



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 1<sup>er</sup> juillet 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le 1<sup>er</sup> juillet, le Conseil Municipal légalement convoqué en date du vingt-six juin deux mil vingt-quatre, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Hervé PINEAU, Maire.

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

**Absent ayant donné pouvoir :** Monsieur Flavien GENDRON à Monsieur Hervé PINEAU

**Absents :** Monsieur Sylvain FLOGNY, Monsieur Christophe GUIBERT, Monsieur Eric FERAUD, Madame Caroline BOURGUE, Monsieur Gilles PIARD

**Secrétaire de séance :** Madame Marie BADIER

Date de la convocation : 26/06/2024	Nombre de votants	14
Nombre de membres afférents au Conseil Municipal :	Bulletins blancs	00
23	Abstentions	00
Nombre de membres en exercice	Suffrages exprimés	14
19	Pour	14
Nombre de membres présents	Contre	00
13		
Nombre de procuration		
01		

### 24.43 - Opération d'aménagement - Actualisation de la liste des parcelles soumises à la mise en œuvre du droit de préemption urbain - Retrait de la parcelle AA 408

Le Conseil Municipal a délibéré pour permettre l'exercice du droit de préemption urbain sur plusieurs entités foncières (dont la liste a été actualisée le 26 septembre 2023) 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 408, sise 19 rue des Saints-Pères, d'une superficie de 2 305m<sup>2</sup>, figure sur cette liste.

Elle a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) le 3 juin 2024, au prix de 750 000 euros. Sur sollicitation de la commune, l'Office Public de l'Habitat (OPH) de l'Agglomération de La Rochelle s'est emparé de la problématique, étudiant un projet de création de logements sociaux sur cette parcelle.

Néanmoins, une fois de plus, le prix du foncier est rédhibitoire. L'équilibre financier de l'opération sociale ne peut être trouvé, condamnant celle-ci de fait. En effet, l'OPH ne peut pas préempter au prix fixé dans la DIA.

AR Prefecture

017-2117

Reçu le

~~Il peut, certes, faire une contre-proposition, d'un montant inférieur à celui indiqué dans la DIA, mais, à défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition sera fixé judiciairement. Or, en l'espèce, le prix que pourrait proposer l'Office Public de l'Habitat serait bien inférieur à 750 000 euros, de telle sorte qu'il ne sera pas suivi par le juge.~~

En l'occurrence, le Conseil Municipal constate de nouveau l'impossibilité pour un bailleur social de mener une opération sociale sur une parcelle en centre-ville, faute de viabilité économique du projet, en raison de la cherté du foncier.

En conséquence,

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°23.51 du Conseil Municipal en date du 26 septembre 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 que le prix affiché dans la déclaration d'intention d'aliéner la parcelle AA 408 sise rue des Saints-Pères est tel qu'il ne permet ni à l'Office Public de l'Habitat de préempter au prix demandé par les vendeurs, ni de proposer un prix d'achat susceptible d'être suivi par un juge,

Considérant l'impossibilité pour un bailleur social de mener une opération sur cette parcelle, faute de trouver un équilibre économique sur le 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 408, sise 19 rue des Saints-Pères, d'une surface de 2 305m<sup>2</sup>, de la liste des parcelles soumises à la mise en œuvre du droit de préemption urbain ;

- AFFIRME qu'une très grande vigilance sera apportée sur les projets qui seront conduits, à l'avenir, en ce lieu ;

- DECIDE DE MAINTENIR les autres parcelles ciblées par la délibération n°23.51 du 26 septembre 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 m<sup>2</sup>
- parcelle AA 325 de 804 m<sup>2</sup>.
- parcelles cadastrées AA0021, 22, 31, 23, d'une superficie cumulée de 2 953 m<sup>2</sup>
- parcelle cadastrée AA 142, d'une superficie de 756 m<sup>2</sup> afin de compléter un éventuel projet futur
- parcelle cadastrée ZM 142, d'une superficie de 4 000 m<sup>2</sup>
- parcelle cadastrée AA 438 d'une superficie de 3 016m<sup>2</sup>

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

Marsilly, le 2 juillet 2024

Le Maire,



Hervé PINEAU

Le Secrétaire,

Marie BADIER