

Séance du 13 mars 2020
Intervention opérationnelle
Saint-Léonard – Avenue du docteur Croquelois : minoration exceptionnelle
Délibération n°2020/015

Vu le code de l'urbanisme,
Vu le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de l'établissement public foncier Nord - Pas de Calais, modifié par les décrets n°2006-1131 du 8 septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et n°2014-1736 du 29 décembre 2014 ;
Vu l'arrêté du 09 décembre 2015 portant nomination de la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais ;
Vu la délibération 2014/58 du conseil d'administration du 20 novembre 2014 et la délibération 2018/001 du conseil d'administration du 9 février 2018 portant approbation du programme pluriannuel d'intervention pour la période 2015-2019 et de son actualisation ;
Vu la délibération n°2019/093 du conseil d'administration du 29 novembre 2019 portant approbation du volet général (objectifs stratégiques et financiers) du programme pluriannuel d'intervention pour la période 2020-2024 ;
Vu la délibération n°2015/171 du conseil d'administration du 13 octobre 2015 relative à la délégation par le conseil d'administration du droit de préemption et du droit de priorité ;
Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier Nord - Pas de Calais approuvé par délibération du conseil d'administration du 13 Mars 2020 ;
Vu la convention-cadre de partenariat passée avec la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU BOULONNAIS ;
Vu la convention opérationnelle passée avec la COMMUNE DE SAINT-LEONARD pour l'opération dite « Avenue du docteur Croquelois » sur la commune de Saint-Léonard sous l'empire des dispositions du PPI 2015-2019;

Exposé des motifs :

Contexte

Concernée par l'article 55 de la loi SRU, la commune de Saint-Léonard est dans l'obligation de développer son parc de logements locatifs sociaux. C'est dans ce contexte que la commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition et la démolition d'une propriété de 18 527 m² comprenant une habitation, ses dépendances et un vaste jardin arboré.

Une convention opérationnelle a ainsi été signée entre les deux parties le 05/01/2016 conformément aux dispositions du PPI 2015-2019, et le foncier a été acquis le 23/12/2016 pour un montant de 840 000 €. L'établissement a réalisé la déconstruction des biens en 2018 pour un montant HT de 68 000€ (travaux pris en charge à 100% par l'établissement au titre du PPI 2015-2019).

Le foncier situé en front-à-rue, constructible au document d'urbanisme en vigueur lors de l'acquisition du site est d'une superficie avoisinant 5 000 m². Ce tènement était pressenti pour la réalisation d'une opération de 33 logements locatifs sociaux. Un accord sur un prix minoré avait été trouvé avec l'opérateur du projet (Flandre Opale Habitat, ex-Logis 62) et le foncier devait être cédé en 2019 pour un montant de 150 000 € HT.

La partie arrière, non constructible et classée en zone N au PLU, devait quant à elle être cédée à la commune et être conservée en espace de nature ouvert au public, pour un montant prévisionnel de 170 910 € HT.

En 2019, les études relatives à l'élaboration du plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Liane, incluant également un aléa ruissèlement, ont conduit à considérer la quasi-totalité du terrain en zone non constructible et entraîné le retrait du projet de logements sociaux. Le PPRI n'est à ce stade pas approuvé.

Proposition

Eu égard à l'inconstructibilité prévisible des terrains et à l'abandon du projet de construction de logements sociaux, il est proposé de modifier l'objet de l'intervention de l'EPF, qui portera désormais sur l'accompagnement d'une opération de renaturation.

Il est par ailleurs proposé au Conseil d'administration de se prononcer sur l'application d'une minoration foncière exceptionnelle pour la revente du tènement acquis au bénéfice de la commune de Saint-Léonard.

Le prix de cession du terrain sera déterminé en référence à la valeur évaluée par la Direction de l'Immobilier de l'Etat le 24 novembre 2017 pour un foncier non bâti en zone N, soit à 10€/m². Cette valeur de référence est retenue pour déterminer le montant en deçà duquel la cession ne pourra être réalisée. Ce montant est fixé à 185 270€ HT.

La minoration exceptionnelle pourra être appliquée sous réserve :

- du classement effectif des terrains en zone N au PLUi ;
- de l'approbation du PPRI de la Liane confirmant le caractère inconstructible de la zone ;
- de la production par la commune d'un plan de gestion écologique garantissant le maintien, dans un bon état écologique, du patrimoine naturel présent, voir précisant les travaux de renaturation à entreprendre pour en améliorer sa richesse, ainsi que le budget prévisionnel alloué au projet et à sa gestion pérenne.

Considérant cette situation,

Le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Nord – Pas de Calais,
sur proposition du président,

Par conséquent, le conseil d'administration :

- Décide de modifier l'objet de l'intervention de l'EPF pour l'opération Saint Léonard, Avenue du Docteur Croquelois ;
- Décide la cession du foncier de l'opération à la commune de Saint Léonard en accordant une minoration exceptionnelle sous réserve des modalités détaillées ci-dessus, conduisant à un prix de cession plancher de 185 270€ HT ;
- Autorise la directrice générale à signer l'avenant actant ces modifications.

La directrice générale

Loranne BAILLY



Le président
du conseil d'administration

Salvatore CASTIGLIONE

