

DELIBERATION N° 05 - CESSION DE LA PARCELLE COMMUNALE AB 167

Rapporteur : M. DUSSAULX

Vu l'article L 2121-29 du code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°16 du 12 novembre 2020 de la Métropole du Grand Nancy relative à une procédure de déclaration de projet en vue de déclarer l'intérêt général du projet «Foyer de l'Aurore » à Ludres,

Dans le cadre du projet du Foyer de l'Aurore, situé à l'arrière de l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D.) Sainte Thérèse, rue la Gare, la Fondation Saint Charles représentée par son Directeur Général Monsieur Jean-René BERTHELEMY, projette l'acquisition de la parcelle communale AB 167.

En effet, son utilisation est indispensable à la réalisation d'un futur projet et dans la mesure où elle permettra de supporter une partie importante d'un futur bâtiment destiné à des personnes dépendantes.

Le projet du « Foyer de l'Aurore »

L'association "de l'Aurore" est active depuis 1984 et bénéficie du soutien de la Fondation Saint Charles de Nancy. Elle a pour vocation la prise en charge complète et le logement (chambres et espaces communs) de personnes en situation de handicap intellectuel. Actuellement 5 femmes sont accueillies et bénéficient ainsi d'un accompagnement qui leur assure une vie sociale équilibrée. Une animatrice coordonne les différents aspects de la vie quotidienne, assistée d'aidant(e)s, de volontaires du service civique et de bénévoles. Ce mode d'organisation répond aux caractéristiques de l'habitat inclusif, que l'État souhaite voir se développer.

Les locaux actuels du foyer sont situés dans une aile indépendante de l'E.H.P.A.D. Sainte Thérèse de Ludres. Cette configuration de lieu rend difficile l'organisation de la vie quotidienne et entrave toute possibilité d'extension des locaux, alors qu'il existe une demande forte pour ce type de logements, qui ne peut donc pas être satisfaite.

Pour pallier les difficultés rencontrées, l'association, conjointement avec la Fondation Saint Charles de Nancy, a élaboré un projet pour implanter un bâtiment d'habitation dont l'emprise se déploierait sur une partie du parc de l'E.H.P.A.D. Sainte Thérèse ainsi que sur la parcelle communale AB 167 attenante (voir plan en annexe).

La concrétisation du projet permettrait d'offrir un accueil plus adapté pour les résidentes actuelles et de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles personnes (femmes ou hommes) grâce à un nombre de places plus important : 12 places réparties en deux colocations, afin d'assurer un mode de vie plus familial, mais avec des lieux d'activités en commun.

Plus en détail, l'opération prévoit :

- la construction d'une résidence aux normes d'accessibilité, d'une surface au sol de 500 m² et de plain-pied (un seul niveau), en forme de U, donnant sur un patio terrasse,
- 2 colocations de 6 personnes, sur 130 m² chacune, dans 2 ailes séparées, mais reliées à un même espace de vie commune de 230 m² environ,
- des places de parking et jardins privés,
- une chambre équipée de sanitaires séparés pour chaque résident(e),
- des espaces communs qui seront constitués d'une salle d'activités, d'une salle de séjour modulable, d'un patio et d'une cuisine, l'ensemble permettant le plein développement d'une vie collective.

En outre, les caractéristiques du futur immeuble prévoient la possibilité d'ajouter un étage à la construction dans l'objectif d'accueillir dans le même état d'esprit des personnes âgées et/ou handicapées moteur.

Le choix de la localisation du projet

L'emplacement prévu pour la construction du foyer se situe à la fois sur une partie du parc de l'E.H.P.A.D. Sainte Thérèse, ainsi que sur la parcelle communale AB 167 attenante, qui permettrait ainsi de limiter les coûts financiers pour l'association de l'Aurore.

Plusieurs autres implantations avaient été étudiées sur des biens immobiliers appartenant à la fondation sur la commune de Nancy, mais n'ont pas permis de faire émerger une alternative viable pour des raisons techniques et juridiques.

Le site retenu donne en outre la possibilité de bénéficier de certaines prestations assurées par l'E.H.P.A.D., notamment médicales et de restauration. Cette mutualisation facilitera le fonctionnement du foyer et limitera le coût des services.

En complément, le nouveau bâtiment sera localisé à moins de 5 minutes à pied des offres de services du centre ancien de Ludres (services publics, dont une médiathèque, de santé, et de commerces et de loisirs dont le parc Sainte Thérèse) ainsi que des lignes de transport en commun (environ 380 mètres à pied depuis le bâtiment projeté), dont l'une dessert les Etablissement et Service d'Aide par le Travail (E.S.A.T) de Ludres et de Heillecourt qui emploient les locataires actuelles.

Ainsi, la concrétisation du projet sur l'emplacement visé permettrait aux résident(e)s de conserver une autonomie en préservant leurs repères et une proximité avec leurs lieux de travail sur la zone industrielle de Ludres ou celle de Heillecourt.

L'intérêt général du projet

Ce projet s'adresse à un public fragile qui rencontre des difficultés d'accès au logement et qui, malgré une certaine autonomie, présente une charge pour les familles concernées.

Ce public intègre ainsi aux ménages prioritaires identifiés par l'Etat pour bénéficier des actions menées dans le cadre de son plan quinquennal « Logement d'abord » déployé sur les années 2018-2022 et plus particulièrement sa « priorité II », conçue pour l'accès au logement et la mobilité résidentielle des personnes défavorisées.

D'un point de vue local, dès 2003 avec la création de la Commission Intercommunale d'Accessibilité aux Personnes Handicapées (C.I.A.P.H.), puis suite à la loi Handicap de 2005, la Métropole du Grand Nancy, à travers ses Programmes Locaux de l'Habitat successifs et son actuelle 6^{ème} version, met en avant la nécessité de trouver des solutions pour permettre aux personnes en situation de handicap, de quelle que nature que ce soit, d'avoir accès à un logement (diagnostic, Chapitre 4- 4 / DOO : objectif 3, fiche-action 16.).

Sur ce point, un volet porte plus particulièrement sur la santé mentale (favoriser cet accès au logement, qu'il soit autonome ou accompagné).

En outre, cette nouvelle offre a pour objectif de répondre à l'enjeu du vieillissement de la population, qui s'accroît plus particulièrement dans les communes périphériques de l'agglomération marquées par un fort développement de l'habitat pavillonnaire à compter des années 1970. C'est le cas de Ludres, où la population âgée de plus de 75 ans est passée de 363 en 2007 à 540 en 2017, soit une augmentation de 48,8 % (sources : RP2017 INSEE). Pour les mêmes dates, le nombre de personnes âgées de 60 à 74 ans a progressé de 900 personnes à 1 411, soit une augmentation de 56,8 %. En comparaison, sur la même période, la population de la commune a décliné, évoluant de 6 680 à 6 216 habitants.

Par ailleurs, la Métropole du Grand Nancy a engagé, dans la délibération n°16 du 12 novembre 2020, une procédure de déclaration de projet telle que prévue à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, en vue de déclarer l'intérêt général du projet «Foyer de l'Aurore » et de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme de Ludres.

La cession de la parcelle communale AB 167 pour permettre la réalisation du projet

La parcelle visée est cadastrée à Ludres section AB 167 et totalise 440 m².

Les caractéristiques de la parcelle concernée sont les suivantes :

- elle totalise 440 m²,
- elle n'est pas bâtie,
- elle est située en zone Na (Naturelle) du P.L.U.,
- elle est enclavée,
- il s'agit d'un espace vert non usité dont l'entretien est à la charge de la commune actuellement.

Compte tenu de l'avis du service des Domaines et de l'affectation prévue pour cette emprise, le prix de vente a été proposé à hauteur de 20 € par mètre carré, ce qui représente un prix de vente à hauteur de 8 800 €. La Fondation Saint Charles a notifié son accord de principe sur ce tarif.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, conformément aux articles L. 2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et les articles L. 2141-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le conseil municipal doit décider de procéder à la désaffectation de la parcelle, puis prononcer son déclassement du domaine public pour ensuite autoriser la vente des terrains concernés.

Intervention de Monsieur le Maire :

C'est un dossier pour lequel on se bat depuis au moins 3 ans car M. LAMY était encore directeur de la Maison de Retraite quand il nous avait fait part de ce projet.

Je rappelle que les six personnes handicapées sont actuellement prises en charge par Sœur Paul et c'est une véritable charge pour elle. Les familles sont convaincues de ce projet et nous avons eu les autorisations du Département (aides) et de la Métropole afin de modifier rapidement le PLU. Un prêt spécial pourra être obtenu de type Prêt Locatif Social.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,
décide à l'unanimité :

- de prononcer la désaffectation de la parcelle cadastrée section AB 167, désignée dans le plan joint à la présente délibération ;
- de décider du déclassement de la parcelle concernée du domaine public communal ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à procéder à la vente du bien précité à la Fondation Saint Charles pour 8 800 €, hors droits et taxes, conformément au plan annexé ; l'acquéreur devra s'assurer des frais liés à l'intervention du géomètre ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à cette affaire ;
- de désigner Maître Gauthier, Notaire à Nancy, pour la rédaction des actes authentiques ; les frais qui leurs sont liés resteront à la charge des acquéreurs.