

AUTORISATION DE CESSIION DE LA PARCELLE FR 447 SISE 18 AVENUE CHARLES DE GAULLE PAR L'EPFNA ET RESTE A CHARGE DÛ PAR LA COMMUNE

Note explicative de synthèse

Le 21 octobre 2019, la Commune a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) portant sur le bien bâti cadastré section FR n°447, d'une superficie de 595 m², situé 18 avenue Charles de Gaulle, pour la somme de 330 000€ HT et 16 654,98 € HT de frais d'acquisition (en rose sur le plan ci-dessous).

Cette parcelle jouxte une propriété de la Société Anonyme d'HLM, CLAIRSIENNE (parcelle FR n° 448) sur laquelle est édifié un bâtiment comprenant deux logements sociaux vétustes qu'elle souhaite démolir afin de construire un programme de plusieurs logements sociaux neufs.



La réunion des parcelles FR n° 447 et 448 permettrait à CLAIRSIENNE de présenter un projet de construction de logements sociaux sur cette nouvelle unité foncière tenant compte des règles d'emprise du futur PLU, de l'alignement nécessaire pour l'aménagement du carrefour, ainsi que du besoin en stationnement.

Par courrier en date du 29 novembre 2019, CLAIRSIENNE a manifesté sans ambiguïté son intérêt pour l'acquisition de cette parcelle.

La parcelle FR n° 447 est classée en zone UB du PLU. Elle est située dans le périmètre de veille foncière défini dans la convention n°33-18-112 « d'action foncière en faveur de la production

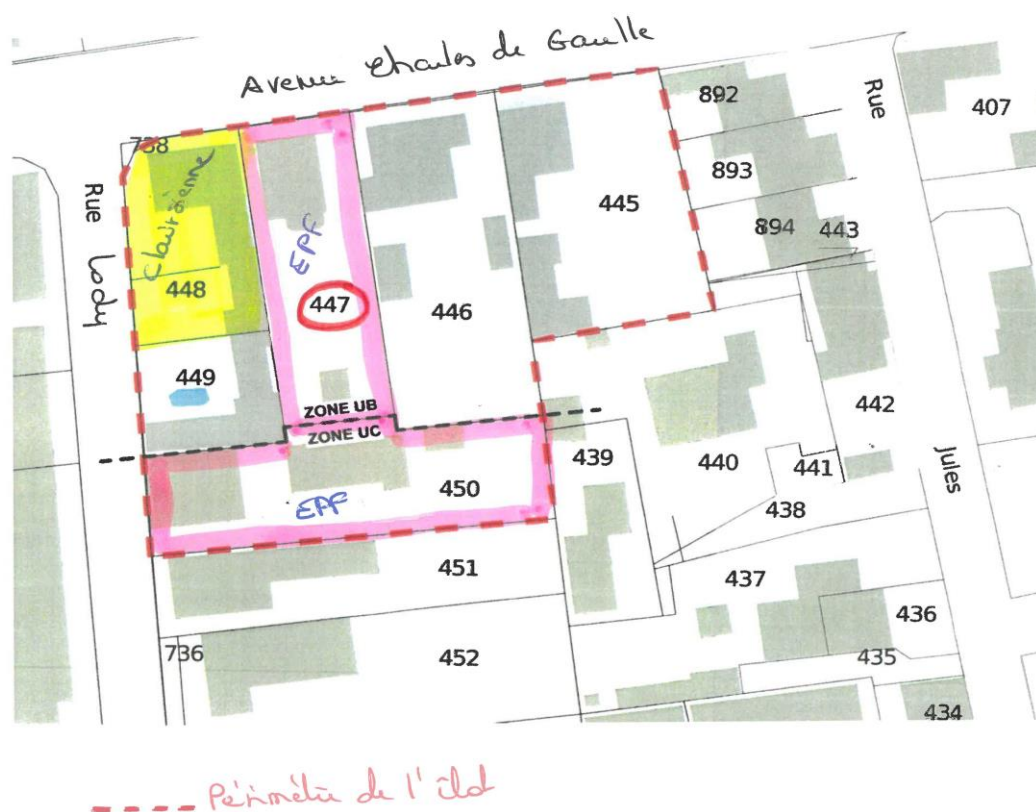
de logements », signée le 23 novembre 2018 entre la Commune, la COBAS et l'EPF Nouvelle Aquitaine.

C'est dans ce cadre que la Commune a délégué son droit de préemption à l'EPF-NA, par décision n° 2019-542 du 03 décembre 2019, pour acquérir cette parcelle. En effet, en 2019, la Commune disposait encore de l'exercice de son droit de préemption urbain renforcé (l'arrêté préfectoral de carence date du 18 décembre 2020 avec effet au 1^{er} janvier 2021).

Le 28 mai 2020, l'EPFNA a acquis la parcelle FR n° 447, au prix de 330 000€ HT et 16 654,98 € HT de frais d'acquisition, en révision de prix par rapport à la DIA.

Par courrier en date 30 juin 2022, CLAIRSIENNE a renouvelé sa volonté d'acquérir, de l'EPFNA, la parcelle FR n°447, d'ici fin 2022.

Afin de favoriser la bonne insertion du projet dans le tissu du centre-ville et pour atteindre un équilibre d'opération et un volume de logements qui répondent aux obligations en termes de production d'offre sociale, CLAIRSIENNE a élargi le périmètre d'étude sur un îlot comprenant les parcelles FR 445, 446, 447, 448, 449, 450 (plan ci-dessous).



A ce jour, les parcelles FR n° 445, 446 et 449 sont encore privées. La parcelle FR n° 450 a été acquise par l'EPFNA le 29 septembre 2021 et sera également revendue ultérieurement à CLAIRSIENNE.

La réalisation de logements sociaux, au cœur du territoire communal et dans un contexte de carence (cf. arrêté préfectoral du 18 décembre 2020 portant carence de la commune de La Teste-de-Buch), participe à l'objectif de la commune de La Teste-de-Buch d'atteindre le seuil minimal de 25% de logements sociaux imposé au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain (« SRU »).

Afin d'atteindre l'équilibre financier, CLAIRSIENNE a proposé d'acquérir la parcelle FR n° 447 au prix de 100 000€ HT bien en deçà du prix d'acquisition de 330 000 €HT par l'EPFNA.

L'EPFNA a donc fait savoir à la Ville qu'une minoration SRU d'un montant de 205 000€ serait proposé au Conseil d'Administration de l'EPFNA au regard du déficit prévisionnel de l'opération immobilière et des pénalités SRU versées par la Commune.

Il s'agit d'une mesure de soutien visant à prendre en charge une partie de la différence entre la charge foncière réelle et la charge foncière de référence, c'est-à-dire entre le prix de revient du foncier et le prix supportable par l'opération.

La Commune a été informée qu'elle serait redevable, auprès de l'EPFNA, d'un reste à charge estimé à 41 654,06€ HT. Son montant définitif devra faire l'objet d'une facture d'apurement adressée à la Commune par l'EPFNA au terme du portage de l'immeuble, par ce dernier. L'apurement du compte de gestion sera réalisé soit l'année suivant la signature de l'acte (2023 en principe) soit au plus tard à la date d'échéance de la convention opérationnelle précitée (25 août 2025).

La délibération a donc pour objet de :

- accepter la vente par l'EPFNA au profit de CLAIRSIENNE de la parcelle FR n° 447 au prix de 100 000€ HT,
- autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents se rapportant à ladite cession,
- accepter que la Commune rembourse à l'EPFNA le reste à charge d'un montant prévisionnel de 41 654,06€ HT, qui pourra être réévalué, sur présentation par l'EPFNA d'une facture d'apurement.