

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

*Liberté - Egalité – Fraternité*

Département de l'Hérault

Commune de BAILLARGUES

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° DLM-2021-051 - Séance du 19/05/2021**

Nombre des membres		
Membres en exercice	Présents	Qui a pris part aux votes
29	17	29

Vote	
Pour	29
Contre	0
Abstention	0

L'an 2021, le mercredi 19 mai à 19h00, le conseil municipal de la commune de BAILLARGUES, légalement convoqué, s'est réuni à Salle Jean Jaurès, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc MEISSONNIER, Maire, en session ordinaire.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par voie dématérialisée aux membres du conseil municipal le 13 mai 2021.

**Présent(s) :**

Jean-Luc MEISSONNIER, Elisabeth MAZOLLIER, Philippe MARTY, Sandrine GAUTIER, Christophe KASZUBA, Carole PAHLAWAN, Ludovic DUCAMP, David CARBONELL, Marie-Thérèse AMALVY, François RODENAS, Damien CORDEAU, Claire VITOU, Valérie DALMAS, Séverine MONIN, Christophe DOLL, Olivier TAPIE, Martin FAURE.

**Absent(s) représenté(s) :**

Julie LUDGER pouvoir à Elisabeth MAZOLLIER Christiane GAUBERT pouvoir à David CARBONELL Marie-France TEXIER pouvoir à Christophe KASZUBA Josiane DEVESA pouvoir à Olivier TAPIE Michel BAUDOUR pouvoir à Carole PAHLAWAN Bernard VIDAL pouvoir à Valérie DALMAS Patricia VANGREVELYNGHE pouvoir à Ludovic DUCAMP François-Xavier CHAZOTTES pouvoir à Martin FAURE Olivier DURIX pouvoir à Damien CORDEAU Xavier POTAVIN pouvoir à Claire VITOU Emilie CHENOT pouvoir à Christophe DOLL Nadine GUILLON pouvoir à Sandrine GAUTIER.

**Absent(s) :**

**Secrétaire de séance :** Damien CORDEAU.

**N° DLM-2021-051 - CRÉATION D'UNE MAISON DE RÉPIT - CESSIION DE LA PARCELLE AP 120p – DÉSAFFECTATION – AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE – AUTORISATION DE DÉPÔT DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Madame Marie-Thérèse AMALVY, conseillère municipale déléguée aux affaires sociales et à l'insertion rapporte :

L'association Un Pas Vers la Vie (UPVV) avait fait part dès 2017 à la Commune de son souhait de réaliser la seconde maison de répit de France pour enfants et adolescents atteints d'autisme ainsi qu'une colocation dédiée à des adultes handicapés.

La parcelle communale AP 120 a été identifiée comme étant un site privilégié pour concrétiser ce projet. D'une surface de 4234 m<sup>2</sup> elle est située à l'angle de la rue du Contrôle et de l'impasse Goya. Suite au déménagement des Compagnons du Devoir, le bâtiment qu'elle accueillait a été démoli en 2018 (permis de démolir PD 034022 18M0001).

Le projet a été présenté à la population baillarguoise lors d'une réunion publique en juin 2018. Depuis cette date, il a été consolidé et des études ont été menées afin d'affiner sa conception, son insertion et son montage juridique.

Un Pas Vers la Vie et la société AMETIS se sont associés pour proposer de réaliser une opération conjointe d'un centre d'accueil de jour pour des enfants atteints de handicaps et de logements. Cette opération se décomposerait comme suit :

- Un centre d'accueil de jour de 10 places pour des enfants atteints de handicap, majoritairement autistes d'environ 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un terrain d'environ 1000 m<sup>2</sup>. Le futur établissement de l'association Un pas Vers la Vie sera nommé EPANOUI-34, il proposera une scolarité spécifique avec des installations adaptées, des prises en charge individuelle et collectives, associées à un accueil de répit pour des nuits en cas d'urgence ;
- Une résidence de 400 m<sup>2</sup> en colocation pour personnes handicapées qui sera vendue à l'association HOMNIA ;
- 7 appartements en locatif social (PLAI et PLUS) d'environ 520 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 17 appartements en locatif intermédiaire (LLI) représentant environ 1 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'aujourd'hui la Commune ne dispose pas logements de type LLI.

L'association UPVV et la société AMETIS ont formulé une offre d'achat à la commune de 847 600 € HT sur la base de cette programmation, et décomposée comme suit : 700 400 € pour la société AMETIS et 147 200 € pour l'association UPVV.

*La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

Par avis du 15/03/2021, France Domaine a évalué la valeur vénale de la parcelle à un prix total de 749 600 € avec une marge de 15% sur la base du projet.

La valeur vénale du terrain libre a été évaluée par France Domaines le 31/03/2021 à 1 473 432 € avec une marge de 15%.

La proposition constitue donc une moins-value entre le prix de cession libre et celui relatif à la réalisation du programme.

Conformément à l'Article R. 302-16 du code de la construction et de l'habitation « *Peuvent être déduites du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du présent code les dépenses et les moins-values, énumérées ci-après, supportées par les communes pour atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-8 du même code :*

*3° Les moins-values correspondant à la différence entre le prix de cession de terrains ou de biens immobiliers devant effectivement donner lieu à la réalisation de logements locatifs sociaux au sens du IV de l'article L. 302-5 et leur valeur vénale estimée, à la date de la cession, par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques ».*

La concession de cette moins-value est justifiée par l'intérêt collectif fort que représente le projet de maison de répit et par la part sociale importante du programme de logements (42% de la surface dédiée au logement social). La santé publique est plus que jamais une priorité et la reconnaissance du besoin de cet accompagnement spécifique, relève de l'intérêt général. Il est donc légitime que la commune accompagne l'émergence de ce projet.

Depuis la démolition du bâtiment en 2018, la parcelle a été laissée en libre accès tolérant un stationnement précaire et temporaire. La destination de cet espace, vouée depuis 2018 à la réalisation de ce projet, n'est donc pas de se pérenniser en aire de stationnement. Néanmoins, les porteurs de projet ont pris acte du besoin réel et des places ouvertes au public seront prévues.

Afin de permettre la réalisation d'un programme sur le foncier cessible qui représente une surface d'environ 4 087 m<sup>2</sup> il est proposé de vendre une partie de la parcelle AP 120, à savoir l'AP 120 (a). Les 147 m<sup>2</sup> environ restant seront transférés dans le domaine public métropolitain (pour le réaménagement de l'espace public afin notamment de permettre un accès sécurisé du service des ordures ménagères au local déchet et à une aire de présentation pour les poubelles des riverains existants) au titre d'une régularisation.

Conformément à l'article L. 3111-1 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques « *Les biens des personnes publiques, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.* »

*La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

Néanmoins, conformément à l'article L. 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques «Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse».

En vertu des articles susvisés il est proposé de décider la désaffectation d'environ 4 087 m<sup>2</sup> de la parcelle constituant l'AP 120(a) et de conclure une promesse ou un compromis de vente sur cette dernière. Le constat de la désaffectation et la prise d'effet du déclassement interviendront à l'occasion d'une future délibération du conseil municipal, qui ne pourra intervenir qu'à l'issue des délais de recours des tiers de l'autorisation d'urbanisme et préalablement à la réitération de l'acte de vente.

L'engagement de la Commune restera subordonné à l'absence d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public qui pourrait intervenir postérieurement à la signature de la promesse.

Enfin, en vue de pouvoir concrétiser ce projet, il revient à la ville d'autoriser les porteurs de projet à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme permettant la réalisation de leur programme.

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir :

- Accepter le principe de la cession de la parcelle AP120(a) (d'environ 4 087 m<sup>2</sup> - surface exprimée sous réserves des opérations d'arpentage) conformément au projet de division annexé ;
- Décider que la désaffectation de la parcelle AP 120p(a), conformément à l'article L. 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, prendra effet dans un délai fixé dans la promesse ou compromis de vente ;
- Autoriser la société AMETIS et/ou l'association Un Pas Vers la Vie à déposer toutes demandes d'autorisations sur la parcelle AP120p(a), notamment permis de construire et autorisations de travaux ;
- Autoriser Monsieur le maire à signer une promesse ou un compromis de vente de la parcelle AP120p(a) avec la société AMETIS et l'association Un Pas Vers la Vie pour un montant total de 847 600 € HT (700 400 € pour la société AMETIS et 147 200 € pour l'association UPVV) hors frais d'acte sous les conditions minimales, pour certaines suspensives, suivantes :
  - que le conseil municipal constatera la désaffectation du domaine public de la parcelle AP 120p(a),
  - que le conseil municipal se prononcera après obtention du permis de construire purgé de tous recours pour décider du déclassement de la parcelle AP 120p(a) et pour autoriser le Monsieur le maire à signer les deux actes authentiques avec chaque porteur de projet,

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

- que le projet de division de la parcelle pourra être modifié afin de répondre aux prescriptions des différents concessionnaires et services extérieurs consultés dans le cadre de la demande de permis de construire,
  - que le prix pourra être réajusté dans une marge de 5% sur la base de celui proposé en fonction de la surface de plancher effectivement autorisée par permis de construire,
  - que conformément à l'article R. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation la somme définitive correspondant à la moins-value fera l'objet d'un accord par délibération du conseil municipal,
- Autoriser Monsieur le maire à signer tous les actes relatifs à cette affaire.

Le conseil municipal ouï l'exposé de Madame Marie-Thérèse AMALVY et après en avoir délibéré à l'unanimité,

- **ACCEPTE** le principe de la cession de la parcelle AP120(a) (d'environ 4 087 m<sup>2</sup> - surface exprimée sous réserves des opérations d'arpentage) conformément au projet de division qui a été annexé à la note de synthèse;
- **DÉCIDE** que la désaffectation de la parcelle AP 120p(a), conformément à l'article L. 3112-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, prendra effet dans un délai fixé dans la promesse ou compromis de vente ;
- **AUTORISE** la société AMETIS et/ou l'association Un Pas Vers la Vie à déposer toutes demandes d'autorisations sur la parcelle AP120p(a), notamment permis de construire et autorisations de travaux ;
- **AUTORISE** Monsieur le maire à signer une promesse ou un compromis de vente de la parcelle AP120p(a) avec la société AMETIS et l'association Un Pas Vers la Vie pour un montant total de 847 600 € HT (700 400 € pour la société AMETIS et 147 200 € pour l'association UPVV) hors frais d'acte sous les conditions minimales, pour certaines suspensives, suivantes :
  - que le conseil municipal constatera la désaffectation du domaine public de la parcelle AP 120p(a),
  - que le Conseil municipal se prononcera après obtention du permis de construire purgé de tous recours pour décider du déclassement de la parcelle AP 120p(a) et pour autoriser le Monsieur le maire à signer les deux actes authentiques avec chaque porteur de projet,
  - que le projet de division de la parcelle pourra être modifié afin de répondre aux prescriptions des différents concessionnaires et services extérieurs consultés dans le cadre de la demande de permis de construire,
  - que le prix pourra être réajusté dans une marge de 5% sur la base de celui proposé en fonction de la surface de plancher effectivement autorisée par permis de construire,
  - que conformément à l'article R. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation la somme définitive correspondant à la moins-value fera l'objet d'un accord par délibération du conseil municipal,

*La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

Pour extrait certifié conforme au registre,

Le mercredi 19 mai,

Le Maire,  
Jean-Luc MEISSONNIER

*La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés, faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de MONTPELLIER. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*