



Ville de Châteauneuf sur Charente
Membres en exercice : 27
Membres présents : 15
Suffrages exprimés : 23

République Française

Délibération N° 2022-79
Conseil Municipal 6 Juillet 2022

DATE D'ENVOI DE LA CONVOCATION : 30 Juin 2022

CONSEILLERS MUNICIPAUX PRÉSENTS : J.L. LEVESQUE – K. GAI – G. MIGNON – M.H. AUBINEAU
T. DEGRANDE – G. MICHELY – JP DESLIAS – S. BROUILLET – W. BOURGEAU – A. DUBRUN – F.
GUIRAO – E. PILLARD-CLEMENTEL – S. RAYNAUD – J. MARTINEAU – P. MAURY –

CONSEILLERS MUNICIPAUX EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR : B. LAFAYE donne pouvoir à K.
GAI – M. VILLEGGER donne pouvoir à J.L. LEVESQUE – P. FREON donne pouvoir à J.L. LEVESQUE –
M.A. CHEVALIER donne pouvoir à G. MIGNON – J.F. CESSAC donne pouvoir à J.P. DESLIAS – P.
ORMECHE donne pouvoir à W. BOURGEAU – K. PERROIS donne pouvoir à S. BROUILLET – H.
ROSARIO donne pouvoir à E. CLEMENTEL –

CONSEILLERS MUNICIPAUX EXCUSÉS : S. BUTET – S. DELIMOGE – C. RAFIN

CONSEILLER MUNICIPAL NON EXCUSÉ : P. BERTON

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Emilie CLEMENTEL

PROJET DE CONSTRUCTION LOGEMENTS SOCIAUX – CESSION DE TERRAIN

Par délibération n° 2019-129 du 11 décembre 2019, le Conseil municipal de Châteauneuf-sur-Charente adoptait l'extension de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) aux trois pôles d'équilibre de Grand Cognac que sont Jarnac, Châteauneuf et Segonzac.

Créée par la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'ORT intègre toutes les dimensions d'un projet urbain : habitat, commerce, développement économique, accès aux services, valorisation du patrimoine, aménagement urbain etc.

L'objectif 2 du plan d'actions de l'Opération de Revitalisation du Territoire est de développer prioritairement l'offre de logements sociaux pour atteindre l'objectif des 20% imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Châteauneuf-sur-Charente est en effet concernée par l'obligation de produire 20% de logements sociaux.

Au 1^{er} janvier 2021, 160 logements sociaux étaient recensés soit 9,55% seulement. Châteauneuf-sur-Charente ayant passé le seuil de 3 500 habitants accuse ainsi un déficit de 175 logements sociaux.

Dans le cadre du plan de revitalisation ORT, la mobilisation des bailleurs sociaux déjà présents a été programmée pour la réalisation d'ensembles locatifs sociaux neufs ou la réhabilitation des bâtiments anciens et le développement de logements privés conventionnés, destinés à loger des personnes à faibles ressources (retraités, actifs, sans emploi).

Les actions 1 et 2 de l'objectif de développement de logements sociaux de l'ORT sont : la mobilisation du foncier communal pour permettre la réalisation de petits ensembles en locatif social et le ciblage d'une partie de l'offre de nouveaux logements sociaux vers les jeunes couples avec enfants pour participer au rajeunissement de la population.

Par ailleurs, le diagnostic mené dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) que la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac a adopté par délibération n° 2020/223 le 10 décembre 2020 faisait état d'un taux de pression très élevé pour l'ex-Communauté de Communes de Châteauneuf-sur-Charente avec 5,2 demandes en cours pour une attribution ; ce qui traduit l'attractivité de Châteauneuf-sur-Charente, notamment pour sa situation à proximité d'Angoulême.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans les 2 mois à compter de sa publication.

Ainsi, l'un des principaux constats de ce diagnostic sur le logement social est une forte attractivité du logement social individuel et de certaines communes périurbaines pour la qualité de leur cadre de vie.

La construction de logements sociaux permettrait de répondre à 2 des 4 orientations du PLH qui sont :

- l'amélioration de la réponse aux besoins en logements des jeunes et des familles en développant le parc locatif et l'accès abordable à la propriété ;
- la réponse aux besoins spécifiques en logements afin d'améliorer les parcours résidentiels de l'ensemble des ménages sur le territoire.

Ce projet de construction de logements sociaux s'inscrit également dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration dont la tenue du débat a été actée en Conseil communautaire du 30 janvier 2020. L'axe 1 du PADD est de réinvestir les centralités et préserver les espaces naturels agricoles. L'axe 2 est de développer le territoire par une politique d'attractivité et d'accueil avec les objectifs d'assurer un dynamisme démographique pour accompagner le développement économique du territoire et de répartir géographiquement la production de logements en s'appuyant sur l'armature définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Dans le cadre de la politique globale de redynamisation du centre-bourg, la parcelle située Place du Champ de Foire d'une superficie de 4 067 m² formant partie du tènement cadastré section AB n° 46, et telle que cette parcelle figure sur un plan en date du 28 octobre 2021 intitulé « demande d'alignement », propriété de la Commune, est idéalement située pour répondre aux enjeux cités ci-dessus en développant un programme immobilier de logements sociaux.

A proximité immédiate du centre-ville, l'emplacement de cette parcelle, actuellement inutilisée, favoriserait les déplacements piétons des habitants des futurs logements sociaux jusqu'aux commerces de proximité ce qui participerait ainsi à la redynamisation du centre-bourg.

La société dénommée LINKCITY CENTRE SUD-OUEST a manifesté son intérêt pour l'acquisition de la parcelle d'une superficie de 4 067 m², située Place du Champ de Foire, pour y réaliser un programme immobilier de logements sociaux répondant aux enjeux susmentionnés.

L'estimation fournie par la Direction de l'Immobilier de l'État en date du 27 mai 2021 s'élève à CENT VINGT-CINQ MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (125.250,00 €) hors droits et taxes, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %. L'estimation mentionne que l'évaluation ne tient pas compte de l'état bitumé de l'emprise, il conviendra en cas de vente en l'état de déduire du montant de l'estimation domaniale le montant du coût de démolition estimé sur devis.

Une marge d'appréciation de moins 20% a été appliquée à l'évaluation des Domaines. En sus de cette dépréciation, au vu :

- de l'intérêt que représente ce projet en terme de diminution du déficit en logement sociaux de la commune et de redynamisation du centre-bourg ;
- de l'état dégradé de la place ;
- de la nécessité de démolition du bitume existant induisant des frais supplémentaires pour la réalisation du projet ;

le prix de cession proposé par la société LINKCITY CENTRE SUD-OUEST fixé à SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 €) a été accepté, étant précisé que les frais de bornage et de notaire seront à sa charge.

La parcelle en question va faire l'objet d'une promesse de vente dans les conditions prévues à l'article L. 3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques. Eu égard à la délibération n° 2021-131 du 15 décembre 2021, la promesse de vente devra prévoir que la désaffectation effective ne pourra intervenir postérieurement au 15 décembre 2024,

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans les 2 mois à compter de sa publication.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU l'article L. 3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques,
Vu la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;
VU la Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 ;
VU La loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification) du 21 février 2022 ;
VU la délibération n° 2019-129 portant extension de l'Opération de Revitalisation du Territoire aux trois pôles d'équilibre de Grand Cognac ;
VU la délibération n° 2019-128 relative à la consultation des communes sur le projet du programme local de l'habitat ;
VU la délibération de la Communauté d'Agglomération de Grand Cognac n°2020-223 du 10 décembre 2020 portant approbation définitive du programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Cognac ;
VU la délibération de la Communauté d'Agglomération du Grand Cognac n° 2020/01 en date du 30 janvier 2020 actant la tenue des débats du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration,
VU la délibération n° 2021-131 du 15 décembre 2021 du Conseil Municipal approuvant le déclassement par anticipation de la parcelle cadastrée section AB numéro 46,
VU l'avis du Domaine du 27 mai 2021,

Il est demandé aux membres du Conseil Municipal d'autoriser la Commune de Châteauneuf-sur-Charente à signer la promesse de vente sous condition suspensive de désaffectation devant intervenir au plus tard le 15 décembre 2024 portant sur la parcelle cadastrée AB numéro 46 pour une contenance de 4 067 m², pour un montant de SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 €) à la société LINKCITY CENTRE SUD-OUEST, ou toute personne substituée.

À la suite de l'établissement du plan de division, une bande d'un mètre sera rétrocédée à la commune par Linkcity après travaux.

Le Conseil Municipal, entendu les explications du Maire, et après en avoir délibéré **PAR 23 VOIX POUR DECIDE :**

- d'approuver la signature d'une promesse de vente au profit de la société LINKCITY CENTRE SUD-OUEST sous condition suspensive de désaffectation devant intervenir au plus tard le 15 décembre 2024 portant sur la parcelle d'une superficie de 4 067 m², située Place du Champ de Foire, formant partie du tènement cadastrée section AB numéro 46, et telle que cette parcelle figure sur un plan en date du 28 octobre 2021 intitulé « demande d'alignement » pour le prix de SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (75.000,00 €),
- de charger Maître Benjamin LAUTER, notaire au sein de la Société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée ROCHELOIS-BESINS & ASSOCIES, titulaire d'un Office notarial dont le siège est à PARIS (17ème arrondissement), 22 rue Bayen, conseil du Bénéficiaire, ou Maître Séverine BELLEBEAU-COPIN, notaire à CHATEAUNEUF-SUR-CHARENTE (16120), 11 rue Alfred de Vigny, conseil du Promettant, de recevoir la promesse de vente, et la vente.
- de préciser que les frais inhérents à la cession seront à la charge de l'acquéreur,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette affaire, notamment toute promesse de vente et toute réitération par acte authentique en cas de lever des conditions suspensives,
- d'autoriser Monsieur le Maire, en tant que de besoin, à déposer une déclaration préalable de division au nom et pour le compte de la Commune afin de diviser le terrain cadastré section AB numéro 46 et distinguer la partie dudit terrain destiné à la vente.

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire
Jean-Louis LEVESQUE

AR Prefecture

016-211600903-20220706-2022_79-DE
Reçu le 07/07/2022
Publié le 07/07/2022

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans les 2 mois à compter de sa publication.