

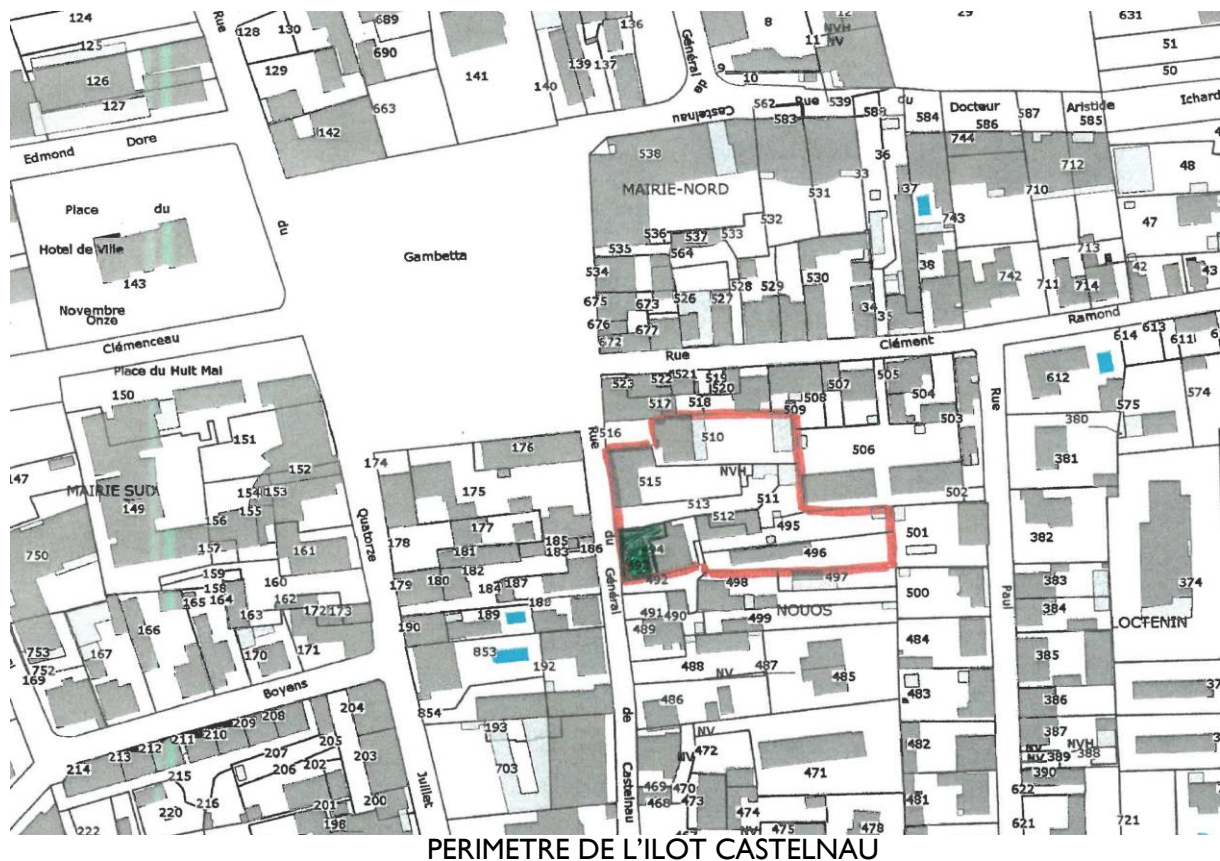
REVENTE D'UN BIEN PORTE PAR L'EPF
Parcelle CADASTREE SECTION FX 510 SISE 7a RUE DU GENERAL CASTELNAU
Note explicative de synthèse

Depuis le 13 juillet 2021, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine est propriétaire de la parcelle bâtie cadastrée section FX n°510 sise 7a rue du Général Castelnau, d'une superficie de 610 m² (entouré en rouge sur le plan ci-dessous).

Cette propriété a été acquise par l'EPF de nouvelle Aquitaine, en vue de la production de logements sociaux sur l'îlot dénommé « Castelnau ».



Le Groupe Edouard Denis par le biais de la SAS EDMP AQUITAINE, s'est positionné pour la réalisation d'une opération immobilière sur l'îlot « Castelnau » dont le périmètre comprend les parcelles FX 492p, 493, 494, 495, 496, 510, 511, 512, 513, 514, 515, pour une superficie totale de 2 860 m² (périmètre délimité en rouge sur les plans).



PERIMETRE DE L'ÎLOT CASTELNAU

En raison de l'emplacement central de cet îlot, la Commune s'est montrée particulièrement attentive et exigeante quant à la qualité du projet présenté par le Groupe Edouard Denis.

Après négociations, un accord est intervenu sur le projet de création de trois bâtiments (cf. PC 22K 0124 déposé le 24/06/2022) :

- Deux bâtiments donnant sur la rue du Général Castelnau qui accueilleront 43 logements, construits en R+2 et un niveau en attique,
- Un autre bâtiment en R+1, en cœur d'îlot, comprenant 6 logements et un espace commun végétalisé.

Il sera donc créé 49 logements dont 24 logements locatifs sociaux répartis ainsi : 3 T1, 15 T2, 28 T3 et 3 T4. Un parking de 70 places sera réalisé en sous-sol.

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 »).

C'est pourquoi, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine a demandé à l'opérateur un taux de réalisation important de logements sociaux sur cette opération.

C'est la raison pour laquelle, l'EPF a accepté une cession à l'euro symbolique de la parcelle, avec une minoration du prix de vente à hauteur de 430 000 euros, cette minoration a été validée en conseil d'administration de l'EPF en date du 25 novembre 2022.

Le reste à charge de la commune, qui correspond aux frais de portage que l'EPF a supporté depuis l'acquisition de la propriété jusqu'au 1^{er}/09/2022, s'élève à 5 249.91 euros.

La présente délibération consiste à :

- AUTORISER L'EPF à vendre à la SARL les Dunes des Flandres ou toute société du groupe Edouard Denis qui s'y substituera, la parcelle cadastrée section FX n°510, d'une superficie de 610m², à l'euro symbolique, en vue de la réalisation d'une opération comportant 50% de logements sociaux.
- AUTORISER la commune à payer les frais de portage à l'EPF d'un montant de 5 249, 91 euros.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20221102-DEL2022_11_559-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 04/11/2022

Affichage : 04/11/2022

Le Maire de La Teste de Buch
Patrick DAVET

