

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'ESTAIRES

Séance du 11 décembre 2024

DEPARTEMENT

DU NORD

ARRONDISSEMENT

DE DUNKERQUE

COMMUNE

D'ESTAIRES

DATE DE
CONVOCAATION

05 DECEMBRE 2024

DATE DE PUBLICATION

16 DECEMBRE 2024

Nombre de Conseillers

En exercice 29

Présents 18

Votants 27

**Objet : Urbanisme –
Etablissement public
foncier (EPF) –
Convention
opérationnelle – Cession
du site Madeleine rue de
Lille à l'aménageur
NEOXIMO –
Modification du
périmètre**

Séance du 11 décembre 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le 11 décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans les « Grands Salons » de l'Hôtel de Ville, à la mairie d'Estaires, sous la présidence de Monsieur Bruno FICHEUX, Maire.

Présents : Mesdames, Messieurs Bruno FICHEUX, Dorothee BERTRAND, Michel DEHAENE, Augustine VILLE, Yves COLPAERT, Stéphane GLORANT, Francine MOURIKS, Monique DUHAYON, Brigitte CAMPAGNE, François-Xavier HENNEON, Michaël PARENT, Laëtitia LEGRAND, Jimmy MASSON, Olivier SABRE, Louise SAINTENOY-CAMPAGNE, Hervé BOCQUET, Arlette VERHELLE, Robin QUEVILLART

Procurations : Monsieur Frédéric DUBUS à monsieur Michel DEHAENE
Madame Bérandère MAHAUDEN à madame Dorothee BERTRAND
Madame Véronique VANMEENEN à monsieur Michaël PARENT
Monsieur Yann NORMAND à monsieur Bruno FICHEUX
Monsieur Dimitri DUQUENNE à madame Augustine VILLE
Madame Isabelle LEMAIRE OREC à monsieur Jimmy MASSON
Madame Alexandra LEGRAND à madame Laëtitia LEGRAND
Madame Camille SPETEBROOT à madame Monique DUHAYON
Monsieur Clément DELASSUS à madame Francine MOURIKS

Absents : Monsieur Bruno WILLERON, Monsieur Eric DEWULF

Secrétaire de séance : Louise SAINTENOY-CAMPAGNE

Délibération n°132/141 – 12/2024

Objet de la délibération : Urbanisme – Etablissement public foncier (EPF) – Convention opérationnelle – Cession du site Madeleine rue de Lille à l'aménageur NEOXIMO – Modification du périmètre

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2122-22 ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.213-1 et suivants ;
Vu la délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2020 donnant délégations permanentes au Maire en application de l'article L2122.22 sus évoqué et notamment son alinéa 15 de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien à un Etablissement public pour des opérations d'intérêt général ;
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 21 février 2017, instaurant un droit de préemption urbain sur la Commune d'Estaires ;
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 04 novembre 2019 ;
Vu la délibération du Conseil communautaire de la CCFL en date du 31 mars 2015 portant sur la signature d'une convention cadre avec l'EPF dans le cadre de leur programme pluriannuel d'intervention 2015/2019 ;
Vu l'avenant n°1 en date du 24/09/2018 portant sur la modification du périmètre d'intervention ;
Vu l'avenant n°2 en date du 05/10/2021 portant sur la modification du périmètre d'intervention, la prolongation du délai de portage, sur la précision des modalités de gestion, sur les modalités de travaux, sur les modalités de cession et sur le budget prévisionnel de l'opération ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2021 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 mai 2022 ;

Objet de la délibération : Urbanisme – Etablissement public foncier (EPF) – Convention opérationnelle – Cession du site Madeleine rue de Lille à l'aménageur NEOXIMO – Modification du périmètre

Considérant que la commune est signataire d'une convention opérationnelle avec l'EPF qui est chargé d'assurer la gestion du portage foncier pour les projets d'aménagements publics du site des anciens établissements Madeleine, rue de Lille.

Cette convention a fait l'objet des avenants suivants :

- Avenant N° 1 signé le 24/09/2018 portant sur la modification du périmètre d'intervention de l'EPF
- Avenant N° 2 signé le 05/10/2021 portant sur la modification du périmètre d'intervention, sur la prolongation de la durée de portage, sur la précision des modalités de gestion, sur les modalités travaux, les modalités de cession et sur le budget prévisionnel de l'opération.

Dans le cadre de cette opération, la commune a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition du foncier.

La commune s'est engagée à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF.

L'EPF n'a pas réalisé de travaux dans le cadre de cette opération.

Aussi, par délibérations du 14 décembre 2021 et du 19 mai 2022, le Conseil municipal a autorisé la vente par l'EPF au profit de NEOXIMO des biens acquis par l'EPF.

Seulement, à l'issue de la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 23 mars 2023, il s'est avéré qu'une partie des parcelles concernées par l'acquisition était concernée par un champ naturel d'expansion des crues (CNEC).

Aussi, dans ce cadre, il convient de redéfinir le périmètre d'acquisition de NEOXIMO et ce de la manière suivante afin de permettre la réalisation du projet présenté ci-après :

SECTION	NUM	SURFACE TOTALE	SURFACE A CEDER
C	59212-C1394	739 m ²	739 m ²
C	59212-C1499	244 m ²	244 m ²
C	59212-C1622	431 m ²	431 m ²
C	59212-C3242	7 723 m ²	2 860 m ² (division parcellaire à réaliser)
TOTAL			4 274 m ²

En effet, NEOXIMO a pour projet la construction d'un immeuble collectif de 46 logements (type LLS), à destination des personnes âgées, sur une emprise foncière d'environ 4 274 m² (la surface exacte sera déterminée après division parcellaire réalisée par un géomètre-expert).

Autorisation de cession des biens EPF à un tiers

Le porteur du projet décrit ci-avant a été désigné par la commune. Il convient donc d'autoriser la cession du foncier par l'EPF au profit de NEOXIMO.

Objet de la délibération : Urbanisme – Etablissement public foncier (EPF) – Convention opérationnelle – Cession du site Madeleine rue de Lille à l'aménageur NEOXIMO – Modification du périmètre

Le repreneur ainsi désigné aura la faculté de substituer toute personne morale de son choix dans le bénéfice d'une promesse de vente ou d'une vente mais seulement pour la totalité des biens désignés, et à condition que la société substituée soit une société contrôlée par lui ou par ses associés actuels. Il est convenu de retenir comme définition de la notion de contrôle celle visée à l'article L233-3 du code de commerce.

Il est donc proposé d'accepter la demande d'acquisition foncière de NEOXIMO au prix de 185.000 € HT et ce selon les conditions suivantes :

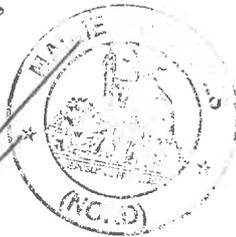
- Conditions usuelles en pareille matière (droit de préemption, absence de servitudes état hypothécaire...);
- Absence de fouilles archéologiques ;
- Absence de pollution et tout surcoût lié à la qualité des sols ;
- Absence de prescriptions particulières liées à la loi sur l'eau ;
- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ;
- Terrain libre de toute occupation ;
- Durée de la promesse de 14 mois ;
- Obtention des financements du bailleur ;

Après avoir délibéré, le Conseil municipal décide **à la majorité avec 20 voix « POUR », 7 « ABSTENTION »** (Michaël PARENT, Véronique VANMEENEN, Jimmy MASSON, Isabelle LEMAIRE OREC, Olivier SABRE, Laëticia LEGRAND, Alexandra LEGRAND) :

- **d'autoriser** la vente par l'EPF au profit de NEOXIMO ou toute société s'y substituant des biens précités désignés aux conditions et modalités décrites ci-dessus ;
- **d'autoriser** Monsieur le maire ou son représentant à intervenir et à signer l'acte de cession ;
- **d'autoriser** Monsieur le maire à signer tout document relatif à la présente décision.

Fait à Estaires, le jour, mois, an que dessus
(Suivent les signatures)
Pour extrait conforme,

Le Maire,
Bruno FICHEUX



La Secrétaire de séance,
Louise SAINTENOY-CAMPAGNE

Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte certifié exécutoire

Transmis à la sous-Préfecture le 16.12.2024

Publié ou notifié le 16.12.2024

Le Maire,
Bruno FICHEUX



