

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

N° 22/05/2.1

SEANCE DU 30 MAI 2022
L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE TRENTE MAI à 18 HEURES

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

Le Conseil Municipal de la Commune d'OLLIOULES 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 GINZAC, Didier MARTINA-FIESCHI, Delphine GROSSO, Guy PHILIPPEAUX, Brigitte CREVET, Nadine ALESSI, Jean-Louis PIERACCINI, Robert ARPINO, Florence GARRONE, Antoine VACCARO, Patrick APARICIO, Thierry AKSOUL, Philippe CASTILLO, Valérie MASSENET, Katell LE BLEIZ, Hélène CAREN, Patrick JOLI, Julien ROCCHIA, Benoit ADDET, Anaïs HATRET, Christian BERCOVICI, Claudie CARTEREAU-ZUNINO, Catherine MAGADDINO.

REPRESENTES :

Nathalie PESCHARD-LAUZIERE, (représentée par Michel THUILIER)
Stanislas ROQUEBERT, (représenté par Nicole BERNARDINI)
Ombeline LOMPRES, (représentée par Dominique RIGHI)

Secrétaire de séance : Anaïs HATRET

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

OBJET : Cession de la propriété communale sise 67 chemin de l'Oliveraie à la Société coopérative d'HLM La Maison Familiale de Provence

Madame Christine DEL NERO, 1^{ère} adjointe au Maire rappelle à l'assemblée que la Ville a préempté la propriété située 67 Chemin de l'Oliveraie, cadastrée CL 141, par décision du 21 décembre 2022.

Après consultation de plusieurs bailleurs sociaux, la Ville a retenu la proposition de la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM La Maison Familiale de Provence, de réaliser une opération d'accession à la propriété dans le cadre d'un bail réel et solidaire (BRS).

Il est rappelé, pour mémoire, que l'objectif du Bail Réel et Solidaire (BRS) 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.

Le principe repose sur une dissociation entre le foncier, propriété de l'organisme de foncier solidaire (OFS), et le bâti, propriété du ménage. En contrepartie des droits réels que l'OFS consent sur le foncier, il perçoit une redevance.

L'OFS contrôle l'éligibilité du preneur et encadre le prix de revente du bien pendant la durée du bail. Il dispose d'un droit de préemption sur le bâti, lui permettant, le cas échéant, de mettre fin au bail après rachat des droits réels.

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) sous condition d'éligibilité contrôlées par l'OFS. Ces logements sont décomptés en PLS au titre de la loi SRU.

Le preneur du BRS doit payer une redevance. En cas de revente, il doit respecter d'un prix de cession qui est plafonné (plafond des logements sous prêt social location-accession - PSLA). S'il souhaite louer son bien, il doit respecter les plafonds de loyer (plafond des logements sous prêt locatif à usage social -PLUS).

Le projet présenté par société coopérative d'intérêt collectif d'HLM La Maison Familiale de Provence concerne deux terrains : la parcelle CL 141, communale, et la parcelle voisine, la parcelle CL 142.

Elle souhaite construire deux bâtiments, d'environ 2 300 m² de surface de plancher. En plus des besoins de stationnement liés à l'opération, sept places seraient dévolues à la Ville au prix coutant de 5 000 € HT par place.

Le prix de cession au preneur du bail serait de l'ordre de 3 400 €/m² habitable, et une redevance mensuelle d'environ 2 €/m² habitable.

La Maison Familiale de Provence propose à la Ville une acquisition au prix 650 000,00€. Cette vente est conditionnée à la levée des conditions suspensives suivantes :

- qu'il n'y ait pas d'exercice du droit de préemption,
- de l'obtention d'un permis de construire pour la réalisation, sur les deux terrains objets du projet, d'un ensemble immobilier d'au moins 2 200 m² de surface de plancher. La demande de permis de construire devra être déposée dans les cinq mois de la signature de la promesse de vente,
- dans le cas où le site présenterait des enjeux notables en matière d'espèces protégées, qu'il n'y ait pas de prescription compensatoire de mesures conservatoires remettant en cause l'équilibre de l'opération,
- que le projet ne soit pas soumis à la Loi sur l'eau ou que le bénéficiaire obtienne le récépissé de dépôt,
- que le projet ne nécessite pas des fondations spéciales,
- que la promesse de vente sur la parcelle voisine (CL 142) intervienne avant le 30 septembre 2022.

La durée de validité de la promesse est fixée à 15 mois.

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 14 avril 2022,

Vu le projet de promesse de vente,

OUI L'EXPOSE DE SON RAPPORTEUR,
APRES DELIBERE,

1. APPROUVE la cession de la parcelle située 67 Chemin de l'Oliveraie, cadastrée CL 141, au prix de 650.000€ à la société coopérative d'intérêt collectif d'HLM La Maison Familiale de Provence de réaliser une opération d'accession à la propriété dans le cadre d'un bail réel et solidaire (BRS).
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.

MAIRE
Robert BENEVENTI



Envoyé en préfecture le 03/06/2022

Reçu en préfecture le 03/06/2022

Affiché le

ID : 083-218300903-20220530-DEL05_2022_2_1-DE