

**DELIBERATION n°43/2023**

**OBJET : ENCADREMENT DE LA COMMERCIALISATION ET DE L'OCCUPATION D'UN PROGRAMME DE 3 LOGEMENTS EN BAIL REEL SOLIDAIRE (BRS) - "BELLA VITA" - 605 ROUTE DE GRASSE - CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA CASA, LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF, L'OPERATEUR SAS BELLA VITA ET L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE "ERILIA"**

Conseillers en exercice :	27
Présents :	26
Excusés :	1
Pouvoirs :	1
Votants :	27

## SÉANCE DU 4 OCTOBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le mercredi 4 octobre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le vingt-huit septembre 2023, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire.

**PRESENTS** : Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire, Christian GORACCI, Martine LIPUMA, Pierre BRANCATO Laurence MARGAILLAN, Jean-François PIOVESANA, Sylvie DAVILLER, Adjoint, Mesdames, Messieurs, Jeannot MANCINI, Jean-Paul THIEULIN, Colette ZALMA, Jean-Marie ROUAN, Patrick LECLERCQ, Joëlle BOUHELIER, Lydie CHRETIENNOT, Vincenzo MARCIANO, Christine VAUTRIN, Bruno DEPOORTERE, Olivia LEVINGSTON, Stéphane GARAVAGNO, Eric ROMAN, Céline VERSACE, Caroline RICORD, Nadège ISOARDO, Emilie GAGLILOLO, Chantal NIOT, Marc MONIER, Conseillers Municipaux.

**ABSENTS EXCUSES** : Daniel DIB.

**PROCURATIONS** : Daniel DIB qui a donné pouvoir à Olivia LEVINGSTON.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Nadège ISOARDO

**Vu** les articles L. 255-1 et suivants et R. 255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation définissant le cadre légal du Bail Réel Solidaire (BRS) ;

**Vu** la loi ALUR du 24 mars 2014, portant création des « Organismes de Foncier Solidaire » (OFS) ;

**Vu** la loi du 6 août 2015, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, portant création du Bail Réel Solidaire (BRS) ;

**Vu** la délibération n° CC.2011.072 du Conseil Communautaire du 11 juillet 2011 portant sur le principe de partenariat avec les opérateurs publics ou privés pour la production de logements en accession à la propriété ;

**Vu** la délibération n° CC.2019.163 du Conseil Communautaire en date du 14 octobre 2019 approuvant la mise en place du 3ème PLH 2020-2025 sur le territoire de la CASA ;

**Vu** la délibération n° CC.2020.006 du Conseil Communautaire du 17 juillet 2020 déléguant au Bureau Communautaire le soin d'approuver les conventions de partenariat pour la réalisation de logements en accession encadrée, accession sociale et en Bail Réel Solidaire, avec les opérateurs publics ou privés, ainsi que leurs avenants ;

**Vu** la délibération n° CC.2022.272 du Conseil Communautaire du 19 décembre 2022 définissant les nouvelles modalités de mise en œuvre des dispositifs d'accession sociale et encadrée à la propriété sur le territoire de la CASA ainsi que les termes des conventions-types pour la réalisation des opérations en PSLA, BRS et en accession encadrée ;

Conformément aux fiches actions n°9 et n°10 de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a souhaité maintenir et accentuer sa politique de développement en matière d'accession sociale et encadrée à la propriété, permettant une diversification de l'offre de logements et une fluidification du parcours résidentiel.

La Commune de Châteauneuf mène par ailleurs une politique forte en faveur de l'accession à prix maîtrisés, afin de favoriser le parcours résidentiel de ses habitants. En effet, dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la commune de Châteauneuf a identifié des périmètres sur lesquels les projets immobiliers devront consacrer 35 % de leur surface de plancher à du logement social répondant aux critères définis dans le cadre du PLH de la CASA.

Le projet présenté concerne la construction d'un ensemble immobilier de 20 logements dont 11 logements sociaux, 14 logements libres et 3 logements en accession sociale sur la route de Grasse à Châteauneuf.

La partie du programme en accession sociale est composée 3 logements réalisés en Bail Réel Solidaire (BRS) par l'opérateur la SAS BELLA VITA et l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) « ERILIA ».

Le présent rapport concerne l'encadrement de la commercialisation et de l'occupation des 3 logements en BRS.

Les logements en BRS sont destinés à des personnes physiques respectant les plafonds de ressources BRS, ayant vocation à occuper le bien en résidence principale et n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années, sauf exception.

Les logements sont fléchés prioritairement à destination de ménages qui vivent et/ou travaillent sur le territoire de la commune de Châteauneuf et plus largement sur celui de la CASA et dont les revenus ne leurs permettent pas d'acquérir de logements correspondant à leurs besoins dans les programmes libres commercialisés sur ce secteur.

La convention de partenariat entre la CASA, la commune de Châteauneuf, l'opérateur La SAS BELLA VITA et l'OFS « ERILIA » fixe les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement des 3 logements en BRS proposés sur cette opération immobilière ainsi que les critères d'évaluation du scoring.

**Considérant** les objectifs de mixité du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la CASA ;

**Considérant** la mise en place, par les pouvoirs publics, d'un ensemble de mesures visant à favoriser l'accession à la propriété notamment le prêt à taux zéro (PTZ), dans lequel ce projet s'inscrit ;

**Considérant** la volonté de la Commune de Châteauneuf de favoriser la production de logements en accession sociale destinés aux locaux ayant des difficultés à devenir propriétaire sur le marché libre dans ce secteur ;

**Considérant** les obligations du PLU de la Commune de Châteauneuf sur ce secteur ;

**Considérant** les difficultés rencontrées par les ménages aux revenus modestes pour acquérir un logement sur son territoire ;

**Considérant** l'intérêt général et les contraintes engendrées par la pénurie de logements, les prix du foncier et du marché libre de l'accession ;

**Considérant** la volonté de la CASA et de la commune de Châteauneuf, de mettre en œuvre un partenariat avec l'opérateur SAS BELLA VITA et l'Organisme de Foncier Solidaire « ERILIA » afin de fixer les modalités spécifiques d'encadrement de l'opération immobilière pour la partie en BRS labélisée CASA ;

**Considérant** le fait que les 3 logements proposés en BRS s'inscrivent parfaitement dans les conditions d'encadrement définis dans le PLH de la CASA 2020-2025 et dans la convention-cadre approuvée en Conseil Communautaire du 19 décembre 2022 ;

Le Conseil Municipal, l'exposé du Maire, entendu, et après en avoir délibéré :

**APPROUVE** la convention de partenariat entre la CASA, l'opérateur SAS BELLA VITA et l'OFS « ERILIA », fixant les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement de 3 logements en BRS, ainsi que les grilles de prix et les critères d'évaluation du scoring, dont les projets sont joints en annexe ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ladite convention telle qu'annexée à la délibération.

*Adopté à l'unanimité*

Certifié exécutoire,  
Les formalités de publicité ayant été  
Effectuées le 12 OCT. 2023  
Et la délibération expédiée à la  
Sous-préfecture le 12 OCT. 2023

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Emmanuel DELMOTTE