

Ville de LAMBALLE-ARMOR

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 SEPTEMBRE 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-six septembre, à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'espace Lamballe Terre & Mer, 41 rue Saint-Martin à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Philippe HERCOUËT, Maire de la commune de Lamballe-Armor.

Date de l'envoi de la convocation : 20 septembre 2022.

PRESENTS :

BENOIT Jean-François, BOUZID Nathalie, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, BURLOT David, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRIT Thierry, GOASTER Samy, GOUEZIN Alain, GRIMAUULT David, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, JEGU Josianne, LAVENU DE NAVREAN Héléne, LE BOUCHER Colette, LE BOULANGER René, LE GUEN Nadège, LE MAUX Thierry, LE MOIGNE Christine, LEVY Christelle, LINTANF Goulven, M'BAREK Sébastien, MEGRET Yves, MERIAN Caroline, PECHA Virginie, ROYER Thierry, URVOY Laurence, VITEL Fabien

ABSENTS :

- BERNU Sylvain donne pouvoir à M'BAREK Sébastien,
- CAURET Camille donne pouvoir FORTIN Céline,
- GILLARD Nadine donne pouvoir à LE MOIGNE Christine,
- L'HEVEDER Jérôme donne pouvoir à LEVY Christelle,
- RICHEUX Laëtitia donne pouvoir à LINTANF Goulven,
- ARTHEMISE Fabienne

SECRETAIRE DE SEANCE : LE MAUX Thierry

Délibération n°2022-092

Membres en exercice : 35 – Présents : 29 - Absents : 6 – Pouvoirs : 5

AFFAIRES FONCIERES

ZAC DU LIFFRE – CESSION DE TERRAIN A BATIR AU BAILLEUR SOCIAL NEOTOA

Le dossier de réalisation de la ZAC du Liffre définit plusieurs îlots destinés à l'habitat. Il est proposé que la commune, dans le cadre de la loi SRU sur les objectifs de production de logements sociaux, décide d'affecter la dernière emprise disponible pour la construction de logements locatifs sociaux. L'emprise concerne les parcelles nouvellement cadastrées AH483 de 508 m², AH484 de 434 m², AH485 de 59 m² et AH 486 de 921 m² soit 1922 m² au total. La surface plancher dédiée au lot est déterminée à 2 000 m².

- Projet immobilier social

Le bailleur social et promoteur NEOTOA s'est positionné sur ce projet et propose la réalisation suivante :

- Locatifs 27 logements intermédiaires sociaux répartis en deux ensembles.
- Typologie des logements : 11 T2 / 9 T3 / 5 T4 / 2T5.
- Financements mobilisables : 50% PLUS, 30% PLAI et 20% PLS

- Conditions de cession

Il est proposé de vendre ce terrain à bâtir à l'euro au bailleur social.

Dans la mesure où la commune attribue le lot au porteur de projet pour ce projet précis, à l'euro, l'acte de vente sera assorti de clauses particulières résumées ainsi et en lien avec le projet :

- Engagement de construire : Le porteur de projet acquéreur s'engage à débiter les travaux de construction dans un délai maximum de dix-huit mois à compter de la date d'acquisition. Il s'engage à les achever dans un délai de deux ans maximums à compter de l'ouverture du chantier.
- Pacte de préférence au profit de la commune : Dans le cas où le bailleur acquéreur ne souhaite plus réaliser cette opération ou est dans l'incapacité de la réaliser et qu'il décidait de revendre le bien, il devra en proposer la restitution en priorité à la commune à un prix égal à son prix d'acquisition, majoré des frais de construction et d'aménagements supportés et justifiés par ce dernier, actualisés par l'indice INSEE du coût de la construction. La commune aura la possibilité de substituer à elle-même un nouvel acquéreur en vertu de ce pacte de préférence et aux mêmes conditions.
- Action en résolution de la vente : A défaut du respect des délais d'engagement de construction, d'achèvement et de conformité des travaux et afin de ne pas laisser le lot inconstructible ou inachevé, ou si le porteur de projet était défaillant, ou ne respectait pas ou n'activait pas le pacte de préférence pour restituer le bien, la Commune aura la possibilité d'exercer une action en résolution de la vente. Lors de la restitution, l'indemnisation sera égale au prix d'acquisition, majoré des frais de construction et d'aménagements supportés et justifiés par ce dernier, actualisés par l'indice INSEE du coût de la construction. Après résolution, les parties seront remises dans l'état où elles se trouvaient avant la signature de l'acte de vente. La résolution entraînera automatiquement la nullité des ventes successives conclues postérieurement à la signature de l'acte de vente.
- Ces clauses deviennent caduques à compter du dépôt de DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) et de la délivrance l'attestation de non-contestation de la conformité par la commune.

- Parc public de stationnement – Concession à long terme

L'article 9 des Dispositions Générales du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Lamballe impose la création de stationnement : pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement, obligation réduite à une place par logement pour les T1 et T2, Cependant, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

27 places de stationnement sont ainsi nécessaires pour ce projet. 20 places peuvent être réalisées sur le lot. La commune propose que les 7 places restantes soient localisées sur le parc de stationnement public jouxtant le terrain à bâtir.

Il est ainsi proposé à NEOTOA de lui consentir à titre gracieux une concession de stationnement public à long terme de 15 ans avec possibilité de renouvellement, conformément à l'article R431-26 du code de l'urbanisme, pour ces 7 places. Une promesse synallagmatique de concession devra être signée pour être annexé au dépôt du permis de construire. La concession ne pourra être signée qu'une fois le permis délivré et l'acte de vente signé.

- Loi SRU - Programme Local de l'Habitat (2020-2025)

Lamballe-Armor fait partie des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et n'atteignant pas le taux légal de logements locatifs sociaux (25 % pour Lamballe-Armor). Elle est, donc, soumise à un prélèvement annuel sur ses ressources fiscales. Ce prélèvement obligatoire peut être minoré par des dépenses, engagées par les communes en faveur du logement social. L'une de ces dépenses déductibles est la moins-value correspondant à la différence entre le prix de cession du

bien immobilier devant donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux et sa valeur vénale estimée, à la date de cession, par France Domaine (Article L.302-7 du Code de la Construction et de l'habitat).

Par ailleurs, conformément aux articles 3.3 et 4.2 de l'accord-cadre entre Lamballe Terre & Mer et les bailleurs sociaux pour la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (2020-2025), en cas de cession du foncier à l'euro symbolique par la commune, Lamballe Terre & Mer et le bailleur social en charge de l'opération versent chacun, sur demande de la commune ; une participation financière à la charge foncière d'un montant de 5 000 € par logement construit.

Cependant, par délibération du conseil communautaire du 12/04/2022, les élus ont pris acte des difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux pour atteindre l'équilibre économique de leurs opérations et ont permis aux communes de renoncer à la participation de 5 000 € par logement à charge des bailleurs sociaux. La ville de Lamballe-Armor renonce ainsi à solliciter cette participation auprès de NEOTOA. Il convient en conséquence de conclure une convention entre la Commune, la Communauté d'Agglomération et le Bailleur.

Au regard de l'avis des Domaines du 9 septembre 2022, la valeur du bien est estimée à 150 000 € HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 %. Il est cependant légalement possible de déroger à cette marge d'appréciation en motivant l'intérêt général. En l'occurrence, le projet s'inscrit dans le Programme Local de l'Habitat et répond à une demande locale. Il permet de renforcer le parc social dans un territoire soumis à la disposition de la loi SRU sur le taux de logements sociaux.

Après en avoir délibéré :

Le Conseil municipal :

- ACCEPTE de céder à l'euro au profit de NEOTOA, les emprises de la ZAC du Liffré décrites ci-dessus, avec les clauses particulières énoncées, afin de créer des logements sociaux,
- DIT que les frais d'acte et autres frais éventuels liés à cette vente sont supportés par le bailleur social,
- ACTE que la commune recevra une participation financière de Lamballe Terre & Mer, liée à la charge foncière, dans les conditions de l'accord-cadre du PLH 2020-2025,
- ACTE que la commune renonce à solliciter une participation financière auprès de NEOTOA, liée à la charge foncière, dans les conditions de l'accord-cadre du PLH 2020-2025,
- APPROUVE le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC du Liffré, annexé, indiquant les conditions de cession, les références cadastrales, la surface de plancher autorisée pour l'opération concernée et la nature du programme immobilier,
- APPROUVE la concession à long terme de 7 places de stationnement sur le parking public jouxtant le terrain à bâtir, pour 15 ans avec possibilité de renouvellement, à titre gracieux.
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à signer l'acte correspondant, la convention à intervenir entre la Commune, la Communauté d'Agglomération et le bailleur social, la promesse synallagmatique, la convention de concession de stationnement public et tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

Abstention : 3 – Mme LE BOUCHER. M M'BAREK (+ pouvoir de M. BERNU)

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR, LESDITS JOUR, MOIS ET AN.
(suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME,

A Lamballe-Armor, le **10 OCT. 2022**

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor



[Handwritten signature in blue ink]

Certifié exécutoire, compte tenu :

De la transmission en Préfecture le 12 OCT. 2022

De la publication le 12 OCT. 2022

[Handwritten signature in black ink]

*Pour le Maire,
Par délégation,*

**Directrice Générale Adjointe des Services
Anne-Claire GUILLET**