

Département de
Loire-Atlantique
Arrondissement de
Saint-Nazaire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Ville de PORNICHET

L'an deux mille seize,
Le 14 décembre, à dix-neuf heures,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance publique,
sous la présidence de Monsieur Jean-Claude PELLETEUR, Maire.

Étaient présents les Conseillers Municipaux : MM. et Mmes PELLETEUR, MARTIN, DONNE, LE PAPE, BEAUREPAIRE, LOILLIEUX, DEUX, DESSAUVAGES, GUGLIELMI, LEVESQUE, DAGUIZE, JARDIN, GILLET, BOUYER, SAILLANT, FRAUX, ALLANIC, CHESNEAU, RUSSELL, POUSSET, PRUKOP, HUCHET, CAZIN, CORNETI, BELLIOU, CARNAC, DUBOIS, ROBIN, TRICHET, BERTHELIER.

Date de convocation

8 décembre 2016

A l'exception de :
Madame CHERON a donné pouvoir à Monsieur DONNE.
Monsieur SIMON a donné pouvoir à Madame LOILLIEUX.
Madame CHUPIN a donné pouvoir à Madame LE PAPE.

Date du
Conseil Municipal

14 DECEMBRE 2016

Formant la majorité des membres en exercice.

Conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, Monsieur CAZIN est nommé secrétaire de séance, et ceci à l'unanimité des membres présents.

Nombre de
conseillers

En exercice 33

Présents ---- 30

Votants ----- 33

5/ CESSION AUX SOCIETES ATLANTIQUE HABITATIONS ET GHT DES PROPRIETES COMMUNALES CADASTREES SECTION AX N°56-57-63-500P-502P-505P-508-514-606-608-617 – SITUEES AVENUE GUSTAVE FLAUBERT – APPROBATION ET AUTORISATION DE SIGNATURE

RAPPORTEUR : Monsieur BEAUREPAIRE, adjoint au Maire

EXPOSE :

Dans le cadre de sa politique d'urbanisme, la Ville de Pornichet souhaite répartir la production de logements dans différents quartiers de la Commune, sous la forme d'opérations de qualité et bien intégrées dans leur environnement. L'objectif poursuivi est de privilégier un habitat orienté vers des résidents principaux et adapté notamment aux besoins des jeunes ménages.

Reçu à la
Sous-Préfecture de
Saint-Nazaire le :

Publié le :

Certifié exact,
Le Maire,

Jean-Claude
PELLETEUR

La Commune est soumise à l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en matière de production de logements locatifs sociaux et doit ainsi tendre vers le taux légal de 20% de logements locatifs sociaux au sein de ses résidences principales.

Au 1^{er} janvier 2015, la Commune atteint un taux de 6,5% de logements sociaux sur son territoire. Elle est donc soumise à l'obligation d'un rattrapage progressif. Ainsi pour la période triennale 2014-2016, les objectifs de la Commune sont d'atteindre la réalisation de 211 logements sociaux avec l'obligation de rattraper son retard de 11 logements sur la précédente période, soit un total de 222 logements à réaliser (plus de 70 logements sociaux par an en 2014 et 2015 et 81 logements locatifs sociaux en 2016). Cet objectif correspond à celui inscrit dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARENE.

Pour répondre à l'obligation de mixité sociale du PLU qui impose la réalisation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de logements, la mise en œuvre du projet d'aménagement sur le site avenue Paolini sera couplé avec celui programmé sur les propriétés communales situées avenue Gustave Flaubert, conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 avril 2016.

En effet, la Commune est également propriétaire des parcelles cadastrées section AX n°56, 57, 63, 500p, 502p, 505p, 508, 514, 606, 608, et 617, situées avenue Gustave Flaubert et d'une superficie totale d'environ 6 528 m².

La Commune envisage de les céder au bailleur social Atlantique Habitations et à la coopérative GHT pour permettre la réalisation de 24 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA.

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme a été modifié dans le cadre de la modification n°5 du PLU approuvée par le Conseil Communautaire le 28 juin 2016. Les parcelles AX n°56, 57, 63, 500 en partie, 502 en partie, 505 en partie, 508, 514, 606, 608, 617 sont classées en zone UBa qui correspond à un secteur résidentiel.

Le programme présente une surface de plancher globale de 1727,70 m² pour les logements locatifs sociaux et de 502,5 m² pour les logements PSLA. Il est composé de 18 logements collectifs (7 T2, 8 T3, 2 T4 et 1 T5) avec un gabarit R+1+attique et de 12 maisons individuelles (T4).

Un accord amiable est intervenu entre les sociétés Atlantique Habitations, GHT et la Commune pour la cession des parcelles au prix de 241 215 € nets vendeur.

Ce prix de cession proposé par le bailleur social tient compte du montant de la subvention foncière pouvant lui être attribué par la CARENE.

La valeur vénale des deux propriétés communales situées avenue Paolini et avenue Gustave Flaubert a été estimée par le service des Domaines à 3 655 000 €, soit 2 545 000 € pour la propriété située avenue Paolini et 1 110 000 € pour la propriété située avenue Gustave Flaubert.

Le prix de cession globale des deux propriétés porte sur un montant de 3 741 215 €, soit 3 500 000 € pour la propriété située avenue Paolini et 241 215 € pour la propriété située avenue Gustave Flaubert.

Par ailleurs, les Communes qui n'atteignent pas le taux de 20 % de logements locatifs sociaux sont soumises à un prélèvement annuel sur leurs ressources fiscales effectuées par l'Etat. Toutefois, les Communes peuvent voir ce montant diminué des dépenses et moins-values qu'elles effectuent en faveur de la production de logements sociaux. Sont considérées comme dépenses déductibles au titre de l'article L302-7 du Code de la construction et de l'habitation, les moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et leur valeur vénale estimée par le service des Domaines.

La valeur vénale des propriétés communales situées avenue Gustave Flaubert a été estimée par le service des Domaines à 1 110 000 €.

La Commune effectue une moins-value de 868 785 € qui sera déduite de la pénalité due au titre de la loi SRU pour la part des logements locatifs sociaux.

Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver la cession amiable des parcelles section AX n°56, 57, 63, 500p, 502p, 505p, 508, 514, 606, 608, et 617 d'une superficie totale d'environ 6 528 m² situées avenue Gustave Flaubert aux sociétés Atlantique Habitations et GHT pour la construction de 24 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA, au prix de 241 215 € nets vendeur, frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

DELIBERATION :

⇒Vu le Code général de la propriété des personnes publiques notamment l'article L3221-1,

⇒Vu les articles L1311-9 à L1311-12 et l'article L2241-1 du Code général des collectivités territoriales,

⇒Vu le décret du 14 mars 1986 portant notamment sur les modalités de consultation des services des domaines en matière d'opérations immobilières, notamment son article 5 concernant la nature des opérations immobilières et leur montant, tel que modifié par l'arrêté du 17 décembre 2001 relatif à la valeur en euros des montants,

⇒Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment l'article L302-7,

⇒Vu l'avis du service France Domaine n°2016-132V2383 en date du 29 novembre 2016 estimant la valeur vénale du bien située avenue Gustave Flaubert 1 110 000 €,

⇒Vu la délibération n°2016-00160 du Conseil communautaire de la CARENE du 28 juin 2016 approuvant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme,

⇒Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2016 approuvant le déclassement du domaine public des parcelles cadastrées section AX n°56, 57, 63, 500p, 502p, 505p, 508, 514, 606, 608, 617 situées avenue Gustave Flaubert pour les incorporer au domaine privé communal,

⇒Vu le projet de promesse unilatérale de vente ci-joint,

⇒Vu l'avis de la Commission d'urbanisme du 6 décembre 2016,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L2121-20 du Code général des collectivités territoriales.

DECISION :

Le Conseil Municipal, par 26 votes pour et 7 contre (Monsieur CORNETI, Monsieur BELLLOT, Madame CARNAC, Monsieur DUBOIS, Monsieur ROBIN, Monsieur TRICHET et Madame BERTHELIER),

- Approuve la cession amiable des parcelles section AX n°56, 57, 63, 500p, 502p, 505p, 508, 514, 606, 608, et 617 d'une superficie totale d'environ 6 528 m² situées avenue Gustave Flaubert aux sociétés Atlantique Habitations et GHT pour la construction de 24 logements locatifs sociaux et 6 logements PSLA, au prix de 241 215 € nets vendeur, frais d'acte à la charge de l'acquéreur.
- Approuve le projet de promesse de vente susmentionné.
- Autorise Monsieur le Maire, ou Monsieur BEAUREPAIRE, à le signer en la forme notariée et à accomplir toutes les formalités nécessaires à son exécution dont la réitération de l'acte de vente.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits,
Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,



Jean-Claude PELLETEUR