



PROCES-VERBAL Conseil Municipal du 16 octobre 2023

L'an deux mille vingt-trois et le seize octobre à 18 heures 30
Le Conseil Municipal de la Commune de Solliès-Toucas,
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes, sous la Présidence de
Monsieur Jérémie FABRE, Maire.
Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29
Date de convocation du Conseil Municipal : le 10/10/2023

Etaient présents : M. FABRE Jérémie, Mme MARTINEZ Monique, M. MATTEODO Eric,
M. JAULT Hervé, Mme PANIGOT Audrey (a rejoint la séance à 18h40), M. ROBERTI
Luciano, Mme PHELIPPEAU Virginie, M. JUAN Nicolas, M. ESTAMPE Ludovic, M.
LACROIX Jean-Louis, Mme CAMPUS Christelle, M. RAJIMISON Thibault, Mme
BRASTEL Bérengère, M. MARDIROSSIAN Benoit, Mme VOGEL Marie-Léa, M.
MALLEVIALLE Christian, Mme MALFATTI Nadine, M. DUFILS Albert, M. CALONGE
Jean-Pierre, M. GOMBOLI Jules, Mme REY Morgane, Mme FLORENTIN Isabelle, Mme
FORNER Paule

Procurations : Mme DRELON Fabienne à M. MATTEODO Eric
Mme CANU Marianne à Mme MARTINEZ Monique
Mme ORTS Choumicha à Mme PANIGOT Audrey
Mme VUILLERMOZ Gaëlle à M. JAULT Hervé

Etaient excusés: M. ZAMMARCHI Gérard, M. TOULGOAT Julien

En préambule de la séance, Monsieur le Maire rend hommage par une minute de silence à la famille et aux proches de Monsieur Dominique Bernard, assassiné à ARRAS le vendredi 13 octobre 2023.

Monsieur le Maire fait l'appel. Le quorum est atteint.

Monsieur le Maire demande s'il y a des observations concernant le procès-verbal de la séance précédente et ajoute des précisions à la délibération n°113/2023 du dernier Conseil Municipal, concernant la vente d'un bien communal, où les 6 membres d'opposition ont voté contre : « Vous avez déclaré que cette délibération était critiquable pour plusieurs raisons :

-Pour l'aspect financier, vous avez argué que la propriété avait été achetée en 2015 à 260 000€ et que nous la vendons 240 300€ (en appliquant les 10% légaux sur ce genre de vente) avec un terrain augmenté de 191 m2. Vous avez indiqué que ce n'était pas rentable pour la commune car sans cet agrandissement le bien aurait trouvé preneur. Vous avez également indiqué que l'avis des domaines n'était pas conforme et que nous faisons un cadeau aux acheteurs.

1-L'avis des Domaines est bien conforme sur 660 m2. Vous avez eu la preuve en annexe du procès-verbal du dernier Conseil Municipal.

2- Ce n'est pas le Maire de Solliès-Toucas qui détermine le marché de l'immobilier. Le service des Domaines est un service de l'état totalement indépendant.

3- Concernant le fait que cette vente n'est pas rentable pour la commune, je laisse à disposition des toucassins le projet que vous vouliez porter avec une voie de 4m à fleur de ladite maison qui aurait à coup sûr dévaluée de manière drastique sa valeur.

4- J'ai rappelé lors du dernier conseil que le diagnostic énergétique de la structure était catastrophique (F : passoire thermique) avec des travaux pour un minimum de 19 000€. Nous ne faisons de cadeau à personne nous sommes plutôt juste vis-à-vis des habitants.

Je tiens à préciser que sous mon mandat, des travaux ont eu lieu dans cette maison notamment la réfection des canalisations d'assainissement qui refoulaient dans la maison.

Cette maison ne sera que dépenses et travaux dans les années qui viennent et la commune n'a aucun intérêt à la conserver en l'état.

-Pour l'aspect sécuritaire, vous aviez en effet la volonté de réaliser une route entre les Bendelets et la Garnière.

1-Comme répondu lors du dernier conseil, une pétition à l'époque vous avez fait reculer sur le sujet. Je tiens à disposition des Toucassins ladite pétition qui indiquait, je cite, que M. CALONGE était resté « vague » sur le projet de voirie, ils avaient exprimé dans ce courrier leurs inquiétudes sur « ces nouveaux projets d'urbanisme qui risquaient de nuire gravement à leur cadre de vie ». Les riverains souhaitaient à l'époque « ouvrir un vrai dialogue avec la mairie » et avaient regretté le manque de concertation et une communication minimaliste sur le projet faite en plein été.

Un adjoint au maire, donc de votre équipe, qui résidait dans le quartier avait signé la pétition contre votre projet.

Je pensais que ce sujet était clos mais les riverains seront ravis d'apprendre que de votre côté ce n'était pas le cas.

-Enfin, vous avez indiqué que le projet de parking était amputé de 30% avec cette vente.

1-Je laisse à disposition des Toucassins le projet de parking des Bendelets qui n'a pas été modifié pour cette vente et qui ne l'a d'ailleurs jamais été. Ce n'est pas faute de l'avoir expliqué à maintes reprises en commission.

Au vu des éléments et sous-entendu de vos arguments pour voter contre cette délibération, je tenais à apporter ces quelques précisions à nos administrés ».

Le procès-verbal de la séance précédente est bien adopté.

Mme REY Morgane est désignée comme secrétaire de séance. Mme OLIANI Magali, Directrice Générale des Services, est désignée comme secrétaire auxiliaire de séance.

Monsieur le Maire procède à la lecture de la délibération.

DCM n°115/2023 : Opération de cession des baux emphytéotiques du Logis Familial Varois concernant le foyer « Canolle » sis rue de Guiran à Solliès-Toucas et la résidence les « Genêts » sise rue des Genêts à Solliès-Toucas

Vu les articles L 2241-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L 3211-14 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Considérant d'une part le bail emphytéotique en date du 1^{er} juillet 1991, consenti pour une durée de 55 années consécutives, conclu entre la commune et le Logis Familial Varois portant sur la transformation partielle d'un immeuble, localisé rue de Guiran, figurant au cadastre section D n° 292, devenu désormais AK 41 conformément au dernier remaniement cadastral, afin de créer 5 logements sociaux.

Considérant d'autre part le bail emphytéotique en date du 18 décembre 1987, consenti pour une durée de 55 années consécutives, conclu entre la commune et le Logis Familial Varois relatif à la création d'un bâtiment comprenant 12 logements sociaux, localisé rue des Genêts figurant au cadastre section C n° 1133, devenu désormais AL 96 conformément au dernier remaniement cadastral.

Considérant que le bâtiment du foyer Canolle est composé d'un rez-de-chaussée à usage de foyer pour les personnes du 3^{ème} âge et d'étages supérieurs constitués de 5 logements sociaux (trois T1, un T2 et un T5).

Considérant que le surplus de la parcelle est en nature de terrain d'agrément et que le projet consiste en la cession des droits du bailleur portant sur les 5 logements sociaux uniquement hors foyer et jardin.

Considérant par conséquent la nécessité de procéder à une division en volume établie par un géomètre expert en vue de décorrélérer administrativement et juridiquement le rez-de-chaussée, constitué du foyer, des niveaux supérieurs composés des 5 logements.

Considérant que le découpage du bâtiment cadastré section AK 41 génère 2 lots dont les logements, objet de la cession, constituent le volume 2 (a et b) du lot A tel qu'illustré dans le projet joint en annexe.

Considérant que la résidence les Genêts est composée d'un bâtiment élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, comprenant douze logements et deux garages, pour une surface habitable de 806 m².

Considérant que le surplus de la parcelle cadastrée AL 96 est en nature de voirie et espaces communs ainsi que parking de l'école de danse mais que le projet consiste en la cession des droits du bailleur portant sur les 12 logements sociaux et les deux garages uniquement (hors espaces extérieurs communs).

Considérant par conséquent la nécessité de procéder à une division établie par un géomètre expert, annexée à la présente délibération, en vue de séparer le bâtiment du surplus de la parcelle mentionnée ci-dessus.

Considérant que le découpage de la parcelle cadastrée section AL 96 a généré 4 lots dont le bâtiment, objet de la cession, constitue le lot A.

Considérant que l'acte de cession intégrera les servitudes relatives aux réseaux, piétons et automobiles jusqu'à ce que les espaces dédiés à l'usage public soient classés dans l'espace public communal.

Considérant l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances, ci-annexé, en date du 14 juin 2022 qui indique une estimation d'un montant de 196 000 euros s'agissant du foyer Canolle.

Considérant l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances, ci-annexé, en date du 7 septembre 2022 qui indique une estimation d'un montant de 603 000 euros s'agissant de la résidence les Genêts.

Considérant que le montant total est de 799 300 euros.

Considérant que la commune a la possibilité, conformément à la réglementation en vigueur, d'appliquer une décote jusqu'à 10%.

Considérant que cette décote constitue une dépense déductible du prélèvement SRU auquel la commune est soumise chaque année, compte tenu du nombre de logements sociaux manquants sur son territoire, et permet donc à la commune de déduire cette somme.

Considérant que pour maintenir l'équilibre budgétaire des opérations du Logis Familial Varois, il est proposé de céder les baux pour un montant de 723 000 euros ventilés comme suit :

- Prix de cession du bail emphytéotique de la résidence les Genêts : 577 000 euros,
- Prix de cession du bail emphytéotique du foyer Canolle : 146 000 euros.

Considérant enfin que les frais inhérents aux prestations du cabinet de géomètres experts estimés à 5 844 euros T.T.C. seront répartis entre la commune et le Logis Familial Varois.

Monsieur le Maire annonce l'ouverture des débats.

-M. GOMBOLI Jules : « Est-ce que ces baux emphytéotiques apportent quelque chose chaque année? »

-Monsieur le Maire : « Rien. A l'époque je ne me souviens pas des accords entre la municipalité et les bailleurs. Pour faciliter du logement social, je pense qu'ils ont mis un foncier à disposition et il n'y avait pas de contrepartie particulière. En ce moment nous avons ces deux baux qui n'apportent aucune recette à la commune. Nous savons bien que Solliès-Toucas a besoin d'investissements pour pouvoir maintenir ces taux d'impôts à équilibre. De plus, nous avons dit durant notre campagne que nous serions innovants, c'est le cas en procédant à la vente de ces baux pour aller chercher des financements en faveur de l'investissement. Cela permet d'avoir 723 000€ de recette et d'obtenir une décote SRU».

Monsieur le Maire fait appel au vote.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

A L'UNANIMITE (27 VOIX)

- **D'autoriser** la cession des baux emphytéotiques concernant le foyer Canolle et la résidence les Genêts au Logis familial Varois pour un montant de 723 000 euros,
- **De charger** un office notarial de rédiger l'acte notarié concernant cette cession,
- **De préciser** que les frais afférents à cette cession, seront à la charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de géomètre qui seront répartis entre l'acquéreur et le vendeur,
- **D'autoriser** le Maire à signer tout document se rapportant à cette opération

Monsieur le Maire procède à la lecture des décisions prises depuis le dernier Conseil Municipal.

N°	Date	Objet
113	26/09/2023	Régie d'avances Décision modificative ABROGEE
114	28/09/2023	Mise à jour du plan de financement du projet terrain multisport avec ombrière photovoltaïque
115	28/09/2023	Régie d'avances Décision modificative (remplace la 113/2023)
116	02/10/2023	Indemnités de participation pour les architectes dans le cadre de la commission d'appel d'offres dont l'objet est : CONCOURS DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA CONSTRUCTION D'UN GROUPE SCOLAIRE ET CENTRE DE LOISIRS A SOLLIES-TOUCAS
117	02/10/2023	demande de subvention auprès de l'Union Européenne pour le programme « Lait et Fruit à l'école » pour l'année scolaire 2022/2023
118	02/10/2023	demande de subvention auprès de l'Union Européenne pour le programme « Lait et Fruit à l'école » pour l'année scolaire 2023/2024
119	03/10/2023	Désamiantage d'une villa sur la parcelle cadastrée 131 AK 307/308 dans le cadre de la construction d'un terrain sportif avec ombrière photovoltaïque pour les écoles
120	03/10/2023	Fixation des tarifs des concessions des cimetières de la ville
121	06/10/2023	Désignation de l'origine des fonds de placement de la trésorerie
122	10/10/2023	Convention de prestation de service SANANDA YOGA
123	11/10/2023	Signature d'un contrat de cession du droit d'exploitation d'un spectacle avec -M. Emmanuel ARAKELIAN

Monsieur le Maire donne des informations sur plusieurs sujets :

- la fresque de la plâtrière : le choix que les élus du groupe majorité ont validé, n'a malheureusement pas fait l'unanimité des propriétaires de la maison. Ils ne se sont pas mis d'accord entre eux et sur le projet proposé. La municipalité n'abandonne pas le projet. Un autre support sera recherché par la commission, avec la consultation préalable de l'opposition- comme exprimé précédemment;

-l'affaire VOILLEMIN= le jugement a été rendu le 31/03/2023 par le Tribunal Administratif. Les indemnités pour la famille s'élève à environ 150 000€ (intérêts inclus) ;

- formation des élus : samedi 18 novembre: les grands principes du budget communal et les fondamentaux de l'intercommunalité.

La séance a été levée à 19h00.

La secrétaire de séance
Morgane REY



La secrétaire auxiliaire de séance
Magali OLIANI



Le Maire
Jérémie FABRE

