

## **2-2 Extension de périmètre et augmentation d'enveloppe projet**

---





## Conseil d'Administration du 5 mars 2021

### Extension de périmètre

#### 901 106 HEROUVILLE SAINT CLAIR « DPU – Secteur Bourg Montmorency »

<b><u>DONNEES TERRITOIRE</u></b>	
Code insee+Nom commune	<b>14327 – HEROUVILLE SAINT CLAIR</b>
Nombre habitants	22 638 (en 2018)
EPCI	COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER NORMANDIE
Territoire convention Région	<input checked="" type="checkbox"/> METROPOLE CODAH CUCLM <input type="checkbox"/> VILLES MOYENNES <input type="checkbox"/> AUTRES

<b><u>INTERVENTION DEMANDEE A L'EPF</u></b>	
Date de la Demande :	3 novembre 2020
Nature de l'intervention	ACQ MODIF PRISE EN CHARGE
Projet de la collectivité (ou description de la mission)	<p>Sollicitation pour une extension du périmètre de prise en charge de l'opération Secteur Bourg Montmorency. En 2019, l'EPF avait procédé à l'acquisition par voie de préemption de la propriété cadastrée section CA n°195 pour une contenance de 511 M<sup>2</sup>, parcelle comprise sur un périmètre plus important appartenant à la même indivision BRIARD d'une surface totale de 5 299 m<sup>2</sup>.</p> <p>La maîtrise foncière du périmètre total permettrait le développement urbain du secteur « bourg Montmorency » pour la <b>réalisation d'un programme résidentiel pavillonnaire, d'environ 25 à 32 logements.</b></p>
Critères PPI 2017-2021	Densité : 30 logements / ha Mixité : 20 % de LLS
Engagements partenaires (CRF/CAF/PAF)	901 106 DPU Secteur Bourg Montmorency / Stock : CA n°195 échéance de rachat 18/03/2024. Montant brut : 140.000 €
Outils fonciers	Droit commun (Différents propriétaires : - parcelle section CA, n°157, lot n°10 : Mme Sophie BRIARD - parcelles section CA, n°157, lots n°1, 2, 5 ; section CA n°191, 192, 193, 194, 196 : M. Michel BRIARD - parcelle section CA, n°157, lots n°3 et 4 : Mme Monique BRIARD - parcelle section CA, n°157, lots n° 6,7, 8 et 9 : M. et Mme DOS SANTOS)

**REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES A ACQUERIR**

Section	Numéro	Superficie (m <sup>2</sup> )	Adresse
<b>Parcelle en cours de portage (Acquisition 2019)</b>			
CA	195	511	136-138 rue de l'Eglise
<b>Extension de périmètre</b>			
CA	157 (Lots n°1 à 10 – totalité des lots de la copropriété)	3 262	136-138 rue de l'Eglise
CA	191	377	136-138 rue de l'Eglise
CA	192	417	136-138 rue de l'Eglise
CA	193	492	136-138 rue de l'Eglise
CA	194	235	136-138 rue de l'Eglise
CA	196	5	136-138 rue de l'Eglise
<b>TOTAL EXTENSION DE PERIMETRE</b>		<b>4 788</b>	

**DESCRIPTION DU SITE (ACTUEL)**

- Parcelle section CA n°157, lots n°1 et n°2 : atelier, entrepôt avec cuisine, de SU d'environ 180 m<sup>2</sup>, occupé par l'association « la Voie Difficile »
- Parcelle section CA n°157, lots n°3 et n°4 : dans un bâtiment d'environ 500 m<sup>2</sup>, deux ateliers, avec : bureau, stockage, sanitaire. L'un deux est à usage de logement ; surface utile d'environ 100 m<sup>2</sup> chacun.
- Parcelle section CA n°157, lot n°5 : atelier transformé en deux logements, dont un avec jardin, de surface habitable d'environ 40 m<sup>2</sup> chacun, occupés par l'association « la Voie Difficile »
- Parcelle section CA n°157, lots n°6, n°7, n°8 et n°9 : maison d'habitation de 3 niveaux, accolée à deux bâtiments d'activités ; atelier : entrepôt
- Parcelle section CA n°157, lot n°10 : atelier à usage de garage de réparation automobile, de surface utile d'environ 280 m<sup>2</sup>
- Parcelle section CA n°191 : immeuble de bureau, de SU de 309 m<sup>2</sup>, occupé par l'ACCRO, avec voie d'accès à la parcelle CA 192
- Parcelle section CA n°192 : hangar avec terrain, de SU d'environ 215 m<sup>2</sup>, occupé par la société ELEVIA
- Parcelles section CA n°193, n°194 et n°196 : voie de desserte, avec servitude de passage

**INFORMATIONS LIEES A L'URBANISME**

**Zone UH au PLU (approuvé le 02/07/2007)** : zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel

**POINTS SENSIBLES, DIFFICULTES IDENTIFIEES**

- Avis des domaines des 07 et 08/10/2020 : 60 000 € + 330 000 € + 80 000 € + 250 000 € = 720 000 € + 10% de négociation
- **L'étude flash réalisée par l'EPF faisant état d'une charge foncière admissible haute à 420.000 €. Au regard du montant du déficit d'opération, il est proposé de baser la négociation foncière sur le cout du foncier estimé par France Domaine, déduit du cout de la récupération foncière, soit une charge foncière admissible de 420.000 €.**

**CLASSIFICATION GESTION DU PATRIMOINE** cas vert  cas rouge  cas orange**FINANCEMENT DE L'INTERVENTION**

Capacité financière de la Collectivité	Présenté en séance CG
Enveloppe globale prise en charge (HT)	Enveloppe initiale 147.700 € + <b>Enveloppe nouvelle 756 000€</b> (720 000 € + 5% de frais) = <b>Enveloppe nouvelle 903 700 €</b>
Quote part Epf (HT)	
AE 2021	<b>756 000 €</b>
CP (+ 2021)	<b>756 000 €</b>

**PROJET**

Code : PO2019.....

Libellé :

**CODE OPERATION**

S'il n'existe pas, demander au CG après validation du CE

## Action foncière

## Centre-bourg - Montmorency

Département du Calvados  
Hérouville-Saint-Clair





Code Opération: 901 106  
Surface : 4 780m<sup>2</sup> environ



Sources : BD Ortho 14 - IGN - 2020

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 10/02/2021

-  Emprise concernée par l'opération
-  Extension du périmètre de l'opération

Plan annexé à la  
convention signée le :

0 10 20 40  
Mètres

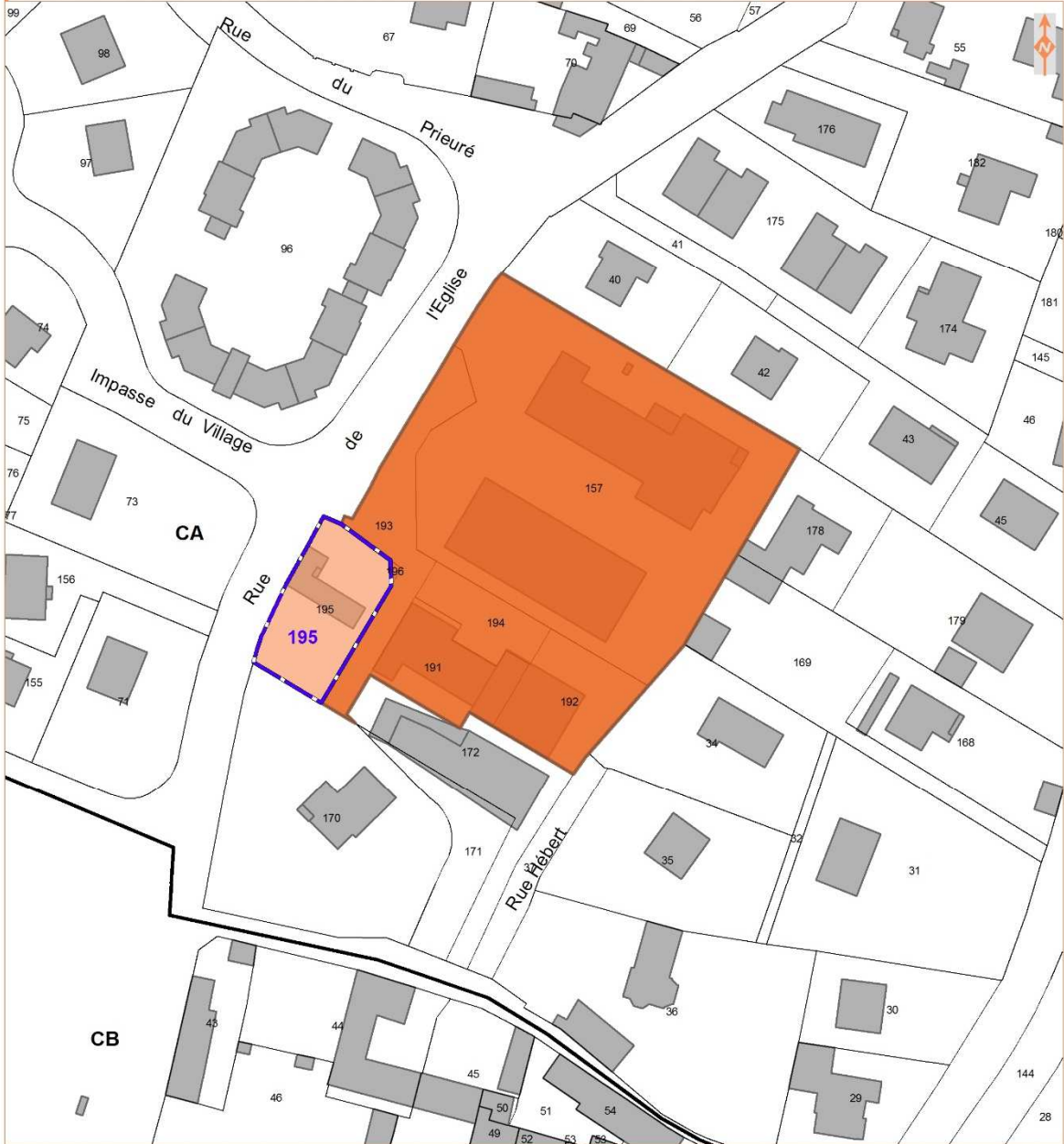


# Action foncière

# Centre-bourg - Montmorency

Département du Calvados  
Hérouville-Saint-Clair

Code Opération: 901 106  
Surface : 4 780m<sup>2</sup> environ  
Section : CA



Sources : Origine cadastre 2020 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 10/02/2021

- Emprise concernée par l'opération
- Extension du périmètre de l'opération
- Parcelles en stock EPF
- Sections cadastrales
- Parcelles
- Bâti

Plan annexé à la convention signée le :

0 5 10 20 Mètres

