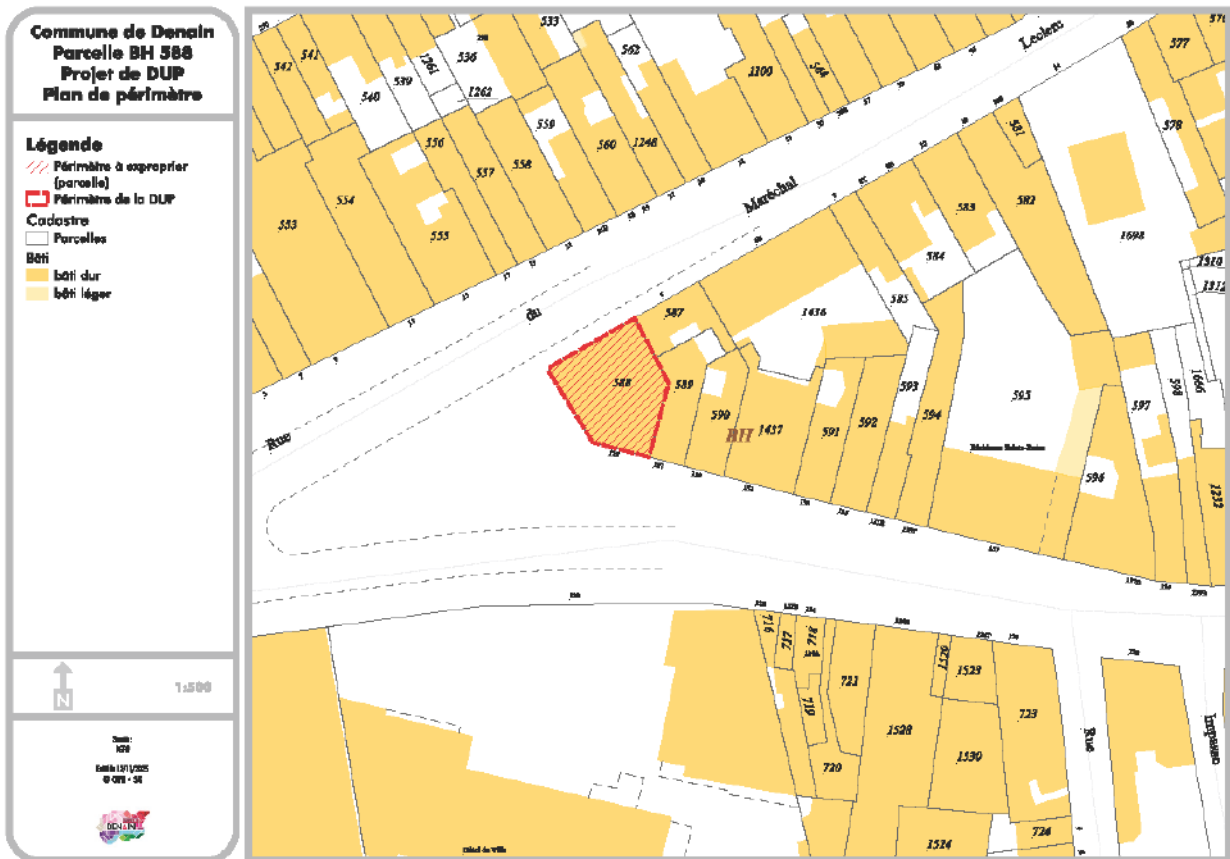
17 - Salle des  
Sports Villars

68 - Salle Sastre

69 - Salle Henri  
Barbusse

10 - Naturéo

## B. Plan du périmètre du projet



## C. Plan général des travaux

### ➤ *Interactions urbaines - Programmation*

Compte tenu de la taille de la construction, il sera possible d'utiliser le rez-de-chaussée pour une activité en lien direct avec l'environnement urbain : un commerce et plus particulièrement, un commerce de bouche de type restaurant. Nous respecterons ainsi l'identité des lieux, et l'Histoire locale.

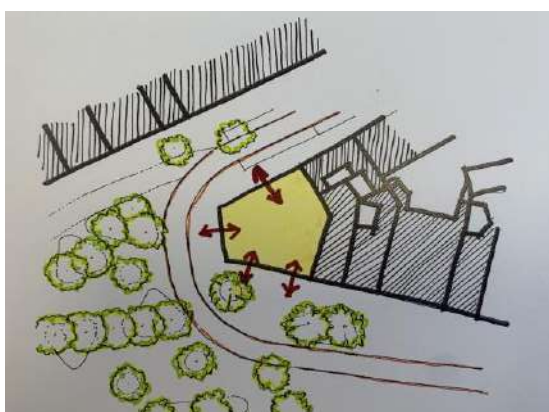
Concernant les étages et afin de répondre à la demande actuelle en matière de logements étudiants, il sera possible d'aménager des logements dédiés aux étudiants.

Les étages avaient, par le passé, été aménagés dans le but de créer des « studios » avec la mise en œuvre de mezzanines en bois permettant la création d'un espace nuit, au détriment de l'espace de vie dont la hauteur sous plafond était trop réduite pour répondre à la norme.

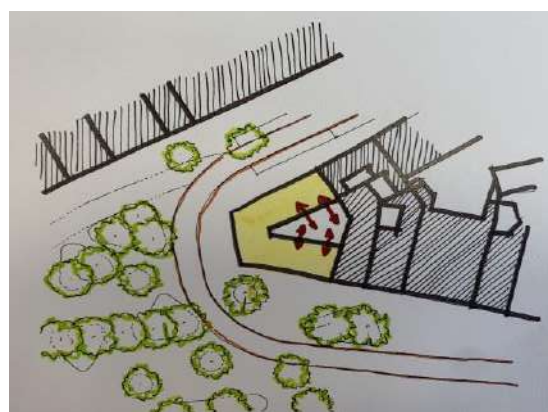
---

Schémas reprenant les interactions « intérieurs - extérieurs » possibles selon les niveaux du bâtiment, leurs fonctions projetées et l'environnement immédiat :

Rez-de-chaussée



Étage 1 et combles



### ➤ Avant-projet

#### ***Obligations réglementaires :***

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) en zone UA
- La parcelle est soumise à la servitude AC1, elle est située dans le périmètre de protection des bâtiments classés au titre des Monuments Historiques
- Réglementations techniques (DTU) applicables aux destinations reprises dans le projet

### ***Travaux projetés :***

Une importance particulière devra être accordée au traitement des façades sur rue : la rénovation sera privilégiée, en limitant au maximum les interventions de modifications des ouvertures.

#### Au rez-de-chaussée :

Le maintien des ouvertures de type vitrine sera possible, côté rue de Villars et Place de la Liberté, des bouchements ont été imaginés, côté rue du maréchal Leclerc, en raison de localisation d'espaces techniques.

#### Au premier étage :

Les façades pourront être rénovées sans modifications, la configuration en U du bâtiment permettra la mise en œuvre d'ouverture côté intérieur, non visibles depuis le domaine public.

#### Les combles :

La toiture sera rénovée sans modification d'ouverture côté rue de Villars et rue du Maréchal Leclerc, les modifications interviendront, comme pour le premier étage, du côté des façades intérieures, non visibles depuis le domaine public.

## UN PROJET MIXTE :

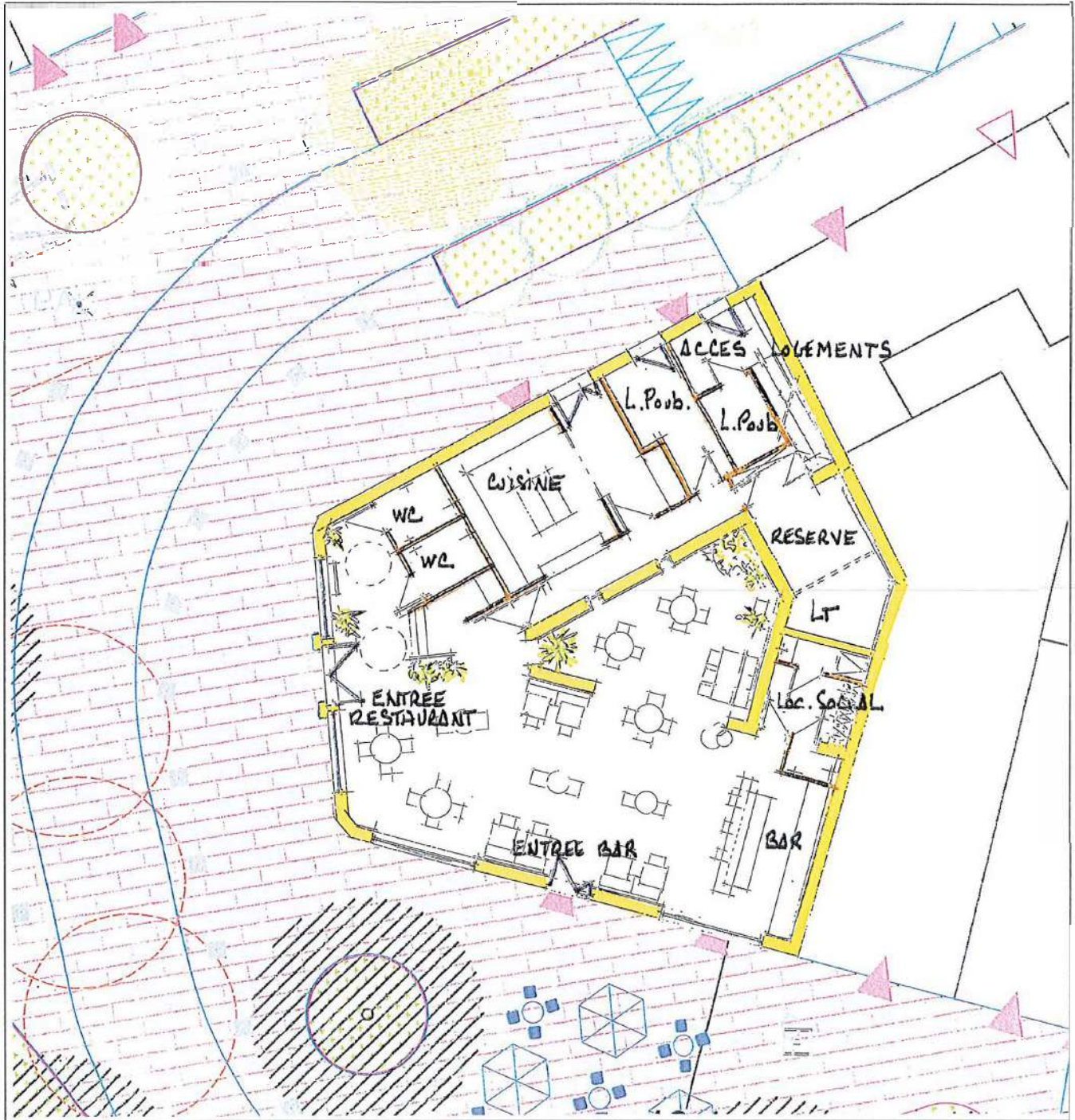
**Un restaurant en rez-de-chaussée  
Des logements étudiants dans les étages**



*« Le Villars »*

**Rez-de-chaussée :**

Mise en situation du plan du rez-de-chaussée dans l'environnement urbain immédiat



Insertion du rez-de-chaussée sur site , Échelle : 1/200

## **Surfaces estimées :**

### 1) Entrée logements étudiants :

- Entrée : 6.00 m<sup>2</sup>
- Local poubelles : 4.90 m<sup>2</sup>

Surface totale estimée : 10.90 m<sup>2</sup>

### 2) Restaurant :

- Entrée / Accueil : 19.35 m<sup>2</sup>
- WC 1 : 4.15 m<sup>2</sup>
- WC 2 : 4.15 m<sup>2</sup>
- Zone des cuisines : 30.80 m<sup>2</sup>
- Local poubelles : 9.70 m<sup>2</sup>
- Zone de circulations : 9.72 m<sup>2</sup>
- Réserves et Local Technique : 19.30 m<sup>2</sup>
- Local social : 10.80 m<sup>2</sup> composé de :
  - Vestiaires : 6.30 m<sup>2</sup>
  - Douche : 2.70 m<sup>2</sup>
  - WC : 1.80 m<sup>2</sup>
- Zone du bar : 15.35 m<sup>2</sup>
- Salle principale : 81.45 m<sup>2</sup>
- Salle privatisable : 30.50 m<sup>2</sup>

Surface totale estimée : 235.27 m<sup>2</sup>

Surface totale estimée du rez-de-chaussée : 246.17 m<sup>2</sup>

RUE DU MARECHAL LECLERC



REZ-DE-CHAUSSEE , Échelle : 1/150

## Étage 1:

### Surfaces estimées :

- Palier d'accès : 11.10 m<sup>2</sup>
- Logement 01 : 18.60 m<sup>2</sup>
- Logement 02 : 18.80 m<sup>2</sup>
- Logement 03 : 19.39 m<sup>2</sup>
- Logement 04 : 33.96 m<sup>2</sup>
- Logement 05 : 25.39 m<sup>2</sup>
- Logement 06 : 18.80 m<sup>2</sup>
- Logement 07 : 16.91 m<sup>2</sup>
- Logement 08 : 18.15 m<sup>2</sup>
- Cour intérieure : 59.00 m<sup>2</sup>

Surface totale estimée du 1er étage (logements et palier) : 170.00 m<sup>2</sup>

Surface de la cour intérieure : 59.00 m<sup>2</sup>

RUE DU MARÉCHAL LECLERC



ETAGE 1 , Échelle : 1/150

## **Étage 2 ( combles) :**

### **Surfaces estimées :**

- Palier d'accès : 11.10 m<sup>2</sup>
- Logement 09 : 18.60 m<sup>2</sup>
- Logement 10 : 18.80 m<sup>2</sup>
- Logement 11 : 19.39 m<sup>2</sup>
- Logement 12 : 33.96 m<sup>2</sup>
- Logement 13 : 25.39 m<sup>2</sup>
- Logement 14 : 18.80 m<sup>2</sup>
- Logement 15 : 16.91 m<sup>2</sup>
- Logement 16 : 18.15 m<sup>2</sup>
- Passerelle extérieure : 36.00 m<sup>2</sup>

Surface totale estimée du 2ème étage (logements et palier) : 170.00 m<sup>2</sup>

Surface de la passerelle extérieure : 36.00 m<sup>2</sup>

RUE DU MARÉCHAL LECLERC



ETAGE 2 , Échelle : 1/150

Pour l'ensemble du projet, les surfaces représentent :

- Pour le restaurant en rez-de-chaussée : 235.27 m<sup>2</sup>
- Pour les logements étudiants (accès du rez-de-chaussée, les deux étages) : 350.90 m<sup>2</sup> pour les 16 logements, et 95.00 m<sup>2</sup> d'espaces extérieurs (cour intérieure et passerelle extérieure)

## **D. Caractéristiques principales de l'ouvrage**

### ➤ *Architecture et technique du bâtiment*

Analyse technique de la bâtisse : Laisse vacant depuis plusieurs dizaines d'années, le bâtiment semble « stabilisé » dans le temps, d'un point de vue technique. C'est en tout cas l'image que l'on a de la bâtisse depuis la rue.

En raison de l'absence d'entretien et de l'inoccupation des locaux, de nombreuses dégradations intérieures apparaissent, tous niveaux confondus.

Structure gros-œuvre : la partie gros-œuvre de la construction est de type traditionnelle. Les élévations sont en briques moulées main recouvertes d'un enduit pour les parties visibles du domaine public. Les façades coté intérieur à l'étage sont en briques rouges. Il existe une cave sous le rez-de-chaussée, un étage et des combles utilisables. Les planchers intermédiaires sont à priori en bois impactés par des fuites d'eau.

Charpente et couverture : la charpente de type traditionnelle est recouverte pour la partie brisis de zinc posé à joint debout, la partie en deux versants est recouverte de bardeaux de type Eternit. Les ouvertures sont réalisées à l'aide de fenêtre de toit de type Vélux.

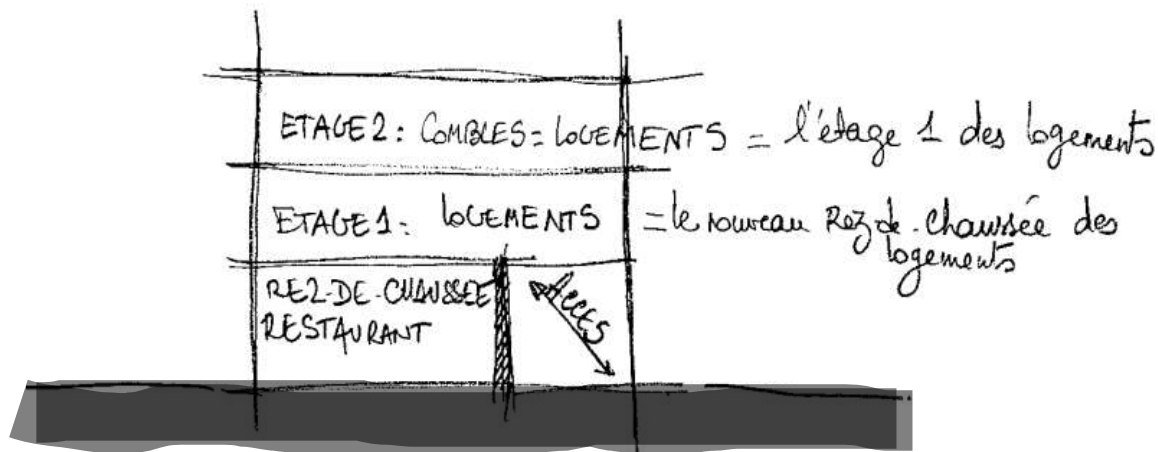
Menuiseries extérieures : Aucune des menuiseries du rez-de-chaussée n'est visible, les volets restent clos en permanence. Les menuiseries de l'étage sont en PVC de couleur blanche : des fenêtres deux vantaux OF/OB avec imposte fixe, sans volet roulant.

Cloisons intérieures, isolation et éléments de second œuvre : Aucun travaux n'a été réalisé depuis plusieurs décennies, laissant « en l'état » les aménagements intérieurs, non conformes aux réglementations techniques actuels (DTU). La non-conformité est accentuée par les dégâts (notamment infiltrations répétées) occasionnés par l'absence d'entretien.

Éléments techniques (alimentation en eau, équipements sanitaires, chauffage et ventilation) : aucune conformité aux exigences techniques actuelles.

Cet état des lieux nous indique qu'un travail de déconstruction de l'ensemble des éléments non conformes devra être mené. Il permettra d'envisager la réalisation d'un réaménagement sur des bases saines.

## Concept architectural et fonctionnement



- Le restaurant

Compte-tenu de la forte empreinte historique des lieux, le projet respectera, dans la mesure du possible, la structure du bâtiment. Les façades seront préservées et rénovées.

Aucune circulation n'existera en interne, entre le rez-de-chaussée et les étages.

L'existence de deux entrées sur les façades en rez-de-chaussée de la partie commerce, permettra la création de deux zones de fonctionnement en interne :

- La zone « bar », en lien direct avec la salle de restauration intérieure et qui sera proche de la terrasse extérieure, espace rendu possible grâce au projet de restructuration de la place du centre-ville.
- La zone « restaurant », qui pourra atteindre une capacité d'accueil d'environ 44 places assises.

Les espaces techniques de cuisine, local poubelles et réserves seront positionnés rue du Maréchal Leclerc.

- Les logements

L'accès aux logements étudiants se fera par une entrée rue du Maréchal Leclerc, dans laquelle seront situés un local poubelles fermé, ainsi qu'une zone qui pourra être affectée au vélos des résidents, si besoin.

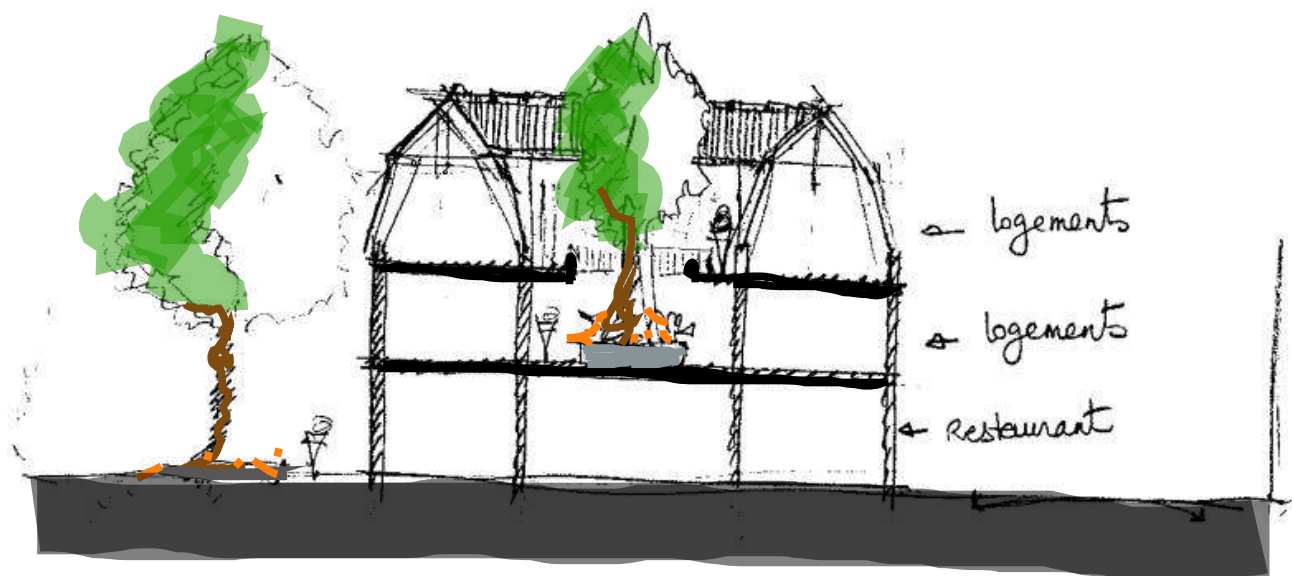
L'organisation et la répartition des logements (studios et types 2) seront les mêmes au premier et au second étage.

Les accès aux logements se feront par un espace non visible du domaine public, créé grâce à la mise en œuvre d'une cour intérieure au premier étage et à la mise en œuvre d'une passerelle au second.

La création de ces espaces ouverts, dans l'intérieur des volumes construits, favorisera le changement de perception du niveau (hauteur) auquel l'on se situe. Ainsi le premier étage du bâtiment accueillera le « rez-de-chaussée des logements », le second lui, sera perçu comme le premier étage. Les ouvertures créées dans les façades intérieures cour, ne seront pas visibles depuis le domaine public et n'affecteront pas les façades de la bâtisse.

Chacun des logements aura au minimum deux ouvertures (fenêtre et/ou porte d'entrée avec châssis ouvrant type porte de ferme) localisées sur des façades opposées. Cette conception assurera la ventilation naturelle nécessaire pour assurer le confort d'été. En effet, la moitié des façades de la bâtisse est orientée Sud. La ventilation naturelle aura une très grande importance afin d'assurer le bien-être des locataires, et évitera une surconsommation électrique engendrée par l'utilisation des climatisations.

La cour intérieure se verra plantée d'arbustes et de végétation, elle sera un espace privilégié pour les résidents qui pourront sortir de leur logement rapidement, dans un espace privé et agréable.



Un plus dans le fonctionnement de l'ensemble restaurant / logements sera instauré :

Bien que l'ensemble des logements sera équipé de cuisinettes, rendant possible la fabrication des repas par chacun, il sera instauré un service supplémentaire au niveau du restaurant, à savoir :

- La prise des petits-déjeuners au restaurant ou à emporter
- La prise du repas du soir au restaurant, sur un créneau horaire réservé.

Le repas du midi pourra être pris à la cantine de l'établissement scolaire fréquenté.

## D. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

### A. Estimation sommaire des travaux

	HT	TVA	TTC
Estimation du cout des travaux	1 450 000 €	20%	1 740 000 €
- Gros Œuvres	791 667 €		950 000 €
- Second Œuvre	658 333 €		790 000 €
Maitrise d'œuvre et Bureau d'Etudes	150 000 €	20%	180 000 €
Etudes	9 583 €	20%	11 500 €
- CSPS*	3 333 €		4 000 €
- Bureau de contrôle	6 250 €		7 500 €
Concessionnaires	25 000 €	20%	30 000 €
Cout total des travaux	1 634 583 €		1 961 500 €

\*CSPS : Coordonnateur Sécurité et de Protection de la Santé

### B. Estimation sommaire du cout de l'acquisition à réaliser

Acquisition de l'immeuble	
- Estimation de la valeur vénale <i>(une marge d'appréciation de 15% est applicable)</i>	235 000 €
- Indemnités de emploi	24 700 €
- Frais d'acquisition	4 500 €
Cout total de l'acquisition	264 200 €

### C. Cout total de l'opération

	HT	TVA	TTC
Cout total des travaux	1 634 583 €	20%	1 961 500 €
Cout total de l'acquisition	264 200 €		264 200 €
Coût total de l'opération	<b>1 898 783 €</b>		<b>2 225 700 €</b>











**Réhabilitation de l'Immeuble "Le Villars"**  
**DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE**



**Commune de Denain**  
**Parcelle BH 588**  
**Projet de DUP**  
**Plan cadastral**

**Légende**

-  Périmètre à exproprier (parcelle)
-  Périmètre de la DUP
- Cadastré**
-  Parcelles
-  Section cadastrale
- Bâti**
-  bâti dur
-  bâti léger



1:1 000

Scale 1:1 000  
Échelle 1:1 000  
© ORE - SA



Commune de DENAIN

Identité des propriétaires tels qu'ils sont inscrits au service de publicité foncière :

M IERA MARIO

Propriétaires réels ou présumés tels, ou héritiers éventuels :

Monsieur IERA Mario retraité né le 13/05/1946 en Italie (99) à Gizzeria domicilié 42 avenue de Wagram à PARIS (75008)  
Marié le 08/08/1968 à madame Antoinette RIBEAUCOURT née le 25/09/1942 à ROEULX  
Epoux séparé de biens de madame Antoinette RIBEAUCOURT suivant le contrat de mariage reçu par Maître DEBAECKER en aout 1968  
Divorcé de madame Antoinette RIBEAUCOURT le 19/09/2008

Origine de propriété :

Vente établie par Maître CARTIGNY notaire à Denain,  
publication aux hypothèques de Valenciennes, le 11/02/1998, volume 98P n°1161

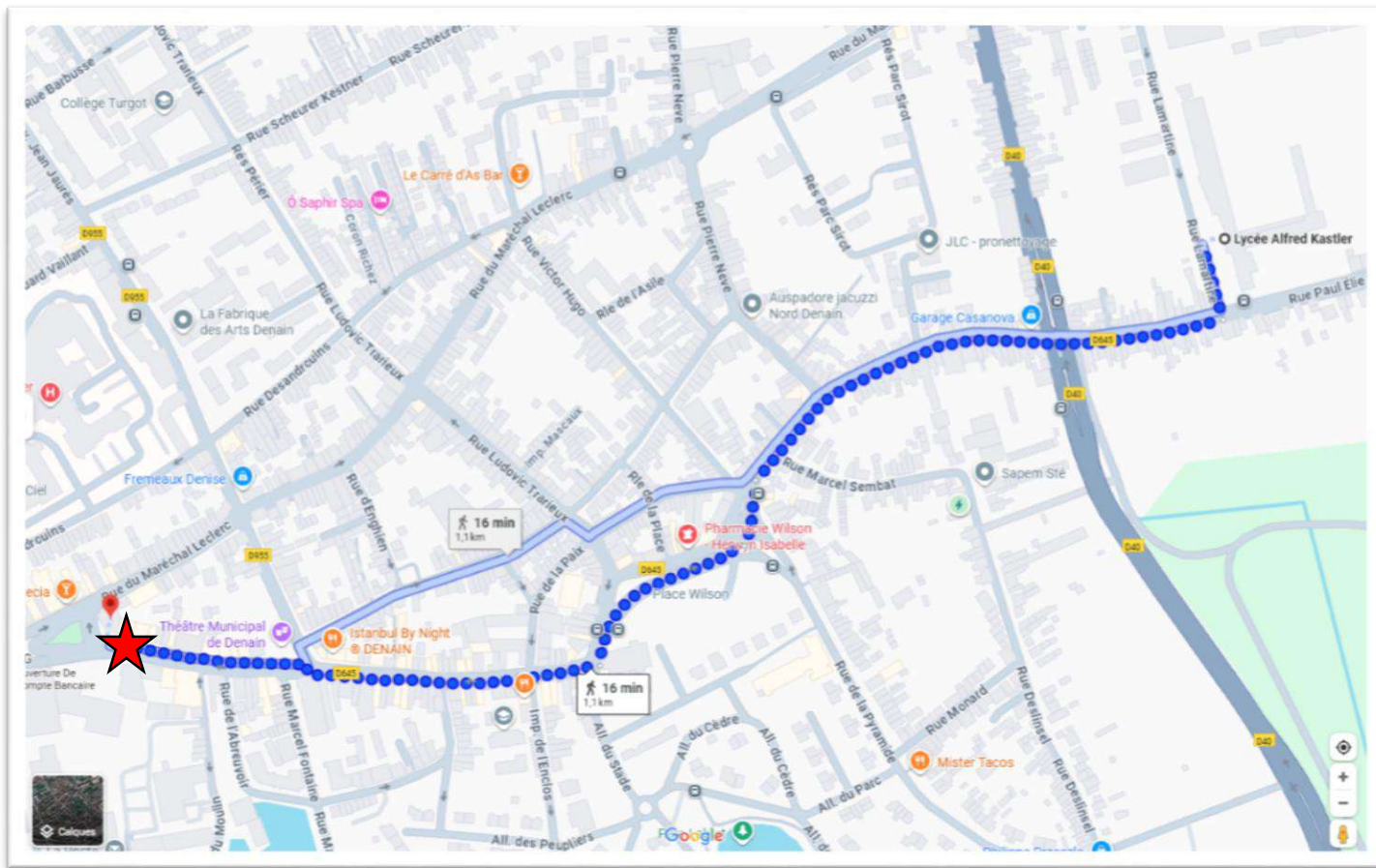
REFERENCES CADASTRALES			
Section	N°	Adresse	Nature
BH	588	125 rue de Villars	Bâti
			CONTENANCE A EXPROPRIER
			266 m <sup>2</sup>



# ANNEXES

## ITINERAIRE DE L'IMMEUBLE LE VILLARS AUX LYCEES DE DENAIN

Distance du VILLARS à pied -> LYCEE KASTLER = 1.1 km = 16 min





# MOYENS DE TRANSPORTS ET LES VOIES DE COMMUNICATION

Denain est la ville centre de la Communauté d'agglomération de la Porte du Hainaut.

Elle se trouve dans un triangle d'attractivité Douai – Valenciennes – Cambrai.

- **Les axes routiers :**

L'autoroute A2 et A21 se trouve en sortie de Ville.

En 7 min en voiture -> Direction l'autoroute A21 de Douai

En 6 min en voiture -> Direction l'autoroute A2 de Paris et de Valenciennes

- **Les transports en commun :**

Réseau Ferré :

La gare SNCF de Denain se trouve à 16 min du Centre Ville.

La gare est reliée par TER Direction Cambrai Valenciennes.

Réseau de Tramway et de Bus :

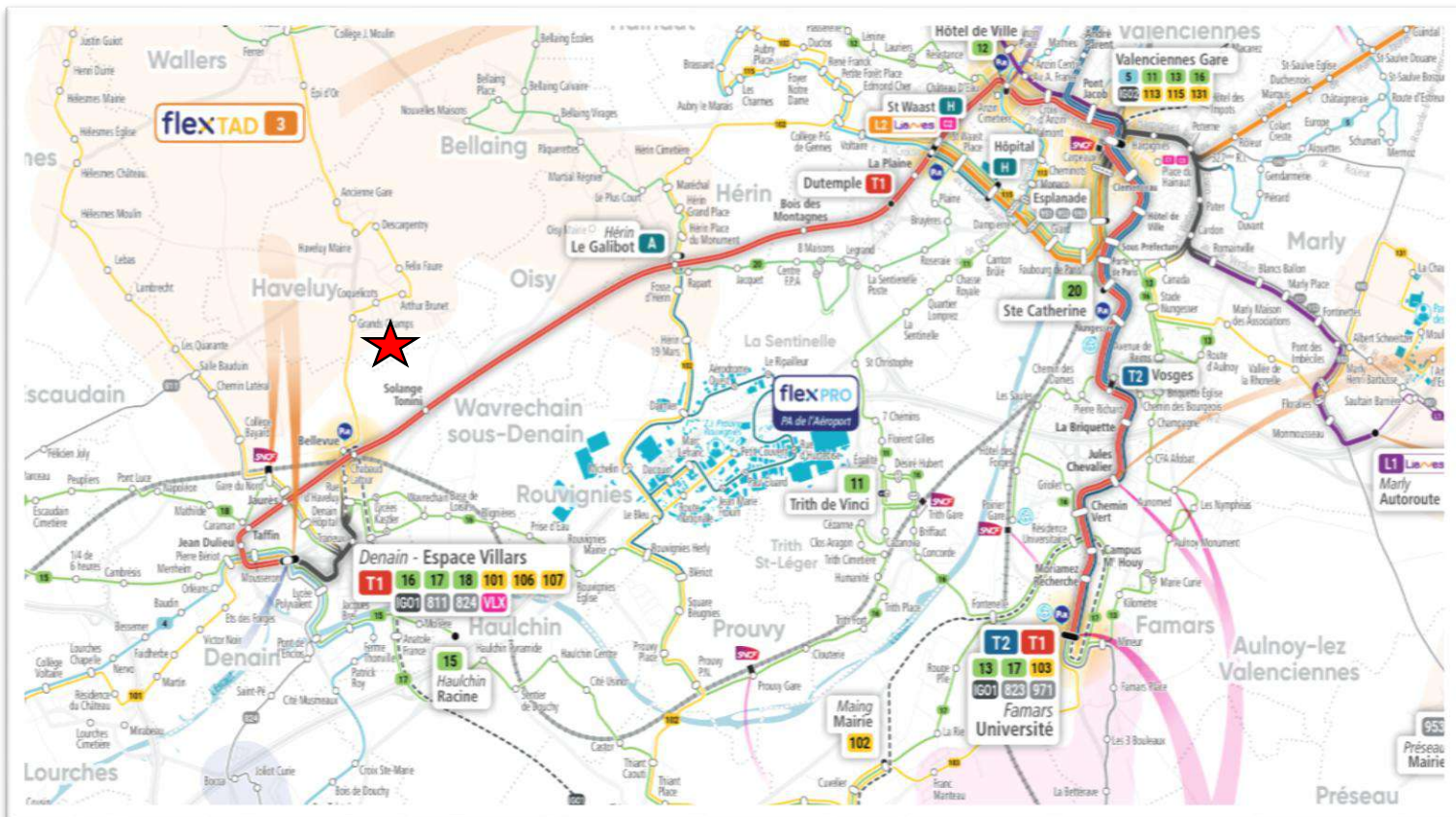
Denain est également desservie par par le **TRAMWAY** avec 5 stations dont une en terminus « Espace Villars »

**Ligne T1 - Famars Université <-> Denain Espace Villars**

L'arrêt de Denain Espace Villars dessert **l'université de Valenciennes en 53 min.**

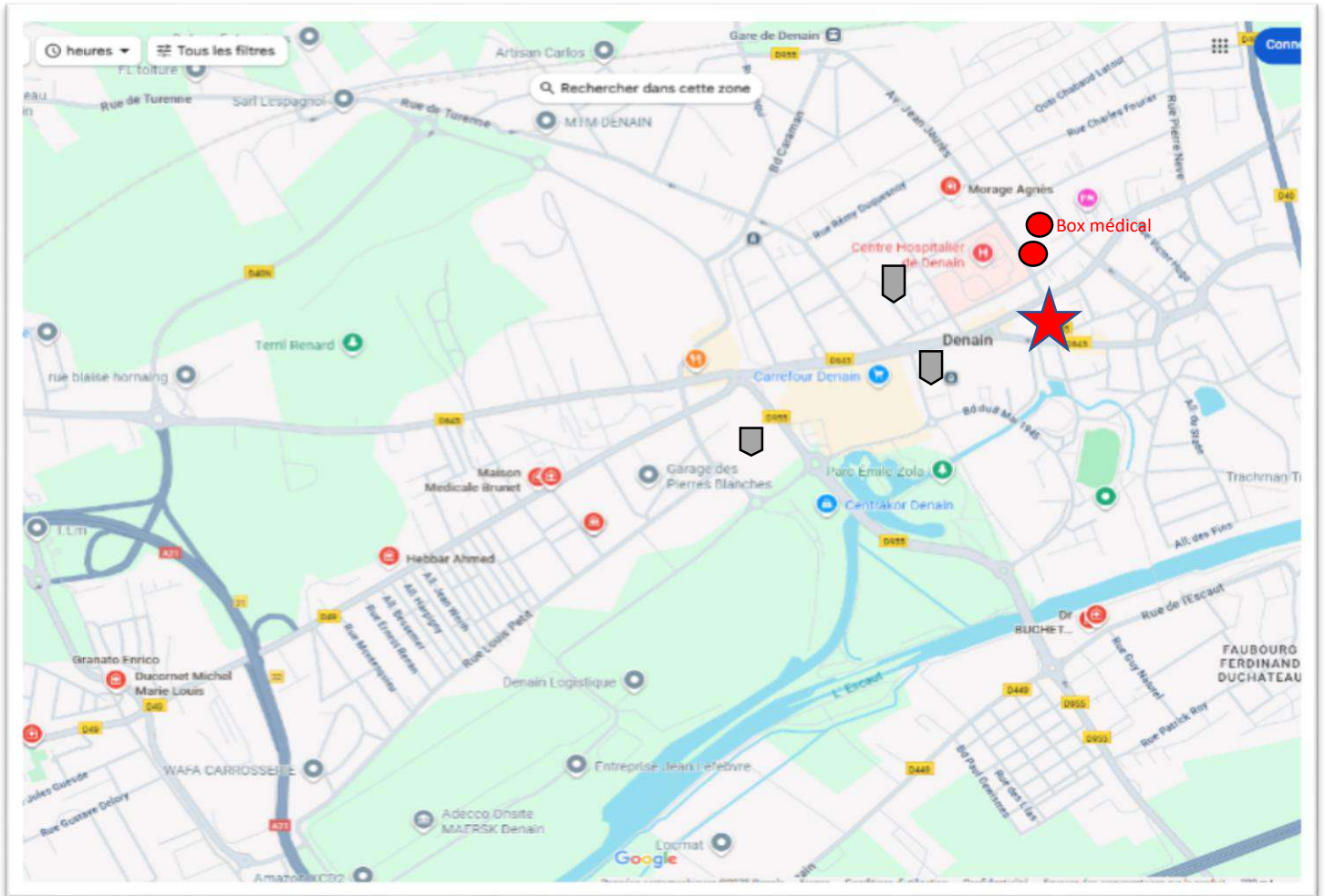
**Ligne T2 - Vieux-Condé <-> Famars Université**

De nombreuses lignes de **BUS** régulières et locales sont disponibles au départ de l'Espace Villars



## SERVICES A PROXIMITE

Les services de proximité (Commerces, Médecins) sont accessibles à pied dans un rayon de moins de 400 mètres autour du VILLARS soit en 5 minutes de marche.



**LE VILLARS**



**COMMERCES**



**- HOPITAL**

**- MEDECINS**

**- BOX MEDICALE DE  
TELECONSULTATION  
OUVERT 7J/7**



**Lycées Jules MOUSSERON - André JURÉNIL**  
**Boulevard du 08 mai 1945 - 59220 DENAIN**

Denain le 03/06/2025

Philippe ROSZYK  
Proviseur

A Madame le Maire de Denain

Téléphone  
03.27.44.16.52

E-mail  
lycée : ce.0590282l@ac-lille.fr  
LP : ce.0594653m@ac-lille.fr

Boulevard du 8 mai 1945  
59220 DENAIN

Objet : devoir d'alerte / difficulté logement étudiant

Madame le Maire

En qualité de Proviseur des lycées Mousseron et Jurenil de Denain, je souhaitais porter à votre attention une réelle difficulté concernant le recrutement des étudiants au sein de la double structure que je dirige.

En effet disposant d'une offre de formation allant du CAP à BAC +3, je suis régulièrement interpellé par des familles et des étudiants souhaitant intégrer les voies de formation proposées, mais ne résidant pas dans le territoire du Denaisis.

Ces familles et étudiants très intéressés par l'offre de formation sont ainsi demandeurs de solution pérenne d'hébergement type internat pour jeunes majeurs ou de système de co-location.

La majeure partie de ces demandes concerne des étudiants souhaitant s'inscrire en BTS, DECESF (Bac +3) ou souhaitant suivre la formation d'aide-soignant également présente dans l'établissement.

Par ailleurs, les lycées Mousseron et Jurenil sont également associés par le biais de la section sportive au club de Basket de Denain Voltaire. Club professionnel qui attire très largement au-delà du territoire régional. Si nous travaillons avec le club à un accueil de jeunes mineurs par le biais d'une convention d'occupation précaire à la rentrée prochaine, nous manquons cruellement de solution pour de futurs étudiants amenés à suivre un double cursus scolaire et sportif.

Ce constat s'il venait à perdurer risque de nous priver de bons candidats motivés pour rejoindre nos formations post-bac et pourrait même mettre en difficulté le club de Basket. La situation est d'autant plus préoccupante que nos formations sont pourvoyeuses d'emplois et sont tournées prioritairement vers les métiers du social et de la santé. Métiers qui connaissent depuis quelques mois de réelles difficultés de recrutement.

Dans l'attente d'une écoute et d'un accompagnement de votre part, en restant évidemment à votre disponibilité pour expliciter cette demande, je vous prie de croire Madame le Maire, en l'expression de tout mon dévouement.

Le Proviseur,

Ph - ROSZYK



Denain, le 04/06/25

LYCEE Alfred KASTLER

Thierry BUCQUOYE,  
Proviseur  
à  
Anne-Lise Dufour  
Maire de Denain

Le Proviseur  
Thierry BUCQUOYE

**Objet : Logements pour les étudiants sur la ville de Denain**

Madame le Maire,

Je me permets de vous solliciter pour l'obtention de logements réservés aux étudiants des Lycées de Denain sur la commune de Denain. En effet, la cité scolaire Kastler de Denain (mille élèves) est composée d'un Lycée professionnel industriel (Métiers de la confection et de la couture, Usinage, Chaudronnerie, Maintenance, Electricité) et d'un Lycée général et technologique comprenant trois BTS industriels, une classe préparatoire aux grandes écoles MP2I/MPI et une section sport-études Natation. Notre internat qui comprend 30 places (12 pour les filles et 18 pour les garçons) doit accueillir les élèves de nos formations et les élèves de la section sport-études basket du Lycée Mousseron de Denain ; il est donc nettement sous dimensionné pour accueillir les nombreuses demandes légitimes d'hébergement des lycéens et étudiants.

Il est à noter que nos formations industrielles en voie professionnelle et en section de technicien supérieur tout comme la CPGE MP2I/MPI recrutent au-delà de notre bassin et nécessitent un accueil en internat ou en logements étudiants.

Je me permets également d'insister sur le besoin vital de notre pays en personnels formés aux métiers industriels et en futurs ingénieurs issus des CPGE MP2I/MPI. La question de l'offre d'hébergement de nos étudiants est donc un enjeu crucial pour l'industrie qui va au-delà de notre bassin d'emplois.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Téléphone  
03 27 44 24 10  
Télécopie  
03 27 44 84 91  
Courrier électronique  
ce.0590060v@ac-lille.fr

123 rue Paul Elie Casanova  
BP 249  
59723 DENAIN





Direction Générale Des Finances Publiques

Le 04/08/2025

Direction régionale des Finances Publiques  
des Hauts-de-France et du département du Nord

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur régional des Finances publiques

82 avenue JF Kennedy

CS 51801

59881 LILLE cedex 9

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Hélène BIGAYON

Courriel : helene.bigayon@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 23 20 34 70

Madame le Maire

Hôtel de ville

120 rue de Villars

59220 Denain

Réf DS: 25340130

Réf OSE : 2025-59172-52710

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*Nature du bien :* Immeuble mixte

*Adresse du bien :* 125 rue de Villars 59220 Denain

*Valeur :* 235 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15%  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Commune de Denain

affaire suivie par : Mme Aurore BOULEAU

## 2 - DATES

de consultation :	15/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	17/04/2024 dans le cadre de l'évaluation précédente
du dossier complet :	Relevé de surface non fourni

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	Amiable <input type="checkbox"/>
	par voie de préemption <input type="checkbox"/>
	par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/>

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisitions d'immeubles par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

La ville de Denain s'inscrit depuis plusieurs années dans une démarche active de renouvellement urbain et de revitalisation de son centre-ville notamment dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et du plan Action Cœur de Ville piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires.

Au centre de cette stratégie se trouve le café Le Villars, implanté en plein cœur de ville. Il s'agit d'un bâtiment ancien, aujourd'hui considéré comme inadapté aux nouvelles orientations urbaines souhaitées par la commune.

L'établissement est fermé depuis plusieurs décennies. Le bâtiment présente un état de vétusté avancé et constitue en outre un obstacle à la redynamisation de la place centrale.

Une DUP est donc envisagée afin de permettre l'acquisition du bâtiment puis un aménagement décomposé comme suit :

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Au rez-de-chaussée : l'exploitation d'une cellule commerciale de type « café - restaurant »,  
 Aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages : l'aménagement de 16 chambres d'étudiants, besoin exprimé par les établissements scolaires denaisiens dans le cadre des cursus post bac (Classes préparatoires aux grandes écoles, centres d'accès à la performance sportive basket et natation...). L'offre d'hébergement sur cette thématique est en effet peu développée. Le Conseil Régional serait gestionnaire des chambres d'étudiants.

Une acquisition amiable avait d'abord été envisagée par la commune. Une évaluation a été réalisée par le service des Domaines le 15/07/2024 – Réf. :DS: 16933513 / OSE : 2024-59172-21842. Valeur arbitrée à 170000 € sous réserve de mesurage des surfaces.

Estimation du coût des aménagements communiquée par la commune : 1 961 500 € hors coût d'acquisition.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Denain est la ville-centre de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut. Elle est notamment desservie par l'A2, le réseau SNCF et le tramway de Valenciennes. La commune compte un peu plus de 20 000 habitants.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Immeuble en cœur de ville.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie parcelle	Nature réelle
Denain	BH 588	125 rue de Villars	266 m <sup>2</sup>	Immeuble mixte
TOTAL			266 m <sup>2</sup>	

### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble anciennement à usage de café restaurant et hôtel, en R+2 + combles. Une cave. Maçonnerie de briques, toiture zinc et tuiles.

Au rez-de-chaussée : le bar, la salle de restaurant endommagée par un dégât des eaux, les cuisines, les sanitaires.

L'ancien commerce dispose de 5 vitrines et d'une bonne visibilité puisqu'il se situe à l'angle de rues centrales, face à l'hôtel de ville. Il présente un certain cachet notamment par sa façade, ses colonnes dans la salle principale et un carrelage en pierre naturelle mais nécessite une réhabilitation complète.

Au 1<sup>er</sup> étage , un couloir dessert 4 logements de type 2, comprenant chacun 1 pièce de vie avec évier, une chambre et une salle de bains avec WC ;

Au 2<sup>e</sup> étage : 5 logements de type 2 en duplex équipés également d'un évier et d'une salle de bains avec WC. Les chambres se trouvent sous comble.

L'espace habitation dispose d'un accès individuel côté rue du Maréchal Leclerc.

Sol carrelé hormis dans les combles. Ouvertures en bois au rez-de-chaussée et PVC et bois dans les étages. Chauffage central probablement hors service.

L'ensemble intérieur est dans un état médiocre, voir mauvais. Une partie de l'étage est également sinistrée.

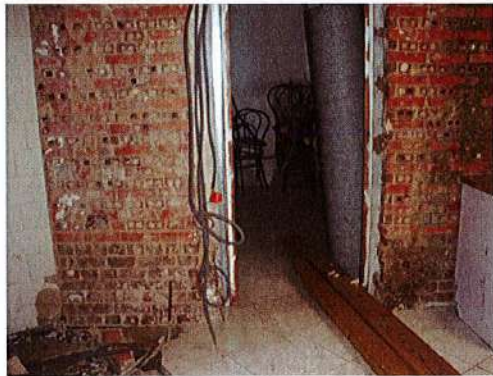


La visite du rez-de-chaussée a été réalisée en partie dans l'obscurité en l'absence d'électricité et les volets endommagés n'ont pu être ouverts.

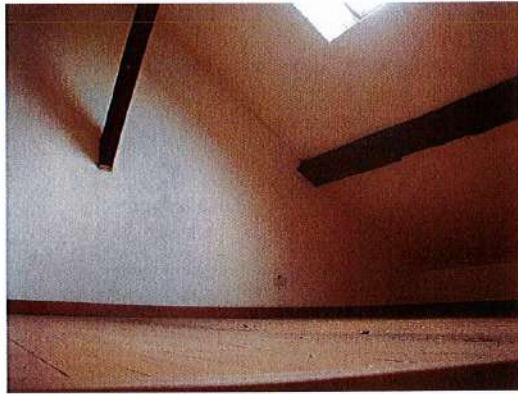


Étages :









#### 4.5. Surfaces du bâti

Sur la base des données déclarées au cadastre :

- un local commercial de 180 m<sup>2</sup>
- 5 appartements d'une surface totale 131 m<sup>2</sup>.

Or, lors de la visite, a été constaté un total de 9 appartements. Les appartements du 2<sup>e</sup> étage ne sont pas répertoriés au cadastre. Cette discordance a été indiquée au propriétaire lors de la visite, un relevé des surfaces ou les diagnostics avaient été demandés mais ils n'ont pas été fournis.

Pour permettre la réalisation de l'évaluation, il avait donc été retenu la surface cadastrale de 313 m<sup>2</sup>.

À ce stade, la commune a défini plus précisément son projet d'aménagement et a fourni un plan avec une surface utile estimée à 586 m<sup>2</sup>. Cette surface semble davantage correspondre aux espaces visités et sera donc retenue.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : M Mario IERA

### 5.2. Conditions d'occupation

Ensemble vacant depuis de nombreuses années

## 6 - URBANISME

Classement en zone UA au PLU de Denain : zone recouvrant le centre-ville où est favorisée la mixité des fonctions

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée selon la méthode par comparaison.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

*Termes de comparaison*

1/ Cessions de locaux mixtes :

Terme N° :	Ref. Cadastres	Commune	Date mutation	Surface utile pondérée	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (SUP)	Observations
1	172//BH/826//	DENAIN	05/05/2023	258	172 000	667	Local commercial + 1 T2 + 1T4 + 1T3
2	2//AH/203//	ABSCON	01/04/2022	245	110 000	449	Café restaurant + hôtel 8 chambres à l'étage, état d'usage
3	526//AY/116//	SAINT-AMAND-LES-EAUX	24/11/2023	237	200 000	843	RDC restaurant et étage appartement angle de rues, bon état
4	526//BS/5//	SAINT-AMAND-LES-EAUX	13/02/2024	224	159 000	710	Café et habitation au-dessus, état d'usage, face à une gare
5	153//AR/212//	CONDE SUR L'ESCAUT	09/09/2021	158	108 900	689	Restaurant vacant, état semble correct et habitation

Fourchette entre 449 €/m<sup>2</sup> et 843 €/m<sup>2</sup> – Moyenne de 672 €/m<sup>2</sup> - Médiane à 689 €/m<sup>2</sup>

2/ Termes de comparaison complémentaires, cessions d'immeubles de rapport à usage d'habitation d'une surface totale d'au moins 180 m<sup>2</sup>, situés dans un rayon de 5 km :

Terme n° :	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (utile)	Observations :
1	5924P03 2023P12879	172//AL/1387//	DENAIN	18 RUE JOSEPH DUYSBURGH	24/07/2023	228	100 000	438,6	3 T1, 2T2. Entièrement loué
2	5924P03 2023P12117	172//BH/34//	DENAIN	19 RUE JULES MOUSSERON	26/07/2023	351	220 000	627	2 T1, 4 T2, 2 T3, local commun. 4 loués sur les 8
3	5924P03 2023P12525	172//AL/1290//	DENAIN	6 RUE LUDOVIC TRARIEUX	24/07/2023	180	106 000	588,89	2 T3, 1T4. 2 loués sur 3
4	5924P03 2024P13705	172//BH/113//	DENAIN	61 RUE DE VILLARS	27/08/2024	264	95 000	359,85	4 T2, 2T3. Entièrement libre. 2 appartements indécents.
5	5924P03 2023P18880	205//AN/155//	ESCAUDAIN	92 AV JULES GUESDE	30/11/2023	382	155 000	405,76	2 T2, 4 T3, 1 T4 + 7 parkings. Partiellement loué.

Fourchette entre 360 €/m<sup>2</sup> et 627 €/m<sup>2</sup> – Moyenne de 484 €/m<sup>2</sup> – Médiane à 439 €/m<sup>2</sup>

- Étude de l'ensemble des termes de comparaison

Fourchette entre 360 €/m<sup>2</sup> et 689 €/m<sup>2</sup>

Moyenne de 578 €/m<sup>2</sup>

Médiane à 608 €/m<sup>2</sup>

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Plus-values :

- emplacement en hypercentre
- cachet extérieur
- potentiel

Moins-values :

- état de vétusté, importance des travaux à réaliser
- ni cour, ni jardin

Compte tenu de l'augmentation substantielle de la surface retenue, la valeur unitaire au m<sup>2</sup> est revue à la baisse.

Parmi les termes de comparaison dans la catégorie des immeubles mixtes, la majorité est en état d'usage.

Les termes de comparaison dans la catégorie des immeubles de rapport à usage d'habitation sont pour la majorité loués ou partiellement loués hormis le terme N°4 cédé à 360 €/m<sup>2</sup>.

Sur la base de l'ensemble de ces éléments, il est retenu une valeur en bas de fourchette de 400 €/m<sup>2</sup>.

Sous réserve de DUP, une indemnité de emploi peut être attribuée (Article R 322-5 du code de l'expropriation)– Version en vigueur depuis le 01 janvier 2015

L'indemnité de emploi est calculée compte tenu des frais de tous ordres normalement exposés

pour l'acquisition de biens de même nature moyennant un prix égal au montant de l'indemnité principale. Sont également pris en compte dans le calcul du montant de l'indemnité les avantages fiscaux dont les expropriés sont appelés à bénéficier lors de l'acquisition de biens de remplacement.

Toutefois, il ne peut être prévu de emploi si les biens étaient notoirement destinés à la vente, ou mis en vente par le propriétaire exproprié au cours de la période de six mois ayant précédé la déclaration d'utilité publique.

Le barème retenu est celui appliqué par la Cour d'Appel de Douai, à savoir 25 % de l'indemnité principale jusqu'à 8 000 € et 10 % au-delà.

Indemnité principale :  $586 \times 400 = 234\,400$  € arrondie à 235 000 € sous réserve de mesurage des surfaces.

Indemnité de emploi éventuelle : 24700 €.

Montant global d'indemnisation estimé à 259 700 €.

## **9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION**

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

**La valeur vénale du bien est arbitrée à 235 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %**

**portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 270 000 € (arrondie).**

*La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.*

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision acquérir à un prix plus élevé.

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## **11 - OBSERVATIONS**

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

BIGAYON Hélène

Inspectrice des Finances Publiques



*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

VILLE DE DENAIN

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 13 AVRIL 2023

Le Conseil Municipal de la VILLE DE DENAIN s'est réuni au lieu habituel de ses séances, à dix-huit heures, sur la convocation de Madame Anne-Lise DUFOUR-TONINI, Maire et sous la Présidence de Madame Solange LEMOINE, 1<sup>re</sup> Adjointe au Maire.

Date de Convocation : 7 Avril 2023

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 23

Etaient présents : MM. LEMOINE, CHARRIER, MOHAMED, AUDIN, MIRASOLA, CRASNAULT, THUROTTE, BIREMBAUT, DUPONT, ATTEN, CARTA, CYBURSKI, BELLEGUEULE, DUCHEMIN, ANDRZEJCZAK, CARPENTIER-BORTOLOTTI, TONNEAU, BOUCHEZ, AMOURI, SANCHEZ, DANDOIS, GAJDA, BOUTON.

Ont donné pouvoir : Madame DUFOUR-TONINI (*pouvoir à Madame LEMOINE*), Madame RYSPERT (*pouvoir à Madame THUROTTE*), Monsieur DERGHAL (*pouvoir à Monsieur CRASNAULT*), Monsieur DERUELLE (*pouvoir à Monsieur CYBURSKI*), Madame DENIS (*pouvoir à Madame ATTEN*), Madame THOMAS (*pouvoir à Madame MIRASOLA*), Monsieur FEDDAL (*pouvoir à Monsieur TONNEAU*), Monsieur HOCHART (*pouvoir à Madame GAJDA*).

Absent excusé : Monsieur BRAILLY.

Absent : Monsieur VANDENDOOREN.

SECRETARE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

**DELIBERATION N° 18/2** : DROIT D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS. PRINCIPE DE RECOURS À LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE. Immeuble « *Le Villars* ».

**EXPOSE DU RAPPORTEUR**

**I - Contexte :**

L'urbanisation de Denain a été structurée par les activités minières et industrielles. De grandes infrastructures de transport nécessaires à ces activités se sont développées et ont généré autant de coupures urbaines et de stigmatisations territoriales. La désindustrialisation a conduit à une forte déstructuration du territoire de Denain.

La politique de rénovation urbaine sur le territoire est donc un enjeu majeur. C'est pourquoi la ville de DENAIN est engagée depuis ces dernières décennies dans un programme de requalification du tissu urbain souvent ancien et dégradé.

Dans un objectif de mise en œuvre d'un projet de ville cohérent et ambitieux, la ville a signé en 2019 la convention cadre pluriannuelle « *Action Cœur de Ville de Denain* ».

**II - Projet :**

En effet, le cœur de ville de Denain présente les enjeux suivants :

- Améliorer l'image dégradée de la ville en traitant les dysfonctionnements majeurs dont la résolution est nécessaire pour réengager une dynamique sociale, urbaine et économique positive ;

.../...

## DELIBERATION N° 18/2 DU 13 AVRIL 2023 - FEUILLE N° 2

---

- Redynamiser un tissu commercial fragile et peu varié ;
- Diversifier et requalifier l'offre de logements et en maîtriser le peuplement et les modalités de gestion locative des bailleurs privés.

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 création d'une nouvelle place de centre ville, la requalification de la rue de Villars, le changement de sens de circulation sont autant de projets engagés par la ville.

L'immeuble dit Villars cadastré section BH n° 588 se situe dans le périmètre du projet cœur de ville. Vacant depuis de nombreuses années, aucun projet opérationnel et viable n'a été proposé à la commune.

Compte tenu des investissements publics massifs engagés par la Ville, la Région, l'ANAH et l'ANRU pour redynamiser le cœur de ville, la ville souhaite se porter acquéreur de cet immeuble stratégique. En effet, situé en plein centre du projet de requalification de la place, la fermeture de cet immeuble viendrait dégrader et nuire à la politique de revitalisation engagée par l'ensemble des partenaires publics.

### **III - Procédure :**

*Selon l'article L.1 du Code de l'expropriation « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.*

Pour rappel, cette procédure étant contraignante, elle intervient en dernier ressort, après épuisement des voies d'acquisition amiable.

*Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. » ;*

Il vous sera proposé dans une prochaine délibération conformément à la procédure définie à l'article L110-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et un dossier d'enquête parcellaire.

En effet, préalablement à la déclaration d'utilité publique, cette opération doit faire l'objet d'une enquête publique et parcellaire permettant de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet et d'identifier tous les ayants droits.

Vu l'article R 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indiquant « *Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.* »

Les dites enquêtes pourront être groupées.

.../...

## DELIBERATION N° 18/2 DU 13 AVRIL 2023 - FEUILLE N° 3

Il conviendra d'adresser à Monsieur le Préfet, un dossier d'enquête conjointe comprenant au moins :

- Un volet relatif à la déclaration d'utilité publique de l'ouvrage envisagé conforme aux dispositions des articles R.112-4 à R 112.7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

- Un volet relatif à la cessibilité de son terrain d'assiette conforme aux dispositions de l'article R 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Les services des domaines seront saisis pour procéder à une estimation sommaire et globale de l'assiette foncière restant à acquérir.

Vu l'article L 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18 janvier 2021 ;

Considérant l'intérêt public du projet présenté ci-avant, et la nécessité de recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique après recours des voies d'acquisition amiable;

Il est demandé à l'Assemblée :

• **D'ACTER** le principe d'engager une procédure de déclaration d'utilité publique après recours des voies d'acquisition amiable.

\_\_\_\_\_

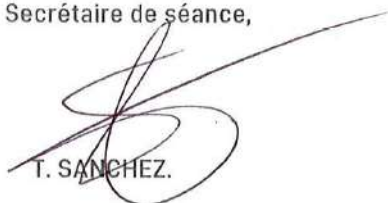
L'Assemblée est invitée à se prononcer.

\_\_\_\_\_

### **DECISION : ADOPTE PAR 30 VOIX POUR ET 1 ABSTENTION.**

*S'est abstenu : Monsieur FEDDAL.*

Le Secrétaire de séance,

  
T. SANCHEZ.

Pour Extrait Conforme,

  
Par délégation du Maire  
A.L. DUFOUR-TONINI.

Certifié exécutoire par le Maire, compte-tenu  
de la réception en Sous-Préfecture le... - 3 MAI 2023  
et de la publication le... - 4 MAI 2023 .....

  
Par délégation du Maire  
S. LEMOINE

VILLE DE DENAIN

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 9 OCTOBRE 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 : 3 Octobre 2025

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 24

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

Ont donné pouvoir : Monsieur BIREMBAUT (pouvoir à Monsieur CRASNAULT), Monsieur CYBURSKI (pouvoir à Monsieur BELLEGUEULE), Monsieur DUCHEMIN (pouvoir à Madame DUPONT), Monsieur ANDRZEJCZAK (pouvoir à Monsieur AUDIN), Madame CARPENTIER-BORTOLOTTI (pouvoir à Madame BOUCHEZ), Madame GAJDA (pouvoir à Monsieur HOCHART), Madame BOUTON (pouvoir à Madame THOMAS).

Absent excusé : Monsieur BRAILLY.

Absent : Monsieur VANDENDOOREN.

SECRETARE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

**DELIBERATION N°14** : DROIT D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS. Demande de mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique pour la réhabilitation de l'immeuble « LE VILLARS ».

**EXPOSE DU RAPPORTEUR**

Le centre-ville de Denain s'inscrit aujourd'hui dans une dynamique de renouvellement urbain déjà bien engagée par :

- la réhabilitation de sa place de centre-ville,
- la construction de son forum,
- l'achat d'un manège qui viendra compléter l'ensemble de l'opération.

L'immeuble « *le Villars* » situé dans le périmètre de la nouvelle place de centre-ville présente un réel enjeu stratégique pour la commune. Inexploité depuis plusieurs années, ce bâtiment mixte, regroupe à la fois des logements aux étages et un commerce en rez de chaussée, et en fait, de facto, une cellule vacante freinant la dynamique créée autour de la place de centre-ville.

Le maintien d'un bâtiment vieillissant, inexploité, non entretenu et dégradé n'est donc plus compatible avec la nouvelle orientation stratégique du secteur implémenté dans une redynamisation commerciale et intense. Ainsi, La réhabilitation de l'immeuble permettrait à la fois d'améliorer le cadre urbain, rendre encore plus attractive la place de centre ville et la dynamiser.

.../...

## DELIBERATION N° 14 DU 9 OCTOBRE 2025 - FEUILLE N° 2

Par conséquent, la localisation et le caractère inexploité du bâtiment donnent tout son intérêt au projet d'intérêt général consistant en :

- la création de logements à destination des étudiants dans les étages répondant à un besoin de plus en plus accru d'une offre de logements pérenne sur le secteur ;
- la réouverture d'un restaurant bistronomique en rez de chaussée, venant compléter l'offre existante, tout en ayant vocation, de par la destination des étages, à proposer un service d'offres de repas qualitative et à moindre coût aux étudiants y résidant.

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L.1 et R.112-4 ;

Vu la délibération n° 18/2 du 13 avril 2023 relative au principe de recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble « *Le Villars* » ;

Vu le projet de réhabilitation de l'immeuble « *Le Villars* », situé au 125 rue de Villars, section cadastrale BH n° 588, propriété de Monsieur Mario IERA ;

Vu la notice explicative de synthèse annexée au dossier, détaillant les enjeux urbains, sociaux et éducatifs du projet ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le périmètre de la nouvelle place de centre-ville dont les travaux en cours de finalisation portent sur la revalorisation des espaces publics, la création de nouveaux commerces de proximité ainsi qu'un nouveau tracé urbain afin d'augmenter l'attractivité de ladite place ;

Considérant que le bâtiment est aujourd'hui inoccupé, inexploité, dégradé, et que sa réhabilitation constitue un levier stratégique pour le renouvellement urbain du centre-ville ;

Considérant que l'opération, envisagée dans sa globalité, présente un intérêt général avéré, tant sur le plan social (*création de logements étudiants*), économique (*réouverture d'un commerce*), qu'urbanistique (*réhabilitation, valorisation du patrimoine bâti et amélioration du cadre de vie*) ;

Considérant que la commune ne dispose pas d'autre immeuble présentant les mêmes caractéristiques et susceptible d'accueillir un projet équivalent, et que l'expropriation est donc, in fine, nécessaire à la réalisation de l'opération ;

Il est proposé à l'Assemblée :

- **DE DÉCIDER** d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (*DUP*) pour l'opération unique de réhabilitation de l'immeuble « *Le Villars* », incluant la création de logements étudiants aux étages et la réouverture d'un restaurant au rez-de-chaussée.
- **D'APPROUVER** l'opération projetée.
- **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à transmettre le dossier en Sous-Préfecture de Valenciennes pour l'ouverture de l'enquête publique conjointe (*DUP et enquête parcellaire*).
- **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à engager, si nécessaire, la procédure d'expropriation dans le respect du cadre légal, en cas d'échec des négociations amiables avec le propriétaire.

.../...

DELIBERATION N° 14 DU 9 OCTOBRE 2025 - FEUILLE N° 3

- D'AUTORISER Madame le Maire ou son représentant à signer les actes afférents.
- DE DIRE que les crédits nécessaires à l'acquisition et aux travaux seront inscrits au budget de la commune.

L'Assemblée est invitée à se prononcer.

**DECISION : ADOPTE PAR 29 VOIX POUR ET 2 ABSTENTIONS.**

Se sont abstenus : MM. TONNEAU, FEDDAL.

Pour Extrait Conforme,

Le Secrétaire de séance,

T. SANCHEZ

Le Maire,

A.L. DUBOURG-TONINI.  
(Nord)

Certifié exécutoire par le Maire, compte-tenu  
de la réception en Sous-Préfecture le... 22 OCT. 2025  
et de la publication le... 22 OCT. 2025



Par délé

S. LEMOINE



Commune de DENAIN

Commune de DENAIN

Rue Villars



Section BH

Indice	Nature des modifications	Date	Dessiné par	Vérifié par
A	Réalisation du plan	13/10/2025	CBC	QCH

ECHELLE: 1/200	DOSSIER: 01LI121086-22	FICHER: 01LI121086-22_Traitement.dwg
----------------	------------------------	--------------------------------------

## Plan de Division

COORDONNEES RGF93 - CG50	<input checked="" type="checkbox"/>	NIVELLEMENT IGN 69	<input type="checkbox"/>
COORDONNEES INDEPENDANTES	<input type="checkbox"/>	NIVELLEMENT INDEPENDANT	<input type="checkbox"/>

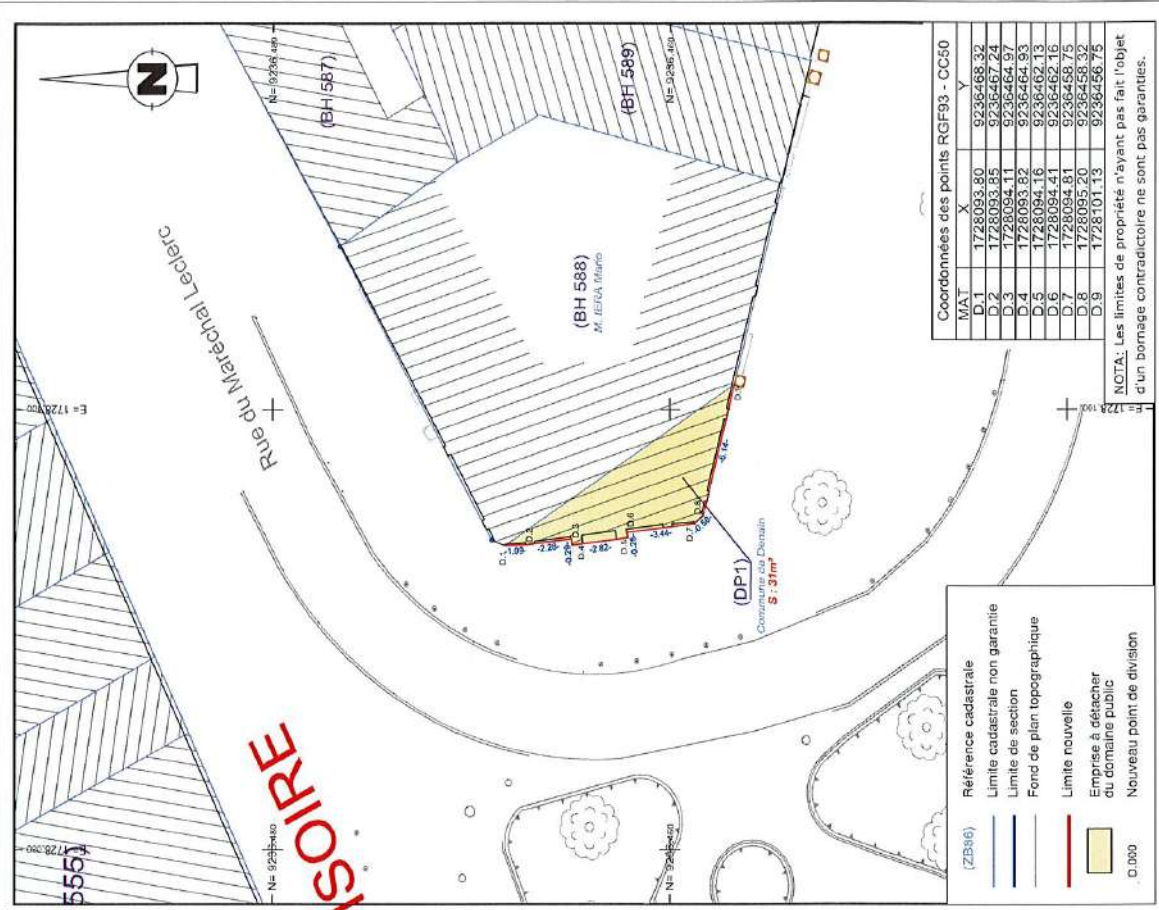


**GEOMETRE - EXPERT**



**GEOMETRE-EXPERT**  
AGENCE DE GEOMETRIE ET GEODESIE

Agence de Topométrie  
15 C Rue du Ploover  
59175 Templemarie  
Tel. 03 28 18 40 44  
E-mail : info@geofit.fr



PROMISSOIRE