

SEANCE DU 03 DECEMBRE 2024

OBJET : PRINCIPE DE VENTE D'UN TERRAIN COMMUNAL ALLEE DU STADE SECTEUR 1AUc
A LA SOCIETE LE COL

L'an deux mille vingt-quatre, et le trois décembre, à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune de BARDOS, légalement convoqués, se sont réunis au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de Madame Maïder BEHOTEGUY, Maire.

PRÉSENTS : BEHOTEGUY Maïder - DIRIBARNE Henri - DULIN Geneviève - LAMOTE Jean-Baptiste -DIBON Odette - CELHAY Martine - TOURATON Elisabeth - DIRIBARNE Lionel - DACHARY Jérôme - BALADE Ramuntcho - DARRIEUMERLOU Aurélie - LEMBEYE Grégory - EYHERABURU Mélanie - Dominique DARGUY

EXCUSÉS : LAGADEC Marie-Pierre - ETCHETO Nathalie - DELAGE Véronique - BERHOCOIRIGOIN Patrick - BIDART Thibault

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Odette DIBON

Exposé :

La Maire rappelle que le terrain communal objet de la présente délibération s'inscrit dans le cadre réglementaire de l'OAP secteur 1AUc. Le terrain se situe à 500 mètres du centre bourg, à proximité des terrains de sports et des voies cyclables. Le terrain dont il est ici proposé la vente est un foncier de 11 728 m² cadastré section AB n°282 p et 72. Ce terrain fait partie de l'emprise foncière de l'OAP de 1,90 hectares. L'OAP prévoit un projet de 50 à 60 logements sous forme de collectifs. Dans ce contexte-là, le COL a été sollicité à l'effet de répondre à une opération d'accès sociale.

Le COL a proposé le programme prévisionnel suivant :

- ✓ 17 logements = 1135 m² de SHAB.
- ✓ Pour les 12 logements collectifs : 5 T2-6T3 et 1 T4.
- ✓ Pour les 5 maisons individuelles : 1 T5 et 4 T4.

Les ambitions du programme :

- ✓ Une parcelle rattachée au centre bourg : continuité piétonne et cyclable, ainsi que du reste de l'OAP.
- ✓ Limiter les surfaces imperméabilisées (stationnements et liaisons douces).
- ✓ Qualité et durabilité des plantations, dans l'esprit des haies bocagères
- ✓ Qualité environnementale des logements : approche bioclimatique

LE COL envisage de proposer deux types de produits d'accès sociale.

- ✓ D'une part : **11 logements en accession sociale en Bail réel solidaire** par une acquisition directe du ménage auprès du COL à la fois constructeur et Organisme Foncier Solidaire (OFS) par décision du préfet de région Nouvelle Aquitaine en date du 20 octobre 2020.

Les Baux réels solidaires (BRS) sont réglementés par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016 relative au bail réel solidaire et ses décrets d'applications successifs datant du 10 mai 2017 et modifiés par la loi ELAN du 23/11/2018.

Cet outil est destiné à développer et à pérenniser sur les territoires, une nouvelle offre de logements en accession sociale qui conserve sa vocation sociale ad vitam aeternam permettant de dépasser les limites des dispositifs anti-spéculatifs utilisés par les organismes HLM sur le territoire qui ne permettent de contenir l'usage de la résidence principale que sur 10 ou 15 ans maximum.

Ainsi, l'OFS acquiert le foncier et il y a une déconnection du bâti, le premier restant la propriété de l'OFS et le second celui de l'accédant qui devient propriétaire du bâti en devenant titulaire d'un bail à long terme dénommé BRS.

Cette déconnection permet à l'OFS qui demeure propriétaire du foncier d'être un acteur incontournable lors des ventes et d'assurer ainsi un contrôle sur les ventes successives en veillant au contrôle des prix de revente et des plafonds de ressources des accédants en imposant l'obligation de résidence principale sous peine de ne pas agréer la vente et de ce fait la « recharge du bail réel » au profit du nouvel accédant.

L'objectif du législateur est de créer un parc de logements à vocation sociale, parc qui conserve indéfiniment son accessibilité à travers le temps du fait d'un encadrement du régime des cessions par l'OFS et par la dissociation du foncier et du bâti qui favorise clairement, en zone tendues notamment, l'accessibilité pour le ménage par la soustraction de la charge foncière.

- ✓ **D'autre part : 6 logements en SCIAPP** (Société Civile Immobilière d'accès progressive à la propriété) dont le foncier reste à l'OFS.

Le mécanisme général de la SCIAPP - accession progressive à la propriété sans emprunt.

Schématiquement, le ménage souscrit à un contrat de SCIAPP, dans lequel il acquiert les qualités de locataire de la SCIAPP et de propriétaire de parts sociales correspondant à son logement, dont les droits réels immobiliers sous Bail réel solidaire sont détenus par la SCIAPP.

Ainsi, chaque année, pendant 10 ans minimum et 40 ans maximum, il va verser un loyer à la SCIAPP en qualité de locataire à l'effet de jouir de son logement et verser une redevance en qualité d'associé accédant à l'effet d'acquérir des parts sociales de la SCIAPP.

Une fois acquis la totalité des parts sociales correspondant à son logement, détenues par la SCIAPP, il sort de la SCIAPP et se voit transmettre un titre BRS directement sur le sol pour son logement soit un BRS individuel qui reprendra les conditions d'occupation du terrain comme indiqué ci-dessus.

Cette formule permet aux sociétaires accédants de réaliser leur acquisition à un rythme adapté à leurs moyens avec l'ensemble des aides dont bénéficient les locataires HLM.

S'ils le souhaitent, les ménages peuvent interrompre leur acquisition à tout moment et rester locataires de leur logement en continuant de bénéficier du statut HLM, et en récupérant le capital qu'ils ont investi.

Le couplage BRS ET SCIAPP

Partant, afin de permettre aux ménages dont les ressources sont inférieures aux plafonds applicables aux locataires d'habitation à loyer modéré, d'accéder au logement en devenant titulaire direct d'un BRS, LE COL envisage de déployer le système de la SCIAPP créé par la loi du 13 juillet 2006 , structure juridique atypique de société civile immobilière : la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE D'ACCESSION PROGRESSIVE A LA PROPRIETE » (SCIAPP) sur Bail Réel solidaire.

En effet, ce couplage de système juridique permet de faire bénéficier les associés accédants d'une acquisition progressive d'un logement en les dispensant d'un recours à l'emprunt tout en garantissant que lorsque le logement sortira de la SCIAPP, entre 10 et 40 ans après sa constitution, ce dernier restera durablement accessible.

En synthèse,

Ce mécanisme permet de rendre durable l'effort financier que la collectivité a pu consentir sur une opération immobilière en accession sociale notamment dans la vente du foncier à prix compatible avec l'opération et des éventuelles subventions d'équilibre délivrées tout en permettant à la population locale d'accéder progressivement à la propriété sans que leur loyer soit versé à perte et sans recourir à un emprunt immobilier.

Ainsi et afin de permettre à la SCIC HLM LE COL, de réaliser ladite opération d'accès sociale, il est ici proposé de délibérer sur la vente du terrain visé au prix de **282 400 €**.

Ceci étant exposé, il est proposé de délibérer.

Vu le code général des collectivités territoriales, article L 2121-29,

Vu le code général des collectivités territoriales, article L 2241-1 modifié par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 art. 3 VII (Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et sur les opérations immobilières effectuées par la commune),

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, article L3221-1 (L'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics est donné dans les conditions fixées aux articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37 et L. 5722-3 du code général des collectivités territoriales),

Invité à se prononcer, le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de la Maire et en avoir largement délibéré, à l'unanimité,

- ACCEPTE** la cession des parcelles cadastrées section AB n°282 p et 727 pour une superficie de 11 728 m² au prix de 282 400 € sans TVA à la société le COL OFS désignée ci-dessus aux conditions habituelles en matière de vente de terrain à bâtir et notamment après permis de construire obtenu et purgé de tous recours pour le COL. La recette en résultant sera inscrite au budget communal de l'année au cours de laquelle se réalisera l'opération de cession.
- HABILITE** la Maire à signer les actes et toutes les pièces y afférentes et notamment un avant contrat pour la signature de la cession ci-dessus visée.

La Maire :

- certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché au siège de la collectivité ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

La Maire,
Maïder BEHOTEGUY



