

COMMUNE D'OLLIIOULES - DEPARTEMENT DU VAR
DELIBERATION DE LA COMMUNE D'OLLIIOULES

N° 21/05/2.4

SEANCE DU 17 MAI 2021
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN ET LE DIX SEPT MAI à 16 HEURES

| NOMBRE DE CONSEILLERS | | | |
|-----------------------|----------|---------------|-----------|
| EN EXERCICE | PRESENTS | REPRESENTE(S) | ABSENT(S) |
| 33 | 30 | 3 | 0 |

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIIOULES s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Robert BENEVENTI, Maire.

PRESENTS :

Robert BENEVENTI, Christine DEL NERO, Michel THUILIER, Nicole BERNARDINI, Dominique RIGHI, Laetitia QUILICI, Michel OLLAGNIER, Carine BESSON, Didier MARTINA-FIESCHI, Delphine GROSSO, Guy PHILIPPEAUX, Brigitte CREVET, Nadine ALESSI, Robert ARPINO, Florence GARRONE, Antoine VACCARO, Patrick APARICIO, Nathalie PESCHARD-LAUZIERE, Philippe CASTILLO, Valérie MASSENET, Katell LE BLEIZ, Hélène CAREN, Patrick JOLI, Julien ROCCHIA, Ombeline LOMPRES, Benoît ADET, Anaïs HATRET, Christian BERCOVICI, Claudie CARTEREAU-ZUNINO, Catherine MAGADDINO.

REPRESENTES :

Jean-Louis PIERACCINI, (représenté par Christine DEL NERO)
Thierry AKSOUL, (représenté par Michel THUILIER)
Stanislas ROQUEBERT, (représenté par Nicole BERNARDINI)

Secrétaire de séance : Anaïs HATRET

| | | |
|-------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| <u>VOTE :</u> | <u>POUR :</u> | <u>CONTRE(S) :</u> |
| <u>UNANIMITE</u> : OUI | | |
| <u>ABSTENTION(S)</u> : | | <u>BLANC(S) et NUL(S) :</u> |

OBJET : Partenariat Ville d'Ollioules / ERILIA pour la réalisation de logements sociaux sous forme de Bail Réel Social et Solidaire (BRS) – Cession de terrain (parcelles BH 76, 77 & 78) au Chemin de la Rouquette

Madame Nicole BERNARDINI, adjointe au Maire rappelle à l'assemblée que les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) et le Bail Réel Solidaire (BRS), ont été introduits par la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové de 2014 (ALUR).

L'objectif est de développer une politique d'accession sociale à la propriété sur laquelle s'exerce un contrôle du prix de cession de ces logements sur une très longue durée et qui bénéficient d'une réduction du coût du foncier dans le coût total d'achat d'un bien immobilier.

Ce dispositif s'inspire du modèle anglo-saxon. Le principe repose sur une dissociation entre le foncier, propriété de l'organisme de foncier solidaire (OFS), et le bâti, propriété du ménage.

Les organismes de foncier solidaire (OFS) sont propriétaires du foncier. Ils consentent des droits réels immobiliers à des tiers, en vue de l'achat ou de la location de logement, et perçoivent en contrepartie des redevances.

Ils contrôlent l'éligibilité du preneur et encadrent le prix de revente du bien pendant la durée du bail. Ils disposent d'un droit de préemption sur le bâti, leur permettant, le cas échéant, de mettre fin au bail après rachat des droits réels.

Le bail réel solidaire confère à son titulaire des droits réels sur le bâti mais également des obligations :

- le paiement d'une redevance,
- le respect d'un prix de cession plafonné en cas de revente (plafonds des logements sous prêt social location-accession - PSLA),
- le respect des plafonds de loyer en cas de mise en location du bien (plafonds des logements sous prêt locatif à usage social -PLUS).

Le bail porte sur une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il est « rechargeable », c'est-à-dire prorogé de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession).

Ces logements sont décomptés en PLS au titre de la loi SRU.

Il est proposé au Conseil d'utiliser ce nouvel outil en cédant à l'OFS hébergé chez ERILIA un terrain communal situé au chemin de la Rouquette.

Les parcelles concernées sont cadastrées BH 76, 77, 78 et pour partie la BH 79 pour une superficie d'environ 2 400 m² en zone UTb.

L'OFS envisage de construire douze (12) maisons individuelles (6T3, 5T4 et 1T5). Le prix de cession au preneur du bail serait de 2 890 €/m² habitable, et une redevance de 1,75 €/m² habitable.

L'OFS propose à la Ville une acquisition au prix 480 000,00 €. Cette vente est conditionnée à la levée des conditions suspensives suivantes :

- l'absence de prescription au titre de l'archéologie préventive.
- que les résultats des sondages et études, notamment géotechniques, qui seront diligentées par l'OFS ne révèlent pas de pollution ou de sujétions particulières générant un surcoût important remettant en cause l'équilibre économique de l'opération projetée.
- l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours.
- la précommercialisation de 50 % des logements en BRS (à savoir 6 logements).
- que la perméabilité du sol soit adaptée au projet de gestion des eaux usées via une station d'épuration individuelle.

La Direction Générale des Finances Publiques, Pôle d'évaluation domaniale, a estimé, le 5 mai 2021, la valeur vénale de ce terrain à 494 000 €.

L'ASSEMBLEE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques, Pôle d'évaluation domaniale, du 5 mai 2021,

OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,
APRES DELIBERE,

1. APPROUVE la cession des parcelles communales cadastrées BH 76, 77, 78 et pour partie la BH 79, situées Chemin de la Rouquette au prix de 480 000 €, pour la réalisation d'une opération en Bail Réel et Solidaire.
2. PREND acte des conditions suspensives.

3. AUTORISE Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités qui s'avèrent utiles et à signer les actes à intervenir.
4. DIT que les recettes et dépenses seront inscrites sur le budget de l'année considérée, fonction, chapitre et article nécessaires.

LE MAIRE
Robert BENEVENTI



Envoyé en préfecture le 21/05/2021

Reçu en préfecture le 21/05/2021

Affiché le

ID : 083-218300903-20210517-DELIB2021_2_4-DE