ROGNAC
CŒUR DE TERRITOIRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DELIBERATION N° 20103 DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du vingt-six novembre deux mille vingt

Nomenclature ACTES : 3.2 Aliénations

Convocation datée du 20 novembre 2020, envoyée le 20 novembre 2020, affichée le 20 novembre 2020.

Le Conseil Municipal de la Commune de Rognac s'est réuni au lieu habituel de ses séances sous la présidence de Madame Sylvie MICELI-HOUDAIS, Maire de Rognac, qui ouvre la séance à 19 heures 04 et procède à l'appel des membres.

Présents : Jean-Michel MAZENQ, Angélique FORTE, Jean-Fabrice LACAVE, Pauline MONET, Christelle PAYAN, Willy NICOLLET, Véronique STRAUDO, Patrick SAVELLI, adjoints au Maire, Lucien DARET, Stéphane LE RUDULIER, Bruno GERARDIN, conseillers municipaux.

Procurations : Jean-Paul MARTINELLI a donné procuration à Jean-Fabrice LACAVE, Dominique GARCIA a donné procuration à Christelle PAYAN, Pierrette BOSSY a donné procuration à Sylvie MICELI-HOUDAIS, Marie-Louise BESSETTES a donné procuration à Patrick SAVELLI, Pierre SOUSTELLE a donné procuration à Patrick SAVELLI, Serge FRIZZARIN a donné procuration à Jean-Michel MAZENQ, Jean-Luc GIORDANO a donné procuration à Angélique FORTE, Elisabeth MAZET a donné procuration à Jean-Michel MAZENQ, Patrice VAUTHIER a donné procuration à Véronique STRAUDO, Valérie MILLANCOURT a donné procuration à Sylvie MICELI-HOUDAIS, Éric DUPUY D'ANGEAC a donné procuration à Pauline MONET, Jean-Philippe KALAFATIAN a donné procuration à Angélique FORTE, Marjorie DI LORENZO a donné procuration à Willy NICOLLET, Cynthia PIANA a donné procuration à Pauline MONET, Gwenaëlle COUSTES a donné procuration à Véronique STRAUDO, Axelle BOUSQUET DI VENOSA a donné procuration à Willy NICOLLET, Emilie DUVAL a donné procuration à Bruno GERARDIN, Audrey ARISTIZABAL a donné procuration à Jean-Fabrice LACAVE, Guillaume PERRIN a donné procuration à Christelle PAYAN.

Absents : Yvan VESPERINI, Noré BOUDISSA.

Secrétaire de séance : Angélique FORTE.

CESSION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION BT N° 584P SISE AVENUE JEAN MERMOZ AU PROFIT DU GROUPE DM POUR UN MONTANT DE 680 800 €

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L2241-1 et L2241-3 ;

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment son article L1111-1 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L302-5 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 17048 du 30 juin 2017 portant approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rognac ;

Considérant que cette valorisation du foncier s'inscrit dans un projet d'aménagement de l'entrée de ville nord ;

Considérant la nécessité de proposer une offre d'acquisition immobilière à destination des ménages les plus modestes ;

Considérant que cette opération proposera la réalisation de bâtiments en R+2 de 63 logements environ et composés majoritairement de logements de type 2 et 3 ;

Considérant que le Groupe DM a proposé à la Commune, par courrier du 09 octobre 2020, d'acquérir la parcelle cadastrée section BT n° 584p, d'une superficie d'environ 6 808 m², au prix de 100 €/m², soit un montant estimatif de 680 800 € (SIX CENT QUATRE VINGT MILLE HUIT CENTS EUROS) ;

Considérant que la Commune a accepté, par écrit du 17 novembre 2020, de céder le tènement d'une superficie de 6 808 m² environ au prix de 100 €/m², soit un montant estimatif de 680 800 € (SIX CENT QUATRE VINGT MILLE HUIT CENTS EUROS), sous réserve du bornage définitif ;

Considérant que le projet du Groupe DM consiste en la réalisation d'un programme de logement d'une surface de plancher minimale globale de 3 700 m² en zone UBa du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'en vertu de l'article UB13, « *la surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 60% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Les toitures végétalisées pourront être incluses*

dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5 » ;

Considérant qu'en vertu de l'article Ub2, « *en cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 2500 m² d'emprise foncière, 50 % doit être affecté au logement locatif social* » ;

Considérant que Groupe DM s'engage à affecter 50% de l'opération à des logements réalisés en Bail Réel et Solidaire (BRS) ;

Considérant que ce nouveau mode de production de logement permettrait l'accession sociale à la propriété d'un logement qualitatif à un prix 30 % à 50 % en dessous du marché ;

Considérant qu'une commercialisation se fera en partenariat avec la Commune ; que l'accession sociale se fera sous conditions de ressource ; que l'Organisme Foncier Solidaire (OFS) garantira à la collectivité le maintien dans le temps du dispositif ;

Considérant que l'accession en BRS permet de relancer les parcours résidentiels et par conséquent, de fluidifier la rotation dans le parc social rognacais ;

Considérant que l'acquéreur s'engage à ce que l'OFS intègre la totalités des logements en BRS dans son bilan annuel d'activité afin que lesdits logements soient comptabilisés en tant que logements sociaux au titre de l'article L302-5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Considérant que le projet sera réalisable selon la levée des conditions suspensives suivantes demandées par l'acquéreur :

- que soit expressément délivré un permis de construire, pour une surface de plancher minimale globale de 3 700 m² à usage de logement, comprenant 50% de logements sociaux réalisés en Bail Réel et Solidaire ;
- que le permis de construire délivré devienne définitif et exécutoire ; l'autorisation administrative de construire sera considérée comme définitive et exécutoire dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme et lorsque le démarrage des travaux sera autorisé de façon définitive conformément aux dispositions externes au Code de l'Urbanisme, telles que celles du Code de l'Environnement, du Code du Patrimoine, du Code Rural, du Code Forestier, etc. ; ces autorisations ne devront pas comprendre de prescriptions remettant en cause le projet envisagé ou le rendant substantiellement plus onéreux ;
- que les sondages ne révèlent pas de désordres géologiques empêchant la réalisation du projet ou le rendant plus onéreux et confirment l'absence de pollution du sol et du sous/sol ;
- que le bien soit libre de toute occupation le jour de la signature de l'acte authentique ;
- que soit maintenues en vigueur les taxes et participations d'urbanisme applicables au programme susvisé à la date de signature des présentes ou qu'elles soient remplacées par tout autre mécanisme alternatif de taxes et participations d'un montant maximum équivalent ;
- que soit obtenu auprès d'une institution financière le financement du prix total de l'assiette foncière de l'opération projetée ;
- que soit délivrée par la collectivité compétente en la matière une garantie d'emprunt du prêt long terme nécessaire à l'acquéreur pour le financement visé ci-dessus ;

Considérant que l'acquéreur souhaite faire mentionner dans la promesse de vente qu'une faculté de substitution lors de la signature de l'acte définitif est possible ;

Considérant l'intérêt de construire un ensemble immobilier de 63 logements environ, dont 50 % seront réalisés en accession sociale à la propriété dans le cadre du dispositif BRS en collaboration avec la Commune ;

Considérant que les deux parties s'engagent à signer une promesse de vente au plus tard le 30 décembre 2020 ;

Considérant que les deux parties s'engagent à signer l'acte de vente authentique au plus tard 15 mois après la date de signature de la promesse de vente ;

Considérant que l'autorité territoriale pourra toutefois proroger ce délai si cela s'avère nécessaire et justifié ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'avis du Domaine a été sollicité dans le cadre de l'aliénation d'un bien immobilier de la Commune le 27 octobre 2020 ;

Les explications du rapporteur entendues,

Après en avoir délibéré,

A L'UNANIMITE AVEC 31 VOIX POUR,

APPROUVE la cession au bénéfice du Groupe DM de la parcelle cadastrée section BT n° 584p sise Avenue Jean Mermoz, d'une superficie de 6 608 m² environ, au prix de 100 €/m², soit un montant estimatif de 680 800 € (SIX CENTRE QUATRE VINGT MILLE HUIT CENTS EUROS) ;

AUTORISE Madame le Maire à signer les actes et documents à intervenir ;

DIT que les deux parties s'engagent à signer une promesse de vente au plus tard le 30 décembre 2020, sous réserve d'une prorogation de ce délai par l'autorité territoriale si cela s'avère nécessaire et justifié ;

DIT que les deux parties s'engagent à signer l'acte de vente authentique au plus tard 15 mois après la date de signature de la promesse de vente, sous réserve d'une prorogation de ce délai par l'autorité territoriale si cela s'avère nécessaire et justifié ;

DIT que les frais de notaire seront à la charge de l'acquéreur ;

DIT que les recettes correspondant à la vente seront inscrites au budget communal ;

RAPPELLE que la présente délibération peut faire l'objet dans le délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication :

- D'un recours administratif ; Dans l'hypothèse où la décision critiquée est maintenue, il appartient au requérant de saisir le Tribunal Administratif d'un recours contentieux dans le délai de deux mois :
  - soit à compter de la réception de la lettre exprimant le rejet du recours administratif,
  - soit à compter de l'expiration du délai de deux mois après la formulation du recours administratif. En effet, le silence gardé par l'administration pendant deux mois équivaut à un rejet implicite de la demande.
- D'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille :
  - Par courrier à l'adresse suivante : 22 & 24 rue Breteuil 13281 MARSEILLE CEDEX 06,
  - De manière dématérialisée, par le biais de l'application informatique «Télérecours citoyens » accessible depuis le site Internet www.telerecours.fr.

Madame le Maire est chargée de l'exécution de la présente délibération,

Ainsi fait et délibéré en séance le jour, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE,
SYLVIE MICELI HOUDAIS

MAIRIE DE ROGNAC
13340 BdR

Affiché du 08122020 au 07012021
Transmis en Sous-préfecture le 03122020
Notifié le 11122020