

Bureau- Séance du 09/11/2021
Intervention opérationnelle
Avenant à la convention opérationnelle « EMMERIN - LA HOWARDERIE »
Délibération n°B/2021/112

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code rural et de la pêche maritime ;

Vu le décret n°90-1154 du 19 décembre 1990 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France modifié par les décrets n°2006-1131 du 8 septembre 2006, n°2009-1542 du 11 décembre 2009, n°2014-1736 du 29 décembre 2014 et n°2021-1061 du 06 août 2021 ;

Vu l'arrêté ministériel en date du 28 octobre 2021 portant nomination du directeur général par intérim de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France ;

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France approuvé par délibération du conseil d'administration du 13 Mars 2020 ;

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 du conseil d'administration n°2020/004 du 13 mars 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver les conventions opérationnelles et leurs avenants dans la limite du seuil financier de 5 millions d'euros HT correspondant à l'enveloppe prévisionnelle d'intervention fixée dans la convention opérationnelle ou dans un de ses avenants ;

Vu les délibérations du conseil d'administration n°2021/015, n°2021/016, n°2021/017 du 22 octobre 2021 relatives à l'élection du président du conseil d'administration et à l'élection des deux vice-présidents du conseil d'administration (renouvellement partiel) ;

Vu la délibération du conseil d'administration n°2021/018 du 22 octobre 2021 relative à l'élection de nouveaux membres du Bureau (renouvellement partiel) ;

Vu la convention opérationnelle passée avec la COMMUNE D'EMMERIN, METROPOLE EUROPEENNE DE LILLE pour l'opération dite « La Howarderie » sur la commune de EMMERIN, LILLE CEDEX ;

Vu la note annexée à la présente délibération ;

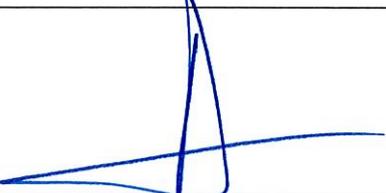
L'instance délibérante de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France,
sur proposition du président,

- Approuve la décote foncière du prix de cession ;
- Autorise le directeur général par intérim de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France à céder le foncier à un prix minoré dans les conditions reprises à la note annexée ;

Le directeur général par intérim

Le président du bureau

Slimane BOUAKIL

A blue ink signature of Slimane BOUAKIL, consisting of a vertical line with a horizontal stroke at the bottom and a diagonal stroke extending to the right.

Salvatore CASTIGLIONE

A blue ink signature of Salvatore CASTIGLIONE, featuring a complex, stylized cursive script with multiple loops and a long horizontal stroke at the bottom.

La présente délibération sera publiée sur le site internet de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France <http://epf-hdf.fr> et sera également consultable, ainsi que toutes pièces s'y rapportant, au siège de l'établissement situé 594 avenue Willy Brandt à Lille.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille – 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire – 59000 Lille par courrier recommandé ou via l'application télérécourse citoyen disponible à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication sur le site internet de l'Etablissement public foncier de Hauts-de-France (R 421-1 code de justice administrative).

Elle peut, dans ce même délai de deux mois et préalablement à une saisine du tribunal administratif compétent, faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France.

L'absence de réponse de l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France au terme d'un délai de 2 mois suivant la réception du recours gracieux équivaut à un rejet dudit recours.

En cas de rejet explicite ou implicite du recours gracieux par l'Etablissement Public Foncier de Hauts-de-France, un recours contentieux pourra être exercé devant le tribunal administratif de Lille (ou Amiens selon le cas) selon les modalités ci-dessus rappelées et ce, dans un délai de 2 mois à compter de la notification du rejet explicite ou de la naissance de la décision implicite de rejet.

Bureau du 09/11/2021

Activité opérationnelle

ANNEXE : EMMERIN – La Howarderie

L'EPF a contracté en 2015 un partenariat avec la Métropole Européenne de Lille (MEL) et la commune d'Emmerin.

Un bien (parcelle 265) a été acquis par l'établissement le 11/10/2016 afin d'améliorer l'accès au foncier situé en cœur d'îlot et d'y développer un projet d'immobilier résidentiel porté par la SOFIM. Le bien se compose d'une maison mitoyenne sur son flanc ouest à une autre habitation et de ses annexes.

L'EPF a engagé les études préalables à la déconstruction de ce bien en 2021. Le coût des travaux a été estimé par un maître d'œuvre, missionné par l'EPF, à 100 000€ HT, pris en charge à 100% au titre du PPI 2015-2019.

Une démarche de référé préventif a été engagée avec les riverains. Un propriétaire mitoyen a fait savoir, dans ce cadre, son intention d'engager une procédure contentieuse.

Tenant compte de ces éléments, et du calendrier du projet immobilier, la SOFIM acquéreur pressenti du foncier déconstruit par l'EPF, a fait connaître aux partenaires son souhait d'acquérir ce bien en l'état. La maison mitoyenne serait ainsi préservée et seuls les ouvrages non mitoyens situés en fond de parcelles seraient déconstruits par la SOFIM dans le cadre de son projet.

Dans son offre de reprise, la SOFIM s'engage à acquérir le foncier au prix de revient minoré des travaux de déconstruction des seuls ouvrages non mitoyens situés en fond de parcelles. Ces travaux ont été estimés à 15 000€ par la SOFIM. L'EPF a mobilisé son maître d'œuvre afin de contre-expertiser cette évaluation. Le montant a été ramené à 10 000€.

Au regard de ces éléments, et du bilan économique global joint en annexe, il est proposé au bureau d'autoriser la Directrice Générale à céder le bien à la SOFIM au prix de revient auquel s'applique une décote foncière exceptionnelle de 10 000 € correspondant à l'évaluation des travaux que réalisera la SOFIM.

Synthèse financière

Budget prévisionnel de l'opération

<i>surface du bien à céder</i>		298 m ²
Acquisition	140 000,00 €	470 €/m ²
Frais d'acquisition	7 021,00 €	24 €/m ²
Frais de portage	6 285,00 €	21 €/m ²
Travaux	0,00 €	0 €/m ²
COÛT DE REVIENT	153 306,00 €	514 €/m²
Minoration travaux	0,00 €	0 €/m ²
Décote foncière	-10 000,00 €	-34 €/m ²
PRIX DE CESSION CIBLE	143 306,00 €	481 €/m²
Montant de l'aide accordée par l'EPF	10 000,00 €	
<i>soit une prise en charge des travaux de</i>	0%	
<i>soit une décote foncière de</i>	7%	