



## **SAINT-PALAIS-SUR-MER**

Opérations de création de logements locatifs sociaux  
en vue d'un habitat diversifié

**NOTICE EXPLICATIVE**

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
<b>A) Présentation du projet.....</b>	<b>3</b>
1 – Généralités.....	3
2 – Objectifs de l’opération .....	4
<b>B) Conditions de réalisation de l’enquête parcellaire .</b>	<b>5</b>
1 – Objet de l’enquête parcellaire .....	5
2 – Dispositions réglementaires applicables.....	6
<b>C) Conclusion .....</b>	<b>9</b>

## **A) Présentation du projet**

### **1 – Généralités**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA), anciennement Établissement Public Foncier de Poitou-Charentes, est un établissement public à caractère industriel et commercial créé par le décret du 30 juin 2008, modifié le 05 mai 2017 pour étendre le périmètre de compétences de l'EPF aux territoires de la région Nouvelle-Aquitaine.

L'EPF Nouvelle-Aquitaine est, depuis l'élargissement de son champ territorial d'actions, compétent sur les départements de la Creuse (23), de la Corrèze (19), des Deux-Sèvres (79), de la Dordogne (24), de la Gironde (33), de la Vienne (86), de la Haute-Vienne (87), une partie du Lot-et-Garonne (47), de la Charente (16) ainsi que sur le département Charente-Maritime (17) dans lequel se situe la commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER .

L'EPF Nouvelle-Aquitaine est habilité à procéder à des acquisitions foncières y compris par voie d'expropriation pour le compte des collectivités afin de faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme. Les partenariats entre l'EPF NA et les collectivités se concrétisent par la signature de conventions dans lesquelles sont définis au cas par cas des périmètres d'études, de veille et de maîtrise foncières, ainsi que les modalités d'acquisition à mettre en œuvre par l'EPF.

En l'espèce, l'EPF Nouvelle-Aquitaine intervient sur la commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER dans le cadre d'un partenariat conventionnel pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux ayant pour finalité la présence d'un habitat diversifié.

L'emprise du projet comprend 22 unités foncières appartenant à des propriétaires privés. La commune a entrepris des négociations avec les propriétaires pour acquérir à l'amiable ce foncier.

Ces négociations ont été poursuivies par l'EPF mais compte-tenu des difficultés rencontrées, celui-ci engage une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en application du R 112-5 du Code de l'Expropriation (DUP « Projet ») pour s'assurer la maîtrise de la totalité du périmètre.

Cette maîtrise foncière est le préalable à l'émergence d'un projet urbain qui renforcera l'offre de logements sociaux sur la commune.

La négociation amiable restera toutefois privilégiée jusqu'au terme de la procédure.

## 2 – Objectifs de l'opération

Station balnéaire, Saint-Palais connaît une croissance régulière depuis une vingtaine d'années (+1000 habitants), accélérée plus récemment par l'arrivée de nouvelles populations à la recherche d'un climat et d'un cadre de vie agréables. Cette croissance est portée notamment par l'arrivée de pré-retraités alors que la population des 25-44 ans tend à diminuer entraînant depuis 1968 un solde naturel négatif. La population des plus de 60 ans atteint 42% en 2008.

Parallèlement depuis 1968, le parc des résidences principales (1 836) a été multipliée par 2,5, le nombre de résidences secondaires (4 036) a triplé tout comme le parc de logements vacants (114 en 2008). Le nombre de résidences secondaires (67% du parc total) représente plus du double de celui des résidences principales. 80% du parc est composé de maisons individuelles de grande tailles (65% de 4 pièces et plus).

La Commune, en raison de cet héliotropisme, connaît une tension sur le marché immobilier notamment à cause de la concurrence entre le parc principal et celui occasionnel renchérissant le coût du foncier. Ces prix très élevés rendent difficile l'accession aux populations les plus modestes mais aussi à la collectivité et aux organismes bailleurs de logements sociaux pour réaliser des opérations d'habitat diversifiées. La Collectivité est déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Le PLU de la Collectivité souligne que depuis 2002, 50 ha ont été consommés pour l'habitat. La projection démographique entre 2012 et 2020 basée sur une hypothèse moyenne de 1,25%, montre un besoin de 794 logements soit 79 logements par an.

Par ailleurs, par un arrêté en date du 22 décembre 2017 la Commune a été carencée au titre de la loi SRU. En effet le bilan triennal 2014-2016 fait état d'une production globale de 4 logements sociaux, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 3,03%.

C'est dans ce contexte que le droit de préemption urbain (DPU) a été retiré à la commune, par un arrêté préfectoral n°18-67 en date du 15 janvier 2018, pour être délégué à l'EPF. Ainsi, l'EPF aura la capacité de se substituer à la Commune, avec son accord préalable, pour préempter des fonciers pouvant ainsi accueillir des opérations de logements locatifs sociaux. Selon les objectifs fixés par l'Etat, la commune, doit construire environ 179 logements sociaux sur le triennal 2017-2019 afin d'accroître la part d'habitat social, limitée aujourd'hui à 0,5% de l'offre de logement.

Il s'agit donc ici de redonner à la commune ses fonctions de lien social. Cette opération, qui s'inscrit dans un projet d'habitat diversifié, a ainsi pour objet de proposer une offre complémentaire en logements sociaux, dans le but de favoriser la mixité sociale.

## **B) Conditions de réalisation de l'enquête parcellaire**

### **1 – Objet de l'enquête parcellaire**

Le dossier d'enquête parcellaire a pour objet de :

- Déterminer les parcelles à acquérir et leur(s) propriétaire(s)
- Dresser le plan parcellaire des parcelles concernées par les opérations de logements locatifs sociaux sur la commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER .

## 2 – Dispositions réglementaires applicables

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux articles R 131-3 à R 131-13 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Ainsi que le prévoit l'article R. 131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, l'ouverture de la présente enquête parcellaire est demandée conjointement avec l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (cf. ci-dessous : article R.131-3 du Code de l'Expropriation), un dossier de demande d'ouverture d'une enquête parcellaire sera adressé à la Préfecture de Charente-Maritime.

Le préfet prendra un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire ; cet arrêté précisera les modalités du déroulement de ladite enquête (cf. ci-dessous : articles R.131-1, R.131-2, R.131-4 et R.131-5 du Code de l'Expropriation) : affichage public, délais, désignation du commissaire enquêteur, etc.

### **Organisation de l'enquête parcellaire**

**Article R.131-1 :** « *Le préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L. 123-4 du code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. Cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements. Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire. Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R. 131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement.* »

**Article R.131-2 :** « L'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée soit dans les conditions prévues à l'article R. 111-5, lorsque l'enquête parcellaire est conduite en vue d'une expropriation pour cause d'utilité publique, soit dans les conditions prévues aux articles R. 111-6 à R. 111-9, lorsque l'enquête parcellaire n'est pas engagée à une telle fin. »

**Article R.131-3 :** « I. - Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à enquête dans chacune de ces communes un dossier comprenant :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens ».

II. - Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés. »

#### **Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête**

**Article R.131-4 :** « I. - Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, L'objet de l'enquête, et détermine la date à laquelle celle-ci sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siège le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

II. - Lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements, les conditions de déroulement de l'enquête définies au I sont fixées par arrêté conjoint

*des préfets des départements concernés. Cet arrêté peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats. »*

**Article R.131-5 :** *« Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 112-16. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.*

*L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par*

*lui.*

*Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14. »*

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire sera notifié par courrier recommandé avec accusé réception, aux propriétaires et ayant-droits concernés par l'opération (cf. article R.131-6 du Code de l'Expropriation).

Un questionnaire sera joint à la notification, que les propriétaires devront renvoyer après l'avoir complété de leur identité précise, coordonnées, et qualité d'ayant-droit.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dossiers et consignera ses observations directement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet.

Lesdites observations pourront également être adressées par écrit au Commissaire enquêteur (ou à la Commission d'enquête). Elles seront annexées aux registres d'enquêtes.

En outre, le Commissaire enquêteur recevra le public et recueillera ses observations aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé, en précisant si celui-ci est favorable ou défavorable à l'opération.

Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, au Préfet du département de Charente.

### **Déroulement de l'enquête parcellaire**

#### **Code de l'Expropriation : articles R.131-6 à R.131-11**

**Article R.131-6 :** « *Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R. 131-3 lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.*

*En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural ».*

**Article R.131-7 :** « *Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels ».*

**Article R.131-8 :** « *Pendant le délai prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ».*

## **C) Conclusion**

### ➤ *Un projet d'Utilité Publique*

Le projet de création de logements locatifs sociaux de SAINT-PALAIS-SUR-MER est marqué par la volonté de :

- Permettre l'accèsion de logements aux populations les plus modestes, à la collectivité ainsi qu'aux organismes bailleurs de logements sociaux afin de satisfaire en mixité sociale

En conclusion, l'EPF Nouvelle-Aquitaine n'a d'autres alternatives que de procéder à l'acquisition directe des terrains concernés par voie d'expropriation, n'ayant pu trouver un accord amiable avec les propriétaires. Néanmoins, l'EPF s'engage à rester à l'écoute des propriétaires et privilégiera la voie de la négociation tout au long de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique à venir.

Par conséquent, l'EPF Nouvelle-Aquitaine sollicite Monsieur le Préfet pour que la présente opération soit déclarée d'utilité publique, en application des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.