

Séance ordinaire du 15 avril 2025
Extrait du procès-verbal des délibérations du conseil municipal
de la commune de PORTE-DE-SAVOIE

Délibération n°15042025D03

**Objet : Domaine et patrimoine – Cession à Savoisienne Habitat de parcelles d’une emprise de 3 620 m2
montée des Côtes à Francin**

Date de la convocation et de l’affichage : 9 avril 2025

Nombre de conseillers en exercice : 29

Nombre de conseillers présents : 23

Nombre de pouvoirs : 5

Nombre de conseillers n’ayant pas pris part au vote :

Nombre de votants : 28

Pour : 28

Contre : 0

Abstentions : 0

Le 15 avril 2025, le conseil municipal de la commune de PORTE-DE-SAVOIE, légalement convoqué, s’est réuni en séance ordinaire, sous la présidence du Maire, Franck VILLAND.

Nom complet	Présents	Absents représentés	Absents excusés	Nom du mandataire le cas échéant
Franck VILLAND	X			
Jean-Jacques BAZIN	X			
Caroline LEVANNIER	X			
Jacques VELTRI	X			
Martine BANNAY-CODET	X			
Serge GUILLEMAT	X			
Evelyne FOURNIER	X			
Patrick CHAPUIS	X			
Daniel GALLET	X			
Gilbert LOYET			X	
Annie BERARD	X			
Christine CARREL		X		Serge GUILLEMAT
Jean-Marie GUILLOT	X			
Chantal GIRAUD	X			
Roger BILLARD	X			
Régine DUCRET		X		Dominique VERDOYA
André VIBOUD	X			
Lionel CORDEL	X			

La présente délibération peut faire l’objet d’un recours gracieux auprès de la commune de Porte-de-Savoie dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l’objet d’un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20250415-15042025D03-DE
Date de réception préfecture : 16/04/2025

Délibération du conseil municipal du 15 avril 2025 n°15042025D03

Nom complet	Présents	Absents représentés	Absents excusés	Nom du mandataire le cas échéant
Séverine DEBERNARDI	X			
Sarah HENICKE		X		Annie BERARD
Jean-Luc PLAGNOL		X		Francine BORDON
Daniel LABORET	X			
Francine BORDON	X			
Ghislain GARLATTI		X		Yves GOAËR
Elodie DA SILVA	X			
Mylène AVILA	X			
Aly DIARRA	X			
Yves GOAËR	X			
Dominique VERDOYA	X			

Secrétaire de séance : Dominique VERDOYA

Rapporteur : Jean-Jacques BAZIN, Adjoint en charge de l'urbanisme et des déplacements

Exposé des motifs :

Monsieur l'adjoint au maire rappelle que la commune a hérité de Monsieur Emile VIBOUD d'un tènement comprenant une ferme, une maison d'habitation ancienne, ainsi qu'une grange sur un terrain de 3 620 m², située montée des Côtes à Francin.

La commune n'a pas de besoins auxquels cet ensemble immobilier pourrait répondre.

Par ailleurs la commune de Porte-de-Savoie est soumise aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain qui impose un certain nombre de logements sociaux sur son territoire. Aujourd'hui il manque à la commune 118 logements sociaux pour atteindre la cible de 320 logements sociaux fixée par la loi SRU. La commune est soumise à une amende de 280,86 € par logement social manquant, soit 33 141,78 € en 2025. Il est donc nécessaire de favoriser des projets qui créent des logements sociaux.

De plus, au regard des coûts de construction très élevés, et du manque de logements accessibles à l'achat pour les primo-accédants, l'enjeu de l'accueil d'une population jeune sur la commune devient primordial.

Enfin, il est rappelé aux membres du conseil que certaines dépenses sont susceptibles d'être déduites du prélèvement pour déficit de logements sociaux en vertu des articles R 302-16 et suivants du code de la construction et de l'habitation. C'est notamment le cas des subventions foncières, quelle que soit leur forme et pour leur montant intégral, bénéficiant directement aux maîtres d'ouvrage qui réalisent sur des terrains ou des biens immobiliers des opérations ayant pour objet la création de logements sociaux.

Pour les motifs évoqués ci-dessus, il est proposé au conseil municipal de vendre à Savoisienne Habitat à l'euro symbolique le tènement de 3 620 m² situé montée des Côtes à Francin, sur lequel se situe l'ensemble immobilier dont la commune a hérité de Monsieur Emile Viboud.

Le projet de Savoisienne Habitat est de construire des logements en accession à la propriété en Bail Réel Solidaire (BRS). Le bail réel solidaire permet à des ménages modestes de devenir propriétaire d'un logement neuf situé en zone tendue, et ce, à un prix abordable.

Le principe du bail réel solidaire est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : les acquéreurs achètent uniquement le logement et louent le terrain à un Organisme Foncier Solidaire pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune de Porte-de-Savoie dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Délibération du conseil municipal du 15 avril 2025 n°15042025D03

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20250415-15042025D03-DE
Date de réception préfecture : 16/04/2025

L'Organisme Foncier Solidaire détient uniquement le terrain, et les propriétaires n'achètent que la partie bâtie du logement, ce qui représente entre 20 % à 40 % d'économie en fonction du secteur géographique.

Le bail réel solidaire est destiné à des ménages dont les ressources ne dépassent pas un certain plafond. Ce dernier varie en fonction de la zone dans laquelle se trouve le logement.

La principale innovation du BRS réside dans le fait que les conditions de revente du logement sont fixées dans le bail et sont transmissibles aux acquéreurs successifs. Ces conditions font du BRS un outil dit « anti-spéculatif ».

Le périmètre du projet, situé en zone Ua du PLU en vigueur, est cadastré section AH n° 157, 158, 159, 160, 161 et 162 pour une surface d'environ 3 620 m². A titre informatif, le projet prévisionnel consiste en la construction de 19 logements. Le nombre de logements et les surfaces sont susceptibles d'évoluer jusqu'au dépôt du permis de construire. Savoissienne Habitat se chargera de la démolition des bâtiments se trouvant au sein du périmètre du projet.

Pour permettre la mise en place du dispositif du Bail Réel Solidaire, une cession de droits à construire aura lieu entre Savoissienne Habitat et ORSOL (organisme foncier solidaire) pour un montant d'environ 386 100 euros TTC. Il s'agit d'un préalable juridique indispensable. Les dispositions réglementaires et législatives ont en effet prévu l'intervention des OFS, organismes à but non lucratif, ou, depuis la loi Elan, à lucrativité limitée (OHLM ou SEM agréées habitat) agréés par le préfet de région, ayant pour objet de détenir la propriété de terrains sur lesquels des logements sont bâtis, afin que ces derniers restent perpétuellement abordables et nettement inférieurs au prix du marché.

La promesse de vente entre la commune de Porte-de-Savoie et Savoissienne Habitat sera signée sous conditions suspensives :

- Purge de tout droit de préemption
- Obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tous les délais de recours et retrait permettant la constructibilité du projet
- Terrain libre de toute occupation, location ou exploitation et ne générant pas de contraintes ou surcoûts liés au sol, à la pollution ou à des prescriptions archéologiques éventuelles.

Vu les articles L 2241-1 et suivants du CGCT précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la direction départementale des finances publiques de la Savoie ;
Considérant que les parcelles cadastrées AH n° 157, 158, 159, 160, 161 et 162 font partie du domaine privé communal, ne sont pas susceptibles d'être affectées utilement à un service public communal et qu'il y a donc lieu de procéder à leur aliénation ;

Considérant que la construction de logements sociaux est un motif d'intérêt général ;

Considérant par ailleurs que la commune de Porte-de-Savoie est déficitaire en logements sociaux au sens de la loi Solidarité et Renouvellement urbain et est redevable d'un prélèvement annuel opéré sur ses recettes fiscales ;

Considérant le projet de Savoissienne Habitat de construire des logements en accession sociale à la propriété ;

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune de Porte-de-Savoie dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20250415-15042025D03-DE
Date de réception préfecture : 16/04/2025

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

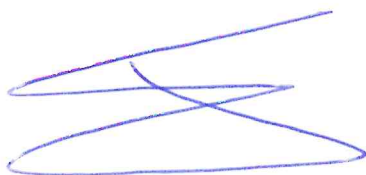
- AUTORISE la cession à Savoisienne Habitat des parcelles cadastrés section AH n° 157, 158, 159, 160, 161 et 162 pour une surface d'environ 3 620 m² ;
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer un compromis de vente sous conditions suspensives et l'acte de vente notarié ;
- DIT que le prix est fixé à l'euro symbolique ;
- AUTORISE Savoisienne Habitat à déposer un permis de démolir et un permis de construire sur les parcelles AH n° 157, 158, 159, 160, 161 et 162 ;
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à la réalisation de cette opération.

Fait et délibéré à PORTE-DE-SAVOIE le 15 AVRIL 2025.

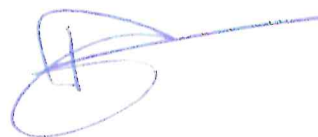
Mis en ligne sur le site internet de la commune le

Le Maire certifie sous la responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui a été transmis au représentant de l'Etat.

Le Maire,
Franck VILLAND



Le secrétaire de séance,
Dominique VERDOYA



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune de Porte-de-Savoie dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
073-200083681-20250415-15042025D03-DE
Date de réception préfecture : 16/04/2025

Délibération du conseil municipal du 15 avril 2025 n°15042025D03