

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-216204982-20241016-DLB17_16102024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 18/10/2024

NOMENCLATURE : 3-1-3

VILLE DE LENS
CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 16 OCTOBRE 2024

RENOUVELLEMENT URBAIN - CITE 12/14
PROJET DE RESIDENCE AUTONOMIE -
ACQUISITION DE TERRAINS APPARTENANT
A MAISONS ET CITES

Rapporteur : Madame Laure MEPHU NGUIFO

Comme vous le savez, l'une des priorités du projet de renouvellement urbain de la cité du 12/14 est de diversifier et requalifier l'habitat dans un objectif de mixité sociale, en démolissant les logements locatifs sociaux les plus dégradés et en développant une offre de logements nouvelle, dont des produits qui répondent aux objectifs de mixité sociale et à des besoins spécifiques, notamment pour les seniors.

Dans la mesure où l'état de vétusté de la résidence Louis VOISIN sise à LENS (62300), rue Alfred JACQUEMART impose sa démolition et compte tenu de l'obsolescence programmée de la résidence Jean MOULIN sise à LENS (62300), 05 rue Prosper MERIMEE, la réalisation d'une nouvelle résidence autonomie pour personnes âgées regroupant ces deux établissements et proposant 88 logements adaptés et 33 places de stationnement est porté par la société AXENTIA, promoteur, et l'Association Hospitalière Nord Artois Clinique (AHNAC), future gestionnaire.

Cette résidence autonomie sera innovante car elle accueillera dans ses locaux une crèche (12 lits) afin de développer les liens intergénérationnels en proposant des activités partagées entre seniors et enfants.

Ce projet sera réalisé sur l'emprise foncière appartenant à Maisons et Cités qui est située à LENS, cité du 12/14, à l'angle des rues de la Bourdonnais et Newton et figurant au cadastre sous les numéros 442 à 457 inclus de la section AT pour une contenance cadastrale totale de 8 146 m² (annexe 01).

Cette acquisition se ferait selon les modalités suivantes :

- dans un premier temps, la ville se portera acquéreur de cette emprise foncière, tant pour assurer la faisabilité économique de ce projet à fort enjeu sociétal que pour maîtriser la complexité du montage de cette opération immobilière.

- dans un second temps, un bail à construction sera conclu avec le promoteur moyennant un loyer minoré, eu égard à l'intérêt général du projet et en contrepartie de la remise des constructions à la ville de LENS, sans indemnité, en fin de bail.

De plus, s'agissant d'une acquisition par une collectivité territoriale d'un foncier situé dans un quartier d'intérêt national, des engagements s'imposent aux maîtres d'ouvrage ayant contracté avec l'ANRU :

- la valorisation de l'emprise foncière destinée à du logement locatif social neuf (surface de plancher de 4 611 m²) est fixée à CENT TRENTE CINQ EUROS (135,00 €) le mètre carré :
 - compte tenu de la destination prévue à l'issue de l'opération : une résidence-autonomie définie à l'article L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation,
 - et conformément aux dispositions de l'article 2.2.3 du titre II du règlement général de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine relatif au PNRU et au NPNRU : *s'agissant d'un terrain destiné à du logement locatif social, la valeur forfaitaire correspond au nombre de mètres carrés de surface de plancher multiplié par la valeur foncière de référence définie par l'arrêté du 5 mai 1995 relatif aux subventions de l'Etat et aux prêts pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements locatifs aidés.*

- La valorisation de l'emprise foncière destinée à la construction d'une crèche publique (surface de plancher créée de 162 m²) est fixée à TRENTE CINQ EUROS (35,00 €) le mètre carré :
 - compte tenu de la destination prévue à l'issue de l'opération : une crèche, au sens de l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme,
 - et de la valeur de marché estimée par le service du Domaine, telle qu'elle ressort des analyses préalables qui auront permis d'asseoir la faisabilité de l'opération, pour les terrains destinés à une collectivité locale ou un aménageur pour la réalisation d'équipements publics.

Sur la base de ces éléments, MAISONS & CITES SOCIETE ANONYME D'HLM cède donc à la ville cette emprise foncière moyennant le prix de SIX CENT VINGT-HUIT MILLE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (628 155,00 €) hors taxes se ventilant comme suit :

- à concurrence de SIX CENT VINGT-DEUX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS (622 485,00 €), pour l'emprise foncière destinée à du logement locatif social neuf (4 611 m² x 135,00 €),

- à concurrence de CINQ MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX EUROS (5 670,00 €), pour l'emprise foncière destinée à la construction d'une crèche publique (162 m² x 35,00 €).

Pour autant, il est ici rappelé que les collectivités locales sont tenues, conformément aux dispositions de l'article L. 1311-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), de consulter le service du Domaine de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) préalablement à la réalisation de leurs opérations immobilières.

Or, la valeur vénale de cette emprise foncière a été arbitrée par le service du Domaine à DEUX CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE CENT DIX EUROS (285 110,00 €) (8 146 m² au prix de 35,00 €/m²) et assortie d'une marge d'appréciation de 10,00 % portant la valeur maximale d'acquisition - sans justification particulière - à TROIS CENT TREIZE MILLE SIX CENT VINGT ET UN EUROS (313 621,00 €), dans son avis rendu le 20 novembre 2023 (annexe 02).

Néanmoins, cet avis ne lie pas la commune, compte tenu que dans ce dossier ce sont les règles du Règlement Général de l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine relatif au PNRU qui s'appliquent.

Face à l'enjeu lié à ce projet structurant pour la cité 12/14, il est proposé au Conseil municipal, sous réserve de la validation par le Conseil d'Administration de M&C du prix de cession :

- d'autoriser Monsieur le Maire à faire l'acquisition auprès de MAISONS & CITES SOCIETE ANONYME D'HLM des parcelles non bâties et libres d'occupation sises à LENS (62300), rues de la Bourdonnais et Newton et figurant au cadastre sous les numéros 442 à 457 inclus de la section AT pour une contenance cadastrale totale de 8 146 m², moyennant le prix de SIX CENT VINGT-HUIT MILLE CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (628 155,00 €) hors taxes, tel que ventilé ci-dessus, dans le cadre de la réalisation de la résidence autonomie,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte d'acquisition ainsi que tous les documents nécessaires à la régularisation de cette transaction, les frais liés à celle-ci étant à la charge de l'acquéreur.

Les Commissions Finances et Travaux ont émis des avis favorables.


→ Adoptée à l'unanimité après que le Conseil Municipal en eut délibéré.

Le Maire,


Sylvain ROBERT



La Secrétaire de Séance,


Sophie JACKOWSKI

Sylvain ROBERT
Maire de Lens
Président de la Communauté
d'Agglomération de Lens-Liévin

Pôle Vie de la Cité –
Accès aux services publics
et ressources internes
Service Gestion des Assemblées

Affaire suivie par Véronique BLOTTIAUX
Réf : VB/BB

EXTRAIT DU REGISTRE

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

AFFICHE EN MAIRIE LE 17 OCTOBRE 2024

=====

SEANCE DU MERCREDI 16 OCTOBRE 2024

=====

L'an deux mille vingt-quatre, le 16 octobre, à 14 heures, le Conseil Municipal de la Ville de LENS s'est assemblé à l'hôtel de ville, sous la présidence de Monsieur Sylvain ROBERT, Maire, et sur convocation en date du 09 octobre 2024.

Etaient présents : MM. ROBERT, HANON, Mme AIT CHIKHEBBIH, M. MAZURE, Mme BOURDON, MM. GHEYSENS, CECAK, Mme LEFEBVRE, M. OUDJANI, Mme LAGNIEZ, M. BOUKERCHA, Mme MEPHU NGUIFO, M. DESOUTTER, Mmes CHOCHOI, MAZEREUW, M. CUGIER, Mmes NION, VAIRON, MASSET, MM. HOJNATZKI, LEFEBVRE, Mmes BRAET, JACKOWSKI, Mmes LEROY, LAUWERS, MM. PACH, CLAVET, WATTIER, Mme DAVID.

Etaient excusés : Mme CORRE ayant donné pouvoir à Mme LEFEBVRE, M. DAUBRESSE ayant donné pouvoir à M. MAZURE, M. REAL ayant donné pouvoir à M. CECAK, Mme BRASSART ayant donné pouvoir à M. BOUKERCHA, Mme GLEMBA ayant donné pouvoir à Mme MAZEREUW, M. LOURDEL ayant donné pouvoir à Mme CHOCHOI, M. NYCZ ayant donné pouvoir à M. OUDJANI, Mme BEDNARSKA ayant donné pouvoir à M. CUGIER, Mme VINCENT n'ayant pas donné pouvoir.

Etait absent : M. DESMARETZ.

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, lesquels sont au nombre de trente-neuf, il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, immédiatement après l'ouverture de la séance, à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame JACKOWSKI, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, a été désignée à l'unanimité des Conseillers présents, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.