
EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 5 OCTOBRE 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 et sous la Présidence de Madame Anne-Lise DUFOUR-TONINI, Maire.

Date de Convocation : 29 Septembre 2023

Nombre de Conseillers en exercice : 33 **Présents :** 24

Etaient présents : MM. DUFOUR-TONINI, LEMOINE, CHERRIER, MOHAMED, RYSPERT, DERGHAL, CRASNAULT, THUROTTE, BIREMBAUT, DUPONT, ATTEN, THOMAS, CARTA, CYBURSKI, DUCHEMIN, ANDRZEJCZAK, CARPENTIER-BORTOLOTTI, BOUCHEZ, AMOURI, SANCHEZ, DANDOIS, HOCHART, GAJDA, BOUTON.

Ont donné pouvoir : Monsieur AUDIN (*pouvoir à Monsieur DERGHAL*), Madame MIRASOLA (*pouvoir à Madame THUROTTE*), Monsieur DERUELLE (*pouvoir à Monsieur ANDRZEJCZAK*), Madame DENIS (*pouvoir à Madame THOMAS*), Monsieur BELLEGUEULE (*pouvoir à Monsieur DUCHEMIN*).

Absents excusés : MM. TONNEAU, FEDDAL.

Absents : MM. BRAILLY, VANDENDOOREN.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

DELIBERATION N° 16 : PROPRIÉTÉ COMMUNALE. Îlot Basly. Acquisition d'immeubles bâtis et non bâtis à l'Etablissement Public Foncier Hauts-de-France (E.P.F.)-rues Basly, Bériot, Brunet et Lebret.

EXPOSE DU RAPPORTEUR**I - RAPPEL DU PROJET URBAIN.****A. Origine.**

L'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais accompagne depuis 2002 la commune dans la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain sur le territoire.

C'est dans ce contexte qu'est signée la convention cadre au titre du Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière pour la période 2002-2006, le 04 avril 2002 avec l'EPF.

Par ailleurs, le Grand Projet de Ville s'étalant sur la période 2001-2006 a comme objectif général de réinsérer les quartiers les plus en difficultés dans la dynamique de développement à travers des opérations de renouvellement urbain.

Au centre du quartier du Nouveau Monde, délimité par la rue Bériot au nord et la rue Brunet au sud, l'îlot Basly est constitué de logements privés anciens inconfortables, d'habitations en ruine et de garages.

L'étude urbaine pour l'aménagement du quartier du Nouveau Monde a permis de définir un véritable projet de restructuration du tissu urbain de l'îlot Basly. Celle-ci a été validée par la Commission Urbanisme le 16 mai 2003. Le financement de l'étude de diagnostic et d'aménagement de ce secteur a d'ailleurs fait l'objet d'une délibération en date du 20 juin 2003.

.../...

Afin de procéder aux acquisitions foncières et aux démolitions nécessaires au renouvellement de cet îlot, la ville a donc sollicité l'intervention de l'EPF.

En vue d'intégrer l'îlot Basly à la convention cadre dans le but d'une opération de restructuration urbaine et de résorption d'habitat insalubre et indigne sur ce secteur, un avenant à la convention cadre est signé le 26 avril 2006 ainsi que la convention opérationnelle dite «*DENAIN îlot Basly*» suite à l'approbation du Conseil Municipal du 10 mai 2006.

A partir de 2007 jusque 2014, L'Etablissement Public Foncier Nord- Pas-de-Calais met en œuvre son Programme Pluriannuel d'Intervention.

A ce titre une convention-cadre est établie entre l'Etablissement Public Foncier et la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut. Elle définit la mise en œuvre de l'intervention foncière et technique de l'EPF en référence aux documents d'orientations stratégiques de la communauté d'agglomération. Elle reprend les périmètres du précédent programme.

Les opérations mentionnées dans la convention-cadre s'inscrivent obligatoirement dans l'un des quatre axes thématiques inscrits au Programme Pluriannuel d'Intervention 2007 – 2014 de l'EPF à savoir :

- développer l'offre foncière pour le logement social et la mixité,
- développer le recyclage foncier pour l'habitat, la mixité et le renouvellement urbain,
- accompagner les grands projets économiques d'intérêt régional voire national,
- contribuer à la gestion économe des fonciers des ressources naturelles (*sol, eau, air*).

Fin 2010, la commune a engagé la définition d'un projet d'aménagement sur l'îlot Basly.

Cette démarche, associant élus, habitants et professionnels de l'urbanisme, a abouti fin 2011 à un schéma urbain d'intention. Le périmètre de projet et d'intervention est étendu afin de répondre au projet de la commune.

C'est ainsi que L'EPF et la commune conviennent de renouveler la convention opérationnelle initiale afin de permettre à l'EPF de finaliser les acquisitions et de réaliser les démolitions nécessaires au projet de la commune. Cette nouvelle convention est intitulée « *Denain – Îlot Basly, suite* ». Elle s'étalera de 2013 à 2021.

Parallèlement, dès 2008 plusieurs secteurs de la ville sont identifiés comme quartiers prioritaires de la politique de la ville en tant que site d'intérêt national et retenus au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (*NPNRU*).

Un protocole de préfiguration du NPNRU du QPV Denain-Centre a été signé le 21 mars 2017 entre la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut, la Ville et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (*ANRU*), préalable à l'élaboration de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Par délibération du 10 décembre 2021, le Conseil Municipal de la commune a approuvé la convention définissant les conditions d'intervention de l'EPF et les modalités de cession des biens objets de l'opération dénommée « *NPNRU, rue de Villars* », convention signée le 15/02/2022.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant n° 1 signé le 13/07/2023, suite à la délibération du Conseil Municipal du 27 février 2023 approuvant le dit avenant.

Ce travail multipartenarial a permis l'acquisition par l'EPF sur le secteur de Basly d'une surface de 28 579 m².

B. Le projet.

Constituant la partie Est du quartier du Nouveau Monde, ce secteur est directement connecté au centre-ville et aux services, commerces, transports en commun et équipements scolaires publics et privés.

Le projet de la commune sur les biens vendus permettra de redonner une fonction et des usages aux espaces publics existants pour permettre leur réappropriation par les habitants du quartier, créer des espaces de respiration urbaine confortables, agréables dans les déplacements quotidiens des habitants, créer un jalonnement de la promenade par l'aménagement de places vertes, squares et parvis végétalisés.

L'aménagement prévoit :

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

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

L'EPF a d'ores et déjà réalisé deux phases de travaux de démolition dont le montant des travaux a été pris en charge partiellement par l'EPF.

La COMMUNE DE DENAIN s'est donc engagée à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF au plus tard le 15/02/2029.

II - LE COÛT DU PROJET.

A. Calcul du prix de cession à la collectivité

Le projet a été identifié comme éligible au dispositif en faveur du confortement des centralités mis en place par l'EPF dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) 2020-2024.

Pour rappel, pour être éligible à ce dispositif, le projet doit répondre aux trois critères cumulatifs suivants :

- constituer une opération immobilière ou une opération mixte,
- comprendre une composante logement,
- et répondre à un enjeu de centralité.

Par défaut, le prix de cession est égal au prix de revient du portage foncier pour l'EPF, auquel est ajoutée, le cas échéant, la part travaux à la charge de l'acquéreur.

Le prix de revient du portage foncier est constitué de l'ensemble des dépenses liées à l'acquisition et à la gestion des biens vendus, sous déduction éventuelle des recettes perçues, et majoré d'un forfait destiné au paiement des frais intervenant entre le jour où le prix a été arrêté et celui de la signature de l'acte de vente.

Toutefois, si l'opération est éligible au dispositif en faveur des centralités, le prix de revient du portage foncier peut faire l'objet d'une décote additionnelle.

Le prix de revient de ce foncier est de 11 189 107.54 € HT réparti comme suit :

- prix d'acquisition : 9 113 382.65 € HT
- frais d'acquisition : 927 569.60 € HT
- frais de portage : 1 148 155.29 € HT

Par ailleurs, l'EPF a réalisé des travaux sur le secteur. La déconstruction de bâtiments est toujours en cours. Le coût des travaux réalisés et à venir est fixé à 1 999 181.73 € HT.

Le prix de revient de l'opération est donc de 13 188 289.27 € HT.

Au total, l'éligibilité au dispositif en faveur des centralités ainsi que l'application de la décote foncière permet un allègement du prix de revient arrêté à 11 188 984.22 € HT réparti comme suit :

- allègement du coût du portage foncier : 9 306 127.75 €
- allègement du coût des travaux : 1 882 856.47 €

Le prix de cession total reprenant le foncier et les travaux après allègement selon le mécanisme repris ci-dessus est arrêté à 1 999 305.05 HT soit 2 362 415.93€ TTC dont 363 110.88€ de TVA.

En contrepartie de cet allègement, la commune s'engage à réaliser ou faire réaliser le projet décrit aux présentes et répondant aux trois critères cumulatifs rappelés ci-avant.

Le vendeur procédera à un contrôle de la réalisation effective et conforme du projet au plus tard dans les cinq ans de la signature des présentes, ou sur demande anticipée adressée à l'EPF.

Ce contrôle sera effectué, au besoin par constat d'huissier, et au regard notamment :

- des constructions édifiées ou en cours d'édification,
- du permis de construire délivré,
- des déclarations d'achèvement et de conformité des travaux,
- et éventuellement des pièces matérialisant la bonne réalisation des travaux demandées aux bénéficiaires des aides à la pierre (*bilan consolidé...*),
- Etant précisé que ladite énumération n'a pas un caractère exhaustif.

A défaut, la commune s'engage à verser à l'EPF, à première demande, le montant actualisé (*sur le taux d'intérêt légal*) de l'allègement du prix de revient du portage foncier dont il n'a pas respecté les conditions d'obtention.

Ce versement devra avoir lieu dans les soixante jours de la réception par ses services de l'appel de fonds émis par l'EPF.

Passé ce délai, la commune sera en outre tenu au versement d'intérêts moratoires au taux d'intérêt légal, majoré de deux points.

B. Le financement du projet.

La cession de l'îlot Basly est donc arrêté à 1 999 305.05 HT soit 2 362 415.93€ TTC dont 363 110.88€ de TVA.

Après une signature symbolique le 8 novembre 2022, la signature officielle de la convention du NPNRU de Denain a eu lieu, le 1^{er} février 2023. A cet effet, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) s'est engagée à hauteur de 419 643 € HT à subventionner l'acquisition de l'ensemble des parcelles de l'îlot Basly.

Conformément à la convention NPNRU signée le 1^{er} février 2023 et de sa politique en matière de renouvellement urbain et de développement du territoire, la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut s'est aussi engagée à financer à hauteur de 492 520 € HT.

Par ailleurs, la cession prévue à SIGH d'une partie du foncier, dont l'objectif est de construire 75 logements sociaux (*dont 42 en reconstitution de l'offre*), est estimée à 110 € / m² de SDP (*Surface De Plancher*) soit environ 961 730 € HT (*à affiner selon le nombre de m² réellement construit par SIGH*).

Soit un reste à charge pour la ville de 125 412.05 € HT.

Ce prix sera payable en une seule annuité, sans intérêts, de la manière précisée ci-après : unique annuité de 2 362 415.93€ TTC dont 363 110.88€ de TVA au plus tard le 30 juin 2024.

Cet échéancier permettra à la ville de solliciter en amont l'ensemble des subventions précédemment citées (ANRU, CAPH et SIGH).

Ce paiement unique faisant suite à la réception des subventions de l'ANRU, de la CAPH et du bailleur identifié à l'opération.

L'avis des domaines a été régulièrement sollicité. Le prix de rachat tel que fixé par la convention de portage entre l'EPF et la ville n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine. Il déterminera uniquement la valeur vénale de la cession.

L'office notarial de Maîtres DE CIAN, MASSIN et THERY-MASSIN sis 124bis rue de Villars à DENAIN représentera la Ville.

L'exonération fiscale, dans le cadre des dispositions de l'article 21 de la loi de Finances de 1983 et de l'article 1042 du Code Général des Impôts, sera sollicitée.

Ceci exposé, il convient d'autoriser l'acquisition par la COMMUNE DE DENAIN, des parcelles reprises en annexe au prix de 2 362 415.93€ TTC dont 363 110.88€ de TVA. Le prix est annexé à la présente délibération. Etant ici précisé que, sauf si elles sont issues d'un bornage et d'un arpentage, les surfaces des parcelles reprises en annexe sont des surfaces cadastrales. L'EPF ne prend aucun engagement sur la contenance réelle de ces parcelles.

Il est demandé à l'Assemblée :

- **D'AUTORISER** l'acquisition des biens ci-dessus désignés aux conditions et modalités décrites ci-dessus.
- **D'AUTORISER** Madame le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique et tout document se rapportant à cette affaire.
- **DE VERSER** à l'EPF le montant de l'indemnité ci-dessus définie en cas de non-respect de son engagement.

L'Assemblée est invitée à se prononcer.

DECISION : ADOPTE A L'UNANIMITE.

Le Secrétaire de séance,

T. SANCHEZ

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

Pour Extrait Conforme,

Le Maire,

A.L. DUFOUR-TONINI.