



REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 05 DÉCEMBRE 2024

**OBJET : PROJETS DE CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS À LA CASSE
PAR "HABITATIONS DE HAUTE-PROVENCE" –
AUTORISATIONS DE SIGNATURE D'ACTES –
CESSION PAR BAIL A CONSTRUCTION EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE
42 LOGEMENTS LOCATIFS SUR UN TERRAIN DE 10.053 M²**

L'an deux mille vingt-quatre et le cinq Décembre à dix-huit heures,
le Conseil Municipal, dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville,
dans la salle ordinaire de ses délibérations, sous la présidence de
Monsieur René VILLARD, Maire de CHÂTEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN.

Etaient présents :

M. VILLARD René – M. BENOIT Gérard – Mme OBELISCO Francine – M. ROVIRA Marc – Mme FALAIX Evelyne – M. JULLIEN Bernard – Mme PELEGRINA Geneviève – M. JULIEN Guillaume – Mme PIERRAT Brigitte – M. DALCANT Jacques – M. RISSO Gilbert – Mme BARDIES Frédérique – M. CARMONA Alain – M. HERNANDEZ Antoine – Mme SZAFRANSKI Nathalie – M. FAYET Stéphane – Mme SACCO Virginie – M. DI GIOVANNI Alexandre – M. BERTRAND Philippe – Mme ORSINI Chantal – M. MEGUEDMI Smaïl – Mme PIOZIN Patricia – M. RICHELME Jean-Marc (Arrivé à 18 H.15 – Point N° 2).

Ont donné procuration :

Mme LAQUET Laura a donné procuration à M. VILLARD René
Mme TOUMANI Soréa a donné procuration à M. CARMONA Alain

Absents excusés :

Mme AYMES Patricia – Mme UGHETTO Wendy – M. DELAHAYE Guy – Mme GIACHINO Lisa.



M. FAYET STEPHANE A ETE DESIGNÉ SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Conseil Municipal de CHÂTEAU-ARNOUX-SAINT-AUBAN du 05 Décembre 2024
Délibération N° DM_20241205N093

OBJET : PROJETS DE CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS À LA CASSE PAR "HABITATIONS DE HAUTE-PROVENCE" – AUTORISATIONS DE SIGNATURE D'ACTES – CESSION PAR BAIL A CONSTRUCTION EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE 42 LOGEMENTS LOCATIFS SUR UN TERRAIN DE 10.053 M²

Monsieur Guillaume JULIEN, 7^{ème} adjoint, délégué au foncier, sur invitation de Monsieur le Maire, rappelle à l'Assemblée que, lors des conseils municipaux des 04 Avril et 24 Juillet 2024 ainsi que par deux lettres du Maire (Mai et Août 2024), il a été évoqué et présenté les deux projets de constructions de 48 logements par le bailleur social "Habitations de Haute-Provence" au sein du quartier de la Casse – Rues Paul Cézanne et Camille Claudel.

Il fait savoir :

- Qu'il convient maintenant de finaliser les transferts fonciers, rédigés par Maître Christophe DEGIOANNI – Notaire des deux parties – nécessaires à la réalisation des 2 programmes, soit d'une part un bail à construction pour l'édification de 42 appartements et d'autre part, un acte de cession pour la construction de 6 pavillons et un acte d'acquisition d'un terrain de 2.172 M²,
- Qu'à ce jour, les demandes de permis de construire n'ont pas été déposées auprès de la Commune.

Il précise que pour la 1^{ère} partie des deux projets, la société "Habitations de Haute-Provence" a sollicité pour la construction de 42 logements collectifs, la signature d'un bail à construction d'une durée de 99 ans à l'euro symbolique non recouvrable.

Il rappelle :

- Que le bail à construction est régi par les articles L. 251-1 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Que dans un bail à construction, le preneur s'engage à construire, à réhabiliter ou à améliorer, des édifices sur le terrain du bailleur-propriétaire. Il s'engage également à les conserver en bon état ainsi qu'à supporter l'intégralité des charges et des réparations sur toute la durée du bail. Le preneur se comporte comme le propriétaire des constructions pendant cette période, puis c'est le bailleur qui en devient propriétaire une fois le bail arrivé à son terme, ce qui lui permet de profiter de toutes les améliorations réalisées,
- Qu'un transfert immobilier à l'euro symbolique non recouvrable ne peut être accordé, que s'il est assorti de contreparties suffisantes et moyennant la poursuite d'un but d'intérêt général (ex. : transfert foncier à un bailleur social dans le but de construire des logements sociaux).

Il indique que le projet de construction des 42 appartements collectifs et 52 places de stationnement est un but d'intérêt général. Le transfert immobilier à l'euro symbolique est donc possible.

Il informe :

- Que le bail à construction portera sur un terrain d'une superficie de 10.053 M² cadastré AS 325 (voir plan joint), situé en zones constructible et naturelle au Plan Local d'Urbanisme (UDc et Naturelle),
- Que les 42 unités sont réparties en 14 logements de Type 2, 22 de Type 3 et 6 de Type 4 ; sur ces 42 logements 24 sont en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 18 en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration),
- Que la valeur vénale du terrain, comprenant l'abattement réglementaire de 10 %, a été estimée par le service France Domaine à 207.790,00 Euros (dossier du 08 Février 2023, prorogé le 10 Juillet 2024 N° 2023-04049-04319 joints),
- Que la valeur du loyer du bail à construction a été estimée par le service France Domaine le 28 Novembre 2024 (dossier : OSE 2024-04049-85710 – joint),
- Qu'une servitude de passage correspondant à l'emprise du chemin existant sera également formalisée au sein du bail à construction permettant le maintien de l'usage par le public dudit chemin. Un débat s'instaure.

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil Municipal, de l'autoriser à intervenir, dont il donne la teneur, avec "Habitations de Haute-Provence", et rédigé par Maître Christophe DEGIOANNI, aux conditions ci-dessus exposées et portant sur la parcelle cadastrée AS 325.

OÙ CET EXPOSE, et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide, **A LA MAJORITE ET 5 VOIX "CONTRE"** :

➤ **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer le bail à construction avec "Habitations de Haute-Provence", rédigé par Maître Christophe DEGIOANNI, aux conditions ci-dessus exposés (prix et durée, etc...), portant sur la parcelle cadastrée AS 325 de 10.053 M².

AFFICHEE LE :

RETIREE LE :

T

NT

NOMENCLATURE N° : 3.2

CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN,
LE CINQ DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE.
FAIT ET DELIBERE A CHATEAU-ARNOUX-SAINTE-AUBAN,
LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS
POUR COPIE CONFORME,

Le Maire,

René VILLARD

