

25-12-03 DB150 WH

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

DEPARTEMENT

DU NORD

ARRONDISSEMENT

DE DUNKERQUE

COMMUNE

D'ESTAIRES

DATE DE
CONVOCATION

27 NOVEMBRE 2025

DATE DE PUBLICATION

10 DÉCEMBRE 2025

Nombre de Conseillers

En exercice 27

Présents 21

Votants 24

**Objet : Site du Caméo –
Construction d'un
immeuble – acquisition
d'une cellule située au
RDC en VEFA**

Séance du 03 décembre 2025

Séance du 03 décembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 03 décembre à 18 heures 00, 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 Madame Dorothée BERTRAND, Maire.

Présents : Mesdames, Messieurs Dorothée BERTRAND, Yves COLPAERT, Augustine VILLE, Francine MOURIKS, Frédéric DUBUS, Bérangère VILLE-MAHAUDEN, Stéphane GLORIANT, Monique DUHAYON, Brigitte CAMPAGNE, Yann NORMAND, Dimitri DUQUENNE, François-Xavier HENNEON, Isabelle LEMAIRE OREC, Michaël PARENT, Laëtitia LEGRAND, Jimmy MASSON, Eric DEWULF, Clément DELASSUS, Arlette VERHELLE, Robin QUEVILLART, Julien BESEGHER

Procurations : Monsieur Bruno FICHEUX à Madame Dorothée BERTRAND
Madame Véronique VANMEENEN à Madame Isabelle LEMAIRE OREC
Monsieur Bruno WILLERON à Monsieur Jimmy MASSON

Absents : Monsieur Olivier SABRE, Monsieur Hervé BOCQUET, Madame Camille SPETEBROOT

Secrétaire de séance : Yann NORMAND

Délibération n°150/154 – 12/2025

Objet de la délibération : Site du Caméo – Construction d'un immeuble – acquisition d'une cellule située au RDC en VEFA

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L 2121-29, L2122-21, L1311-9 et suivants

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L 1111-1 et L 1211-1

Vu le code civil, notamment son article 1601-3

Vu la délibération du conseil municipal du 11 décembre 2024 approuvant la cession définitive à Flandre Opale Habitat de l'immeuble bâti « Caméo » situé 11 Place Montmorency situé sur les parcelles cadastrées sections C718, C719, C720 d'une superficie de 1094 m² pour la réalisation d'un projet de construction de : 8 logements collectifs de type 2 et 3 ; d'un co-living de 5 chambres et parties communes dédiées et d'une cellule tertiaire, future médiathèque, livrée non aménagée (hors mobilier) destinées à la revente au profit de la commune d'Estaires par le biais d'une VEFA

Considérant que dans le cadre de la vente au profit de FOH la commune d'Estaires s'est engagée à racheter la cellule tertiaire en vue d'y aménager sa future bibliothèque par le biais d'une VEFA.

Vu la proposition de FOH de vendre par le biais d'une Vente en l'Etat futur d'achèvement VEFA à la commune d'ESTAIRES une cellule tertiaire non aménagée d'une superficie de 289,71 m², de sa terrasse de 38 m² et de 3 places de stationnement au prix forfaitaire de 350 000 € HT soit 420 000 € TTC (TVA comprise), les frais en sus d'honoraires et d'actes sont à la charge de la commune ;

Vu l'avis des domaines en date du 2 décembre 2025.

Exposé des motifs :

Par délibération du 11 décembre 2024, le Conseil municipal a adopté la cession définitive du Caméo situé sur les parcelles cadastrées sections C n°718, C n°719 et C n°720 d'une superficie de 1 094m² à Flandre Opale Habitat pour la réalisation du projet de construction de :

- 8 logements collectifs de type II et III
- 1 co-living de 5 places composé de 5 chambres et parties communes dédiées
- La revente en VEFA d'une cellule tertiaire, future médiathèque, livrée non aménagée (hors mobilier)

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 03 décembre 2025

Objet de la délibération : Site du Caméo – Construction d'un immeuble – acquisition d'une cellule située au RDC en VEFA

La cession au profit de Flandre Opale Habitat est réalisée au prix de 420 000 € net vendeur et ce selon les conditions suivantes :

- Obtention du permis de construire purgé de tout recours et retrait
- Délibération à la faveur de Flandre Opale Habitat faisant apparaître le rachat de la cellule tertiaire en contrat de VEFA
- Obtention des accords de financement locatifs sociaux

Dans le cadre de la cession, la commune s'est engagée à faire l'acquisition du rez de chaussée en vue d'y accueillir sa future médiathèque.

Flandre Opale Habitat est titulaire d'un permis de construire délivré le 26 juin 2025 pour la construction d'un immeuble bâti en R + 2 + C comprenant :

- Un rez-de-chaussée de 290 m² en vue d'y accueillir une médiathèque,
- 1^{er} étage : 5 logements en co-living et de 2 logements en T3
- 2^{ème} étage : 3 logements en T2 et 3 logements en T3

À présent, Flandre Opale Habitat propose à la commune d'Estaires d'acquérir au moyen d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), la cellule tertiaire comprise dans l'immeuble d'une contenance de 290 m² située sur les parcelles cadastrées sections, Cn°719 et Cn°720, de sa terrasse de 38 m² et de 3 places de stationnement.

Le prix ferme et définitif proposé par Flandre Opale Habitat est de 350 000 € hors taxes, soit 420 000 € TTC au taux actuel de TVA à 20%. Le service des domaines a été saisi pour valider le prix d'acquisition.

Le prix est forfaitaire et non révisable sauf toute modification de la TVA. Ce prix ne comprend pas les frais de travaux supplémentaires par rapport aux prévisions qui pourraient être demandés, le cas échéant, par l'acquéreur, avec l'accord et après acceptation du vendeur, telles que celles-ci résultent de la notice de commercialisation ci-annexée.

Les frais d'honoraires en sus et de l'acte de vente seront à la charge de la commune.

Le paiement du prix de vente sera effectué selon l'échelonnement suivant :

STADE D'AVANCEMENT	En % du prix total		Montant en € HT	Montant en € TTC	Cumulé en € HT	Cumulé en € TTC
	Stade	Cumulé				
A la signature du contrat de réservation	5%	5%	17 500,00 €	21 000,00 €		
A la signature de l'acte authentique de vente	10%	15 %	35 000,00 €	42 000,00 €	52 500,00 €	63 000,00 €
Au démarrage des travaux	10 %	25 %	35 000,00 €	42 000,00 €	87 500,00 €	105 000,00 €
À l'achèvement des fondations	10 %	35 %	35 000,00 €	42 000,00 €	122 500,00 €	147 000,00 €
À l'achèvement du plancher bas RDC	20 %	55 %	70 000,00 €	84 000,00 €	192 500,00 €	231 000,00 €
À l'achèvement du plancher haut RDC	10 %	65 %	35 000,00 €	42 000,00 €	227 500,00 €	273 000,00 €
À la mise hors d'eau	10 %	75 %	35 000,00 €	42 000,00 €	262 500,00 €	315 000,00 €
À la mise hors d'air	10 %	85 %	35 000,00 €	42 000,00 €	297 500,00 €	357 000,00 €
À l'achèvement des cloisons	5 %	90 %	17 500,00 €	21 000,00 €	315 000,00 €	378 000,00 €
À l'achèvement de l'immeuble	5 %	95 %	17 500,00 €	21 000,00 €	332 500,00 €	399 000,00 €
À la remise des clefs / livraison	2 %	97 %	7 000,00 €	8 400,00 €	339 500,00 €	407 400,00 €
A la levée des réserves constatées lors de la livraison	2 %	99 %	7 000,00 €	8 400,00 €	346 500,00 €	415 800,00 €
A l'attestation de non-contestation de la conformité	0,5 %	99,5 %	1 750,00 €	2 100,00 €	348 250,00 €	417 900,00 €
A la fin de Garantie de parfait achèvement	0,5 %	100 %	1 750,00 €	2 100,00 €	350 000,00 €	420 000,00 €
TOTAL	100,00 %		350 000,00 €	420 000,00 €		

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 03 décembre 2025

Objet de la délibération : Site du Caméo – Construction d'un immeuble – acquisition d'une cellule située au RDC en VEFA

Flandre Opale Habitat s'oblige à livrer la cellule commerciale vide avec les éléments repris dans la notice de commercialisation au plus tard 24 mois suivant la signature de l'acte de vente en VEFA. La commune procédera aux travaux d'aménagement intérieur de la future médiathèque. Des pénalités de retard de livraison prévues à l'acte de vente seront appliquées au profit de la commune, sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension de délai de livraison prévu à l'acte.

Enfin, le bâtiment vendu composé d'une cellule tertiaire ainsi que la terrasse et les places de stationnement associées feront l'objet d'une division en volumétrique.

Cette transaction sera constatée par acte authentique notarié dont la rédaction sera confiée au cabinet de Maîtres DEBAISIEUX et CELISSES, notaires associés à Estaires.

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'autoriser l'acquisition par la Commune d'Estaires à Flandre Opale Habitat de la cellule vide à usage communal située au rez-de-chaussée d'une surface utile de 289,71 m² et de la terrasse d'une surface de 38m² et de 3 places de stationnement associées constituant d'une division volumétrique, attachées au programme « de logements co-living au CAMEO » réalisé sur une emprise de 1094 mètres carrés à détacher des parcelles cadastrées C718, C719, C720 au moyen d'une Vente en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA) afin d'y aménager une médiathèque communale, dans les conditions sus définies ;
- D'autoriser Madame le maire ou son représentant à signer tout avant contrat, tout contrat préliminaire le cas échéant et l'acte authentique constatant la Vente en l'Etat de Futur Achèvement (VEFA) ;

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

Le Maire,
Dorothée BERTRAND

Le Secrétaire de séance,
Yann NORMAND



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
Publié ou notifié le
Le Maire,
Dorothée BERTRAND

