



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 septembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-six septembre, le Conseil Municipal légalement convoqué en date du vingt septembre deux mil vingt-trois, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Hervé PINEAU, Maire.

Présents : Monsieur Hervé PINEAU, Monsieur Jacques GLENEAUD, Madame Martine RENAUD, Monsieur Daniel MARCONNET, Madame Laureyne VIAUD-TANQUART, Monsieur Franck COUDRAY, Monsieur Joseph GARCIA, Madame Monique BARRIERE, Madame Joële CHAMBRIER-DONNADIEU, Madame Annie COURCY, Madame Marie BADIER, Monsieur Stéphane ALLAIS, Madame Nicole MANGOT, Monsieur Gilles PIARD

Absent ayant donné pouvoir : Monsieur Daniel MAHE à Madame Monique BARRIERE

Absents excusés : Madame Caroline BOURGUE, Monsieur Jean-Claude ABADIE

Absents : Monsieur Christophe GUIBERT, Monsieur Sylvain FLOGNY, Monsieur Eric FERAUD, Monsieur Gilles DEVICQ, Monsieur Philippe CHANABAUD, Monsieur Rudy BESSARD

Date de la convocation : 20/09/2023	Nombre de votants	15
Nombre de membres afférents	Bulletins blancs	00
au Conseil Municipal :	23 Abstentions	00
Nombre de membres en exercice	23 Suffrages exprimés	15
Nombre de membres présents	14 Pour	15
Nombre de procuration	01 Contre	00

23.51 - Opération d'aménagement - Actualisation de la liste des parcelles soumises à la mise en œuvre du droit de préemption - Retrait de la parcelle AA 117

Par délibération n°23.22 du 3 avril 2023, le Conseil Municipal a délibéré pour permettre l'exercice du droit de préemption urbain sur plusieurs entités foncières susceptibles d'accueillir la construction d'un îlot dédié à l'habitat à vocation sociale, destiné aux seniors et aux personnes à mobilité réduite. Cette délibération permet ainsi à la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, titulaire dudit droit de préemption, de le déléguer à un bailleur social en vue de la réalisation de logements sociaux.

La parcelle cadastrée AA 117, sise 22 bis A rue des Ecoles, d'une superficie de 1 296 m², figure sur cette liste.

Elle a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner le 21 avril 2023. Sur sollicitation de la commune, le bailleur social Habitat 17 s'est emparé de la problématique, étudiant un projet de création de logements sociaux sur cette parcelle, et devenant délégataire du droit de préemption de la Communauté d'agglomération.

Dans ce cadre, Habitat 17 a sollicité l'avis préalable de France Domaine pour estimer la valeur du bien. Cet avis de France Domaine est obligatoire, et a pour but de fixer un juste prix, ménageant les intérêts tant du vendeur que de l'acheteur public. Toute dérogation à l'avis consultatif de France Domaine doit être motivée par des circonstances particulières.

En l'espèce, l'estimation de France Domaine s'est élevée à 350 000€, soit le prix de vente demandé. Dès lors les marges de négociation d'Habitat 17 ont été réduites au plus simple sur le prix d'achat du bien.

Malgré les subventions conséquentes des différents partenaires (Etat, département, CDA) une somme de 200 000€ manquait pour atteindre l'équilibre. Habitat 17 a étudié toutes les solutions possibles - jusqu'à revendre un lot au prix de marché en quête de revenus - mais l'équilibre financier de l'opération n'a pu être trouvé, et celle-ci a été de fait condamnée.

Force est de constater que le prix du foncier est rédhibitoire désormais.

Si la parcelle AA 117 demeure frappée d'une totale obligation de logements sociaux, elle ne sera pas aménagée, car un opérateur privé espérant un profit ne pourra pas mieux faire qu'un bailleur social désintéressé et expérimenté dans le domaine.

La Commune ne peut accepter qu'une friche s'instaure en centre-ville, telle celle qui existe rue de La Rochelle : depuis que 3 parcelles, désignées « sociales » par le PLUI et la loi, n'ont pas reçu leur agrément « logement social » - l'Etat ayant subordonné celui-ci à une localisation en centre-bourg - une friche s'est, de fait, instaurée dans l'attente du virage légal du statut des terrains vers un bail réel et solidaire (BRS).

En encourageant l'opération sur la parcelle AA 117 rue des Ecoles, la Commune aura essayé de suivre les préconisations de l'Etat, en favorisant la construction de logements sociaux « en centre-bourg ». Celle-ci n'ayant pu aboutir pour les raisons exposées ci-avant, un retour sera fait auprès de Monsieur le Préfet sur l'échec de cette tentative, malgré le concours de ses services.

En l'occurrence, le Conseil Municipal constate l'impossibilité pour un bailleur social de mener une opération sur cette parcelle, même avec une très forte densité de logements et l'absence de recherche de profit, faute de viabilité économique du projet.

Le Conseil Municipal souhaite permettre l'aménagement du centre-bourg et son embellissement et ne souhaite pas voir une friche se créer en centre-ville par déni des réalités économiques. Un bailleur privé ne saurait mieux faire qu'un bailleur public en matière de social et la quête d'un tel opérateur est vouée à l'échec.

En conséquence,

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°23.22 du Conseil Municipal en date du 3 avril 2023, portant actualisation de la liste des parcelles soumises au droit de préemption urbain, dans le cadre de l'opération d'aménagement d'un îlot dédié à l'habitat à vocation sociale, destiné aux seniors et aux personnes à mobilité réduite,

Considérant l'impossibilité pour un bailleur social de mener une opération sur cette parcelle, même avec une très forte densité de logements et l'absence de recherche de profit, faute de viabilité économique du projet,

Considérant le souhait du Conseil Municipal de privilégier l'aménagement et l'embellissement du bourg, de prévenir la création de friche en centre-ville, par déni des réalités économiques de construction des logements sociaux,

Après en avoir délibéré à l'unanimité, DECIDE :

- DE RETIRER la parcelle AA 117, sise 22 A bis rue des Ecoles, d'une surface de 1 296 m², de la liste des parcelles soumises à la mise en œuvre du droit de préemption urbain ;
- D'AFFIRMER qu'une très grande vigilance sera apportée sur les projets qui seront conduits, à l'avenir, en ce lieu ;

DE MAINTENIR les autres parcelles ciblées par les délibérations n°21.03 du 28 janvier 2021 et n°23.22 du 3 avril 2023 susvisée, sur la liste des parcelles susceptibles d'être soumises au droit de préemption, qui est donc constituée comme suit :

- parcelle AA 580 de 1 811 m²
- parcelle AA 325 de 804 m².
- parcelle AA 408 de 2 305 m².
- parcelles cadastrées AA0021, 22, 31, 23, d'une superficie cumulée de 2 953 m²
- parcelle cadastrée AA 142, d'une superficie de 756 m² afin de compléter un éventuel projet futur
- parcelle cadastrée ZM 142, d'une superficie de 4 000 m²
- parcelle cadastrée AA 438 d'une superficie de 3 016 m²

Fait et délibéré les jours, mois et an que
dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

Marsilly, le 26 septembre 2023



Le Secrétaire,
Franck COUDRAY