

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS****CONSEIL MUNICIPAL DU 27 novembre 2024****L'an deux mille vingt quatre, le vingt sept novembre, à 16h00,**

Les membres du Conseil Municipal se sont réunis au lieu ordinaire de séance sur convocation qui leur a été adressée par Monsieur le Maire, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Daniel ALSTERS, Maire.

Date de la convocation :
21 novembre 2024

**Nombre de conseillers
en exercice : 31**

Nombre de votants : 29
Pour : 26
Contre : 0
Abstention(s) : 3
Ne participe pas : 0

Secrétaire de séance :
Laetitia BATTÉ

Présents :

Daniel ALSTERS, Patricia AUBERT, Muriel CANOLLE, Jean-Luc GRANET, Fanny MAZELLA, Robert PORCU, Eliane THIBAUX, Eric MIGLIACCIO, Carole DE PERETTI, Véronique DI MAGGIO, Laetitia BATTÉ, Linda ROMERO, Pascal GONET, Pierre CHAZAL, Armande PROSPERI, Jacques VENET, Marie-Anne BENJO, Camille DESANGES, Elisabeth MOSER, Francine CHENET, Roger-Pol COTTEREAU, Jean-Pierre MEYER, Laurence COCHE-DEGRASSAT, Gilles GARCIA

Représenté(s) :

Céline BOTTASSO donne procuration à Véronique DI MAGGIO, Claudia VITEL donne procuration à Jean-Luc GRANET, Bernard ROTGER donne procuration à Carole DE PERETTI, Frédéric CARTA donne procuration à Armande PROSPERI, Marie-Cristine NICOLAS donne procuration à Pierre CHAZAL

Absent(s) :

Luc DE MARIA, Jean-Pierre ROUSSEL

DEL_2024_183 : Mise à bail emphytéotique du site de la Cride auprès du bailleur social ERILIA, création d'une maison relais.

Après avoir entendu le rapport de Muriel CANOLLE, il est proposé d'adopter la délibération suivante :

Par une délibération n° 2024-133B du 26 juin 2024, le Conseil Municipal a approuvé le principe de mise à bail emphytéotique en vue notamment d'affecter la Résidence de la Cride, après réhabilitation, à l'exploitation de treize (13) logements intégrés à la maison relais

Les modalités de la cession temporaire des droits réels via un bail emphytéotique sont désormais définies et il convient, pour le conseil, d'approuver ces modalités.

L'établissement public foncier PACA (EPF PACA) a acquis le 19/12/2019, une ancienne résidence de vacances de la Fédération des Œuvres Laïques de l'Isère (FOL 38), dit « résidence de la Cride » sise 667 chemin de Bacchus, en vertu d'une convention multi sites signée avec la Commune les 17 décembre 2012 et 02 janvier 2013. Il est précisé que la FOL 38 avait posé une condition de destination sociale à la vente de son bien.

Le site a été mis à disposition de la commune par l'EPF via une convention d'occupation précaire du 01/02/2021 afin que celle-ci puisse l'utiliser à titre de logement d'urgence au profit de familles en situation de rupture au regard du logement. Les résidents ont été ainsi logés via des baux d'habitation précaires.

Le portage par l'EPF arrivant à échéance, il a été demandé à la Commune de l'acquiescer ce que la Commune a accepté. Le but était de pérenniser ce dispositif de logements d'urgence pour mettre à l'abri des familles, le temps nécessaire à la reconnaissance par les services de l'Etat de leur statut prioritaire au regard du relogement.

La commune de Sanary-sur-Mer a donc fait l'acquisition en octobre 2022 de cet ensemble immobilier, composé de 14 logements pour un montant de 1 276 491 €, après l'avis des domaines établi en juin 2022 qui avait évalué le bien à 1 243 000 €.

Cet immeuble bâti à usage d'habitation, comprend un bâtiment en R+1, édifié en 1990 sur une parcelle cadastrée section AZ n° 322 d'une superficie de 1932m². Il s'agit d'une résidence comprenant 5 T2 de 30 m² et 9 studio de 24m², répartis sur 2 niveaux.

Le CCAS a assuré la gestion locative des logements depuis juillet 2021, période couverte par la convention d'occupation précaire signée entre la ville et l'EPF PACA.

Depuis le dernier trimestre 2022, la commune continue d'exploiter le site en tant que propriétaire mais a recherché un partenariat avec un gestionnaire habilité afin qu'il puisse gérer ce site, y réaliser des travaux de réhabilitation et permettre l'intégration des logements dans l'inventaire du parc social.

Au regard du constat de carence en matière de logement social, notifié par l'autorité Préfectorale, la municipalité a été encouragée à officialiser la conversion du site en logement social ou hébergement temporaire.

En l'état actuel et considérant le mode de gestion en régie, les logements ne peuvent être intégrés à l'inventaire du parc social, et donner lieu à la réduction de la pénalité SRU.

Suit à la proposition de la société ERILLIA, le dispositif retenu consiste en la création d'une maison relais composée de 13 logements correspondant à une capacité d'accueil de 14 places (pondération considérant un logement double) grâce à la conclusion d'un bail emphytéotique pour une durée de 40 ans. ERILLIA s'engage à réaliser des travaux de rénovation énergétique et thermique (travaux d'isolation, production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, et quelques aménagements mineurs et embellissements).

La Maison relais s'apparente à une forme d'habitat adapté pour répondre aux besoins des personnes à faible niveau de ressources en situation d'isolement ou d'exclusion sociale et qui se trouvent dans l'incapacité d'intégrer à court terme un logement ordinaire.

Les maisons relais concourent à créer un environnement rassurant : des structures à taille humaine (10 à 25 places) qui permettent d'offrir un cadre de vie convivial ; une combinaison de logements privatifs et d'espaces collectifs pour favoriser les relations de vie quotidienne entre les résidents et l'hôte (travailleur social référent sur site) ; des activités communes pour encourager les échanges entre résidents ; une présence quotidienne de l'hôte qui anime et régule la vie de la maison relais afin de développer les liens avec l'environnement local.

Le site sera exploité considérant 13 logements intégrés à la maison relais/pension de famille, un logement supplémentaire sera mis à disposition du gestionnaire pour assurer les accompagnements individuels et collectifs exigés dans le cahier des charges de cet équipement à vocation sociale.

La durée envisagée du bail est de 40 années entières et consécutives prenant effet à compter de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique. Cette durée de 40 ans sera augmentée de la durée nécessaire à la réalisation des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier projetée par le Preneur. Les parties s'engagent à signer, au plus tard, dans les trois mois suivant l'achèvement des travaux un avenant au bail afin d'en préciser le terme définitif au regard de la date d'achèvement des travaux

L'économiste de construction, qui a pu réaliser une estimation des travaux de réhabilitation, évalue à environ 250 000€ cette opération permettant de garantir une performance énergétique de classe C (conditions réglementaires des financements publics).

Le montant de la redevance capitalisée sera de 900 000 €, conformément à l'avis de France Domaine en date du 4 novembre, et sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique de bail emphytéotique

La « moins-value » réalisée par la commune constituera une dépense déductible de la pénalité SRU (différence entre montant d'acquisition par la ville 1 276 000€ et le loyer perçu 900 000 € soit 376 000€).

Le bilan financier de cette opération peut s'équilibrer considérant une subvention d'équilibre versée par la ville d'un montant de 530 000€, que la collectivité intègre aux dépenses déductibles dès 2026 si l'opération est finalisée sur l'exercice 2024. S'agissant d'une promesse, cette somme sera versée et séquestrée en la comptabilité de l'étude Roquebert Massiani à Ollioules, représentée par Maître Gabriel ROQUEBERT notaire en charge de ce dossier, jusqu'à la signature du bail emphytéotique. Lors de la réitération de l'acte et seulement en cas de réalisation du bail, elle sera reversée à ERILIA. Dans le cas d'une non réalisation du bail, cette somme devra être restituée à la Commune. La signature de l'acte définitif devra obligatoirement être effectuée avant le 31 décembre 2025.

Grace à cette opération, la commune pourra opérer une déduction de 906 000 € sur sa pénalité SRU (530 000 + 376 000) sur un montant de prélèvement envisagé à 1 333 000€.

La promesse de bail prévoit que le bail est conclu selon diverses conditions suspensives à savoir :

- l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, de tout retrait, et déféré préfectoral pour la réhabilitation du bien ;
- l'obtention des agréments de type PLAI
- l'obtention de diverses subventions dont celle de la commune à hauteur de 530 000 €

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Approuver l'exposé qui précède
- Autoriser Mr le Maire ou son représentant à signer la promesse de mise à bail emphytéotique de la résidence de la Cride, auprès du bailleur social ERILIA, en vue de la création d'une maison relais et tout acte afférent.

Pour : 26

Abstentions : 3

Elisabeth MOSER, Francine CHENET, Roger-Pol COTTEREAU

Adoptée à la majorité des voix exprimées.

Pour extrait conforme,



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le Maire dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de 2 mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Toulon (5 rue Racine – CS40510-83041 TOULON CEDEX 9) dans le délai de 2 mois, à compter de sa notification ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal peut être saisi par "Télérecours citoyens" accessible par le site www.telerecours.fr.