



MAIRIE DE LES-ARCS-SUR-ARGENS

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal Du 24 février 2025

Délibération n° 25.01.6 - Opération "5 logements en cœur de ville" : cession de l'immeuble communal D.485 et d'une partie de l'immeuble communal D.452 au profit de la SAIEM de Draguignan - actualisation du plan de financement

L'an deux mille vingt-cinq le vingt-quatre février à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la commune de LES ARCS Var, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, Salle du Conseil, sous la présidence de Mme Nathalie GONZALES, Maire.

Date de la convocation : mardi 18 février 2025

Présents :

Nathalie GONZALES, Olivier POMMERET, Christine CHALOT-FOURNET, Christophe FAURE, Geneviève DIBO, Frédéric LAMAT, Marie-pierre CHARLES, Stéphane HUDDLESTONE, Nathalie CHALOPIN, Sophie BONNAUD, Philippe COTTE, Christophe MELET, Léo DOMERGUE, Laurent BONZI, Emilie GROSSI-WAGNER, Bouchra EDDADSI BARQANE, David ROLFI, Christophe CHAVERNAS

Absents :

Francine DOLLA, Amélie BOURCET, Cindy FORTERRE-ROL, Pierre KESTEMONT, Nicolas DATCHY

Procurations :

VIRQUIN Christelle a donné pouvoir à POMMERET Olivier, LOMBARD Damien a donné pouvoir à BONZI Laurent, LEQUENNE Fabienne a donné pouvoir à CHAVERNAS Christophe, GRANDVARLET Floris a donné pouvoir à GONZALES Nathalie, DURANDO Julien a donné pouvoir à GROSSI-WAGNER Emilie, ZEGRE Nadia a donné pouvoir à CHALOPIN Nathalie

Nombre de conseillers				
En exercice	Présents	Absents	Procurations	Votants
29	18	5	6	24

Vu l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 ;

Vu l'article L 2121-29 du CGCT ;

Vu les articles L 2241-1 et suivants du CGCT précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;

Vu la délibération municipale n°23.03.38 du 19 juin 2023 relative à ladite opération ;

Considérant que la Société Anonyme Immobilière d'Économie Mixte d'Aménagement de Draguignan (dite SAIEM de Draguignan - société anonyme de droit privé dont les actionnaires sont majoritairement des collectivités locales) est un acteur engagé sur son territoire en faveur de l'intérêt général et de la création de logements à loyer modéré ;

Considérant que les immeubles cadastrés section D numéros 452 et 485 sis 18 et 21 rue de la Motte appartiennent au domaine privé de la commune et nécessitent d'importants travaux de remise en état ;

Considérant l'estimation de la valeur vénale de l'immeuble cadastré section D numéros 452 et de la partie de l'immeuble cadastré section D n° 485 réalisées par le service des Domaines les 23 et 25 octobre 2024 arrêtant respectivement les prix des biens à 138600€ et 124200€ (*valeur minimale de cession, marge d'appréciation communale de 10% déduite*) ;

Considérant que l'opération d'espèce touche au total trois immeubles : les deux immeubles communaux précités ainsi qu'un immeuble privé cadastré section D numéro 2156 sis 2 rue Pasteur récemment acquis par la SAIEM de Draguignan ;

Considérant le programme Petites Ville de Demain au sein duquel la commune est inscrite ;

Considérant l'intérêt certain de la réhabilitation des immeubles anciens et dégradés en centre-ville qui contribue notamment à renforcer l'attractivité de la commune et participe à sa revitalisation ;

Considérant les contraintes techniques et budgétaires des projets de réhabilitation en centre-ancien en vue de créer de l'habitat à loyer modéré et, notamment, du déséquilibre financier de l'opération projetée ;

Considérant que des travaux seront réalisés dans le local communal du rez-de-chaussée du 18 rue de la Motte (D.452) pour un montant total de 41 038€ HT.

Dans le cadre de l'opération « 5 logements en cœur de ville » touchant trois immeubles du centre-ville, Madame le Maire expose que la cession des immeubles/lots d'immeuble communaux listés ci-dessous est envisagée au profit de la SAIEM de Draguignan pour la création d'une partie des logements de l'opération :

Section	Numéro de parcelle/lots	Adresse	Nombre de LLS créé(s)
D	452 (<i>appartements du 1^{er} et 2nd étage uniquement</i>)	18 rue de la Motte	2
D	485	21 rue de la Motte	1

Pour être plus précis, sur ces deux immeubles sis 18 et 21 rue de la Motte, le programme envisagé et pour lequel la SAIEM de Draguignan a reçu les agréments doit conduire à la création de 3 logements aidés auxquels il convient (*pour arriver à un nombre total de 5 logements*) d'ajouter les deux logements qui seront réalisés, dans le cadre de cette même opération, au sein de l'immeuble sis 2 rue Pasteur récemment acquis par la SAIEM de Draguignan auprès d'un propriétaire privé.

Depuis la dernière délibération adoptée le 19 juin 2023, la valeur totale des deux immeubles communaux susmentionnés a évolué à la suite de l'actualisation des évaluations réalisées par le service des Domaines. Les montants actualisés sont les suivants :

Parcelle/lots	Date de l'avis	Montant de l'évaluation	Prix de cession retenu	Montant de la moins-value
D.452 (<i>appartements du 1^{er} et 2nd étages uniquement</i>)	23/10/2024	138 600€	80 000€	182 800€
D.485	31/05/2023	124 200€		
262 800€				

Également, le plan de financement prévisionnel initialement établi par la SAIEM de Draguignan a évolué. Malgré la mobilisation du maximum des subventions disponibles, il est toujours demandé à la commune de participer à l'équilibre de l'opération projetée en minorant le prix de vente des biens précités à 80 000€ via une moins-value d'un montant de 182 800€.

Madame le Maire rappelle que la moins-value résultant d'une vente de terrain ou d'un bien immobilier à un prix réduit en faveur du logement social est considérée comme une dépense de la commune. Conformément à l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation, cette dépense pourra être déduite du prélèvement SRU, mais uniquement au cours de l'antépénultième année de la période de référence. Cette disposition permet à la commune de réduire la pénalité financière imposée en cas de non-respect des obligations de construction de logements sociaux.

Par ailleurs, la SAIEM sollicite la commune et l'intercommunalité, qui gère les aides à la pierre, pour mobiliser une enveloppe de 150 000 € issue du prélèvement SRU de la commune. Ce financement permettrait de rééquilibrer le montage financier de l'opération de logement social envisagée et ainsi garantir sa faisabilité.

Également, Madame le Maire souhaite profiter de l'opération pour réhabiliter la salle communale située au rez-de-chaussée du 18 rue de la Motte. Le montant total des travaux est revu avec un nouveau montant fixé à 48 045.6 € TTC (*soit 41 038€ HT*) qui doit être déduit du prix de vente de 80 000 € arrêté. Ainsi, le prix versé par la SAIEM de Draguignan en contrepartie des biens communaux listés ci-dessus sera donc de **31 954.4 €** (*montant des travaux de la salle communale déduit*).

Le montant ainsi que la nature des travaux à réaliser par la SAIEM de Draguignan concernant le local communal fait l'objet d'un document annexé à la présente.

Madame le Maire propose au conseil municipal :

- d'autoriser la cession de l'intégralité de l'immeuble communal cadastré section D n°485 et des deux appartements situés aux 1^{er} et 2nd étage de l'immeuble cadastré section D n°452 pour un montant total de **31 954.4 €** (*montant des travaux de la salle communale déduit*) ;
- d'autoriser la moins-value de 182 800€ sur la vente des biens D452 (1^{er} et 2nd étage) et D485 en vue de la création de trois logements sociaux ;
- d'autoriser la mobilisation d'une enveloppe de 150 000 € issue du prélèvement SRU de la commune en vue de l'affecter, via le versement d'une subvention publique, à l'équilibre financier du programme ;
- d'autoriser la SAIEM de Draguignan à réaliser les travaux de réhabilitation du local communal situé au rez-de-chaussée de l'immeuble D n°452 en contrepartie d'un montant de 48 045.6 € TTC (*soit 41038€ HT*) déduit du prix versé par la SAIEM de Draguignan à la commune ($80000€ - 48045.6 € = 31954.4€$) ;
- de l'autoriser à mandater un notaire pour représenter la commune ;
- d'inscrire les crédits nécessaires au budget ;
- de l'autoriser à signer tout document relatif à cette affaire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité des suffrages exprimés les conclusions de la présente délibération.

Le Maire,
Nathalie GONZALES