COMMUNE D'ORAISON
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE ORDINAIRE DU 16 SEPTEMBRE 2024

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni le 16 Septembre 2024 à 19h00, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Benoît Gauvan, Maire d'Oraison.

Nombre de Conseillers
En exercice : 29
Présents : 19
Pouvoirs : 10
Suffrages exprimés : 29
Date de la convocation : 04/09/2024

Etaient présents : Tous les membres en exercice sauf :
M. Thierry Sedneff, pouvoir à M. Vincent Allevard
M. Roberto Figaroli, pouvoir à M. le Maire
Mme Michèle Saez, pouvoir à Mme Marie-Thérèse Martinon
M. Dominique Colleaux, pouvoir à M. Pascal Forget
M. Frédéric Amaral, pouvoir à M. François Imbert
Mme Angélique Bonnafoux, pouvoir à Mme Catherine Bolea
M. Julien Gozzi, pouvoir à Mme Emilie Negro
Mme Eva Teichmann, pouvoir à Mme Valérie Brennus
Mme Isabel Gamba, pouvoir à Mme Laurence Leplatre
Mme Carole Bouclier, pouvoir à M. Olivier Laurent

Secrétaire de Séance : M. Bruno Chesnel

DCM 68/2024

OBJET: SUBVENTION ACCORDEE A HABITATIONS DE HAUTE PROVENCE DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE 22 LOGEMENTS SOCIAUX SITUE IMPASSE DES MARRONNIERS

Vu l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvelle Urbain (SRU),

Vu les articles L302.5 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la délibération n°76/2020 du conseil municipal en date du 15 décembre 2020 décidant de l'octroi d'une subvention communale à Habitations de Haute Provence de 8 500 € par logement social et plafonnée à 290 000 €,

Vu la délibération n°89/2021 du conseil municipal en date du 16 décembre 2021 décidant de l'octroi d'une subvention communale de 8 500 € par logement à Habitations de Haute Provence dans le cadre du programme de 34 logements sociaux situé impasse des Marronniers,

Vu la délibération n°62/2023 du conseil municipal en date du 16 novembre 2023 décidant la cession de la parcelle communale ZH n°134 à la SAS C3IC ou toute autre société se substituant à elle, dans le cadre du programme de 22 logements sociaux et 12 logements libres situé impasse des Marronniers.

La commune d'Oraison est soumise, au regard de l'article 55 de la loi SRU, à un taux de logements locatifs sociaux de 25% du parc des résidences principales. Le nombre total de logements sociaux mis à jour annuellement est utilisé notamment pour le calcul du prélèvement.

Ainsi, la commune n'ayant pas rempli ses objectifs de production en logements sociaux, une contribution financière est due annuellement. Cependant, des dépenses déductibles peuvent être défalquées du prélèvement : dépenses liées aux études, acquisition de terrain, subventions, participations aux opérations, …

Pour rappel lors de trois conseils municipaux précédents, il a été demandé aux élus de se positionner d'une part sur les subventions communales à verser au bailleur social Habitations de Haute Provence (HHP), et d'autre part sur l'opération située impasse des Marronniers.

Ainsi, lors de sa séance du 15 décembre 2020, le conseil municipal a délibéré sur le principe d'octroi d'une subvention communale à HHP, destinée à la création de nouveaux logements, plafonnée à 290 000 €, pour les années 2021 et 2022, répartie de la manière suivante : 8 500 € par logement créé.

Lors de la séance du 16 décembre 2021, le conseil municipal a décidé, conformément à la délibération de 2020, de l'octroi d'une subvention communale de 8 500 € par logement à HHP fléchée sur le projet situé impasse des Marronniers qui comprenait 34 logements sociaux, soit une subvention totale de 289 000 €.

Enfin, le conseil municipal réuni le 16 novembre 2023 a acté la cession de la parcelle communale ZH n°134 au nouvel opérateur ayant repris le projet, la SAS C3IC, pour un projet modifié comprenant 12 logements privés et 22 logements sociaux qui seront rachetés par le bailleur social HHP.

Considérant les éléments de contexte présentés ci-dessus et le fait que le projet situé impasse des Marronniers a vu son nombre de logements sociaux diminué, il convient donc de délibérer de nouveau sur la subvention communale à verser à HHP.

Il est demandé au conseil municipal de revoir les modalités du versement de la subvention communale à HHP et d'acter que la subvention communale de 289 000 € sera entièrement versée sur cette opération de 22 logements sociaux. La subvention communale par logement social passe ainsi de 8 500 € par logement social créé à environ 13 136 € par logement social créé. En effet, il apparaît plus opportun de valoriser cette opération de logement social au travers cette subvention plutôt que de payer les pénalités qui seront redistribuées au niveau régional.

Cette subvention, intégrée dans les dépenses déductibles 2021, 2022 et 2023 liées aux pénalités SRU, sera versée en plusieurs fois, conformément au projet de convention de règlement ci-annexé.

LE CONSEIL MUNICIPAL
APRES EN AVOIR DELIBERE,
PAR 25 POUR ET 4 CONTRE (L. Leplatre – I. Gamba – O. Laurent – C. Bouclier)

- **ANNULE la** délibération n°89-2021 du 16 décembre 2021
- **DECIDE** l'octroi d'une subvention communale de 289 000 € à Habitations de Haute Provence dans le cadre du programme de 22 logements sociaux de la SAS C3IC, situé impasse des Marronniers.
- **APPROUVE** le projet de convention de règlement ci-annexé.

- **DIT** que cette subvention sera versée en trois fois conformément aux termes indiqués dans la convention de règlement ci-annexé.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer avec Habitations de Haute Provence tous les documents s'y afférant, dans les conditions énumérées ci-avant.

- **DIT** que cette subvention sera intégrée dans les dépenses déductibles liées aux pénalités SRU.

Ainsi fait et délibéré, les jour mois et an que ci-dessus.
Pour Copie Certifiée Conforme.

Le Maire,

Benoît GAUVAN

Acte publié, Affiché et Notifié le :	18/09/2024

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Marseille ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre.
Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Convention de règlement de la participation financière de la commune d'Oraison à la réalisation de l'opération :

Impasse des Marronniers

22 logements locatifs sociaux

Document rédigé en date du

3 septembre 2024

ENTRE :

La Commune d'Oraison, représentée par Monsieur Benoît GAUVAN, maire en exercice, en vertu de la délibération du conseil municipal ……. en date du ……., et désignée dans ce qui suit par les mots « La Collectivité ».

D'UNE PART

ET :

La Société dénommée Habitations de Haute-Provence (H2P), société anonyme d'HLM au capital de 59 200 € dont le siège social est à Digne-les-Bains (04000), 2 rue du Docteur Simon Piétri, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Manosque sous le numéro 006 650 089, représentée par son Directeur Général, M. André-Yves LCAOMBE.

Et dénommée ci-après « La société H2P »

D'AUTRE PART

IL EST D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre du contrat de mixité sociale signé entre la commune et l'Etat en mars 2020, et des sites prioritaires identifiés et validés par délibération lors du conseil municipal du 10 mars 2021, le terrain communal cadastrée ZH n°134 a été identifié comme un site à enjeux pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Ainsi, dans la mesure où un projet privé était à l'étude sur la parcelle limitrophe cadastrée ZH n°133, il a été proposé de ne réaliser qu'une seule opération d'ensemble afin d'avoir une cohérence au niveau de l'urbanisation du secteur.

Un programme de 22 logements sociaux et 12 logements privés sera ainsi réalisé par la SAS C3IC. Les 22 logements sociaux seront ensuite vendus en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) à la Société H2P.

Ces logements ont reçu l'agrément de l'Etat et de la Direction Départementale des Territoires des Alpes-de-Haute-Provence (DDT 04) en date du …… sous le numéro d'opération …….. et ont été financés en logements locatifs 10 PLUS et 12 PLAI.

Ces 22 logements de type T2 (14), T3(6) et T4 (2) représentent une surface habitable totale de 1219.71 m².

A cet effet, le conseil municipal de la commune d'Oraison a délibéré favorablement en date du ……. pour l'attribution d'une subvention communale à hauteur de 289 000 € pour les 22 logements sociaux de cette opération.

CELA EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions de versement de la subvention communale de 289 000 € à la Société H2P, étant rappelé que cette subvention sera uniquement affectée à l'opération de 22 logements locatifs sociaux située impasse des Marronniers sur la Commune de ORAISON (04700).

La Société H2P s'est engagée à acquérir ledit programme immobilier de 22 logements locatifs sociaux et accessoires à construire sous la forme d'un contrat de Vente en Etat Futur d'Achèvement auprès de la SAS C3IC, ou toute autre société s'y substituant.

Article 2 – Versement de la subvention

Le paiement de la subvention communale de 289 000 € interviendra en trois versements :

- Année 2024 : versement de 96 000 € au démarrage de l'opération. La Société H2P adressera une demande de fonds à l'attention de la Collectivité courant novembre 2024.
- Année 2025 : versement de 96 000 €. La Société H2P adressera une demande de fonds à l'attention de la Collectivité courant novembre 2025.
- Année 2026 : versement de 97 000 € à verser à la livraison de l'opération. La Société H2P adressera une demande de fonds à l'attention de la Collectivité dès l'achèvement des travaux constaté conforme par la Commune d'Oraison.

La Collectivité s'engage à acquitter les sommes dues auprès de la Société H2P dans un délai de trente jours à compter de la réception de la demande de fonds.

Le règlement sera effectué par virement sur le compte bancaire de la Société H2P selon le RIB ci-annexé.

Dans le cas où l'acquisition par la Société H2P de l'ensemble immobilier de 22 logements locatifs sociaux ne serait pas réalisée pour quelque motif que ce soit, la Société H2P s'engage à rembourser à la Commune d'Oraison les sommes perçues, dans un délai de deux mois à compter de la réception par H2P de la demande effectuée par la Commune d'Oraison en lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 3 – Avenant

La présente convention ne peut être modifiée que par voie d'avenant dûment approuvé par les parties. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et toutes les conséquences qu'elle emporte. Dans un délai de deux mois suivant l'envoi de cette demande, l'autre partie peut y faire droit par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 4 – Résiliation

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Article 5 – Prise d'effet – Durée

La présente convention est conclue à compter de sa date de signature jusqu'au complet paiement par la collectivité à la Société Habitations de Haute Provence des trois versements correspondant au montant de la Subvention communale prévue à l'article 2 de la présente convention.

Article 6 – Litiges

En cas de litige ou différend qui pourrait naître à l'occasion de l'interprétation et/ou de l'exécution des termes de la présente convention, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable.

En cas de désaccord persistant, les litiges seront de la compétence du Tribunal Administratif de Marseille.

Convention établie en deux exemplaires originaux.

Fait à Oraison	Fait à Digne-les-Bains
Le	Le
Pour la Commune d'Oraison	**Pour la Société H2P**
M. Benoît GAUVAN, Maire	**……, Directeur Général**