

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
CONSEIL MUNICIPAL DU 08 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 08 octobre à 19 heures 00, le Conseil Municipal s'est réuni à la Salle polyvalente de l'espace culturel Georges Brassens (arrêté municipal du 12 mai 2021), sous la Présidence de **Monsieur Raphaël JULES**, en suite de la convocation en date du 25 septembre 2025, dont un exemplaire a été affiché sur le site internet de la ville, conformément à la loi.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

Nombre de conseillers municipaux présents : 25

Nombre de conseillers municipaux votants : 32

Etaient présents : Tous les conseillers municipaux en exercice à l'exception de :

- Betty BOULOGNE pouvoir à Guillaume SAVEANT
- Maxence DECAIX pouvoir à Raphaël JULES
- Geoffrey FOURCROY pouvoir à Wilfrid ANFRY
- Stéphanie LACROIX pouvoir à Carol SILVESTRE
- Irénée MIELLOT pouvoir à Jean-Claude CONDETTE
- Virginie MALAYEUDE pouvoir à Patrick DELPORTE
- Régis ALTAZIN absent

Monsieur Guillaume PRUVOST est désigné secrétaire de séance.

DÉLIBÉRATION N° 2025-4-12 : Désignation d'un tiers, repreneur du foncier acquis par l'EPF

La commune et l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-France (EPF) ont signé le 07/09/2015 une convention définissant les conditions d'intervention de l'EPF et les modalités de cession des biens objet de l'opération dénommée « Quartier Brécquerecque sud, suite ».

Cette convention a fait l'objet des avenants suivants :

- Avenant N° 1 signé le 06/01/2021
- Avenant N° 2 signé le 20/05/2025

Dans le cadre de cette opération, la commune a sollicité l'EPF pour procéder à l'acquisition du foncier décrit à l'annexe 2 et s'est engagée à acheter ou à faire acheter par un ou des tiers de son choix les biens acquis par l'EPF au plus tard le 31/12/2025.

L'EPF a réalisé des travaux de désamiantage, déconstruction, nivellement et clôtures. Ces travaux ont été réceptionnés le 31/05/2017.

Le montant des travaux est pris en charge en totalité par l'EPF. Ce montant est précisé à l'annexe 1.

Le projet de l'acquéreur sur les biens vendus prévoit la construction de 85 logements.

Le projet a été identifié comme éligible au dispositif en faveur du confortement des centralités mis en place par l'EPF dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) 2020-2024.

Pour être éligible à ce dispositif, le projet doit répondre aux trois critères cumulatifs suivants :

- Constituer une opération immobilière ou une opération mixte,
- Comprendre une composante logement,
- Et répondre à un enjeu de centralité.

.../...

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025_4_12-DE

S²LO

Par ailleurs, conformément à la délibération n°2024/012 du conseil d'administration de l'EPF du 25 juin 2024, le projet a été identifié comme éligible au dispositif de relance de l'offre de logements permettant de porter le plafond de décote additionnelle actuellement à 50% jusqu'à 80% pour toute opération qui permettrait la production rapide de logements (hors opération en extension de la zone urbaine). L'éligibilité porte sur les opérations déjà contractualisées avec l'EPF qui ont besoin d'aide pour permettre une cession rapide avant le 31 décembre 2025 et accélérer ainsi les opérations de constructions.

Par défaut, le prix de cession est égal au prix de revient du portage foncier pour l'EPF, auquel est ajoutée, le cas échéant, la part travaux à la charge de l'acquéreur.

Le prix de revient du portage foncier est constitué de l'ensemble des dépenses liées à l'acquisition et à la gestion des biens vendus, après déduction éventuelle des recettes perçues, et majoré d'un forfait maximum de 1% destiné au paiement des frais intervenant entre le jour où le prix a été arrêté et celui de la signature de l'acte de vente.

Toutefois, si l'opération est éligible au dispositif en faveur des centralités, le prix de revient du portage foncier peut faire l'objet d'une décote additionnelle.

C'est ainsi que le prix de la présente vente a fait l'objet d'un allègement du prix de revient de 1 497 736,25 € HT ainsi qu'il apparaît sur l'état financier demeuré ci-annexé.

En contrepartie de cet allègement, l'acquéreur s'engage à réaliser le projet décrit aux présentes et répondant aux trois critères cumulatifs rappelés ci-avant.

Le vendeur procédera à un contrôle de la réalisation effective et conforme du projet au plus tard dans les cinq ans de la signature des présentes, ou sur demande anticipée adressée à l'EPF.

Ce contrôle sera effectué, au besoin par constat d'huissier, et au regard notamment :

- des constructions édifiées ou en cours d'édification,
- du permis de construire délivré,
- des déclarations d'achèvement et de conformité des travaux,
- et éventuellement des pièces, matérialisant la bonne réalisation des travaux, demandées aux bénéficiaires des aides à la pierre (bilan consolidé...),
- Etant précisé que ladite énumération n'a pas un caractère exhaustif.

A défaut, la commune s'engage à verser à l'EPF, à première demande, le montant actualisé (sur le taux d'intérêt légal) de l'allègement du prix de revient du portage foncier dont il n'a pas respecté les conditions d'obtention.

Ce versement devra avoir lieu dans les soixante jours après réception par ses services de l'appel de fonds émis par l'EPF.

Passé ce délai, la commune sera en outre tenu au versement d'intérêts moratoires au taux d'intérêt légal, majoré de deux points.

Le porteur du projet décrit ci-avant a été désigné aux termes d'une procédure de consultation conforme à la législation. Il convient donc d'autoriser la cession du foncier décrit en annexe 2 par l'EPF au profit du Groupe Habitat Hauts-de-France. 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.

.../...

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025_4_12-DE



Ceci exposé, il convient d'autoriser l'acquisition par le GROUPE HABITAT HAUTS-DE-FRANCE, des parcelles décrites à l'annexe 2 au prix de 412 500.00€ TTC dont 37 500.00€ de TVA. Le prix est annexé à la présente délibération (annexe 1). Etant ici précisé que, sauf si elles sont issues d'un bornage et d'un arpentage, les surfaces des parcelles reprises à l'annexe 2 sont des surfaces cadastrales. L'EPF ne prend aucun engagement sur la contenance réelle de ces parcelles.

Ce prix sera payable à la signature de l'acte.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, AUTORISE :

- ✍ La vente par l'EPF au profit du groupe Habitat Hauts-de-France des biens ci-dessus désignés aux conditions et modalités décrites ci-dessus.
- ✍ Monsieur le maire à intervenir et à signer l'acte de cession ainsi que tous les documents concernant cette cession.
- ✍ A verser à l'EPF le montant de l'indemnité ci-dessus définie en cas de non-respect de son engagement.

Nombre de votants : 32

Pour : 32

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Saint-Martin-Boulogne, 08 octobre 2025

**Le secrétaire de séance,
Guillaume PRUVOST**

**Le Maire
Raphaël JULES**

Affiché le : 13 octobre 2025

Voies et délais de recours

La présente décision peut être contestée devant le Tribunal Administratif de Lille dans les deux mois à compter de la publication de l'acte, soit par courrier postal ou par le biais de l'application informatique Télérecours : <http://www.telerecours.fr>

Envoyé en préfecture le 13/10/2025

Reçu en préfecture le 13/10/2025

Publié le

ID : 062-216207589-20251008-2025_4_12-DE

