

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 76/2026

Afférents au Conseil Municipal : 29
En exercice : 29
Date d'affichage : 18 JUIN 2026
Date de convocation : 18 JUIN 2026

SEANCE DU 25 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six et le vingt-cinq juin à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la commune de ROUSSET, dûment convoqué, conformément aux articles L.2121-7, L2121-10 et L2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Philippe PIGNON- Maire

Etaient présents : Philippe PIGNON, Anne GOURNAY, Jean SAFFRÉ, Violette PELLEGRINO, Baptiste FAVALESSA, Martine FLAK, Michel TARDIEU, Sandra ARMANDI, Jean-Pierre WALTER, Laurie PRÉPOIGNOT, Norbert BERNARD, Pascale COHENDET, Gérard EYMARD, Céline ISSOIRE, Sabine SMEDING-TOURAILLE, Samir BOUAGALA, Laurence HOBEL-MOIRAND, Éric DISDIER, Jérémy MARCELINO, Jeanne GAISON, Max NESTOLAT, Magali HERVÉ, Christine CANAL-JOUVIN, Olivier BOYLAUD, Philippe MILLE.

Absents excusés ayant donné pouvoir : Gilbert ESPOTO à Jean SAFFRE, Raphaëlle LA MANNA à Norbert BERNARD, Jeanine DURAND à Christine CANAL-JOUVIN, Frédérique REFFET à Philippe MILLE.

Secrétaire de séance : Mme Jeanne GAISON

OBJET : Cession des parcelles communales cadastrées AD 408, AD 411 et AD 84 – Lieu-dit Le Safre / Chemin Neuf – Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer une promesse unilatérale de vente avec 1001 Vies Habitat

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération n°14/2024 du 15 février 2024, le Conseil municipal a autorisé l'acquisition des parcelles cadastrées section AD n°84, 408 et 411, situées chemin Neuf, d'une contenance totale d'environ 908 m², au prix de 340 800 € HT et hors droits.

Il rappelle que ce tènement, situé en entrée de ville, constitue un enjeu important en matière d'aménagement urbain et de cadre de vie. Il s'agit d'une dent creuse située dans une zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel ou groupé, présentant un intérêt particulier pour accueillir une opération maîtrisée de logements locatifs sociaux dans un environnement paysager qualitatif.

Monsieur le Maire rappelle également que cette acquisition avait notamment pour objectif de permettre à la Commune de contribuer au développement de l'offre de logements locatifs



sociaux, dans un contexte où la Commune demeure tenue de se rapprocher du taux légal de 25 % de logements sociaux, tout en permettant une réflexion sur le réaménagement du secteur situé entre le chemin de Saint-Marc et le chemin Neuf.

Dans ce cadre, la société 1001 Vies Habitat a transmis une proposition d'acquisition portant sur l'intégralité des parcelles communales cadastrées section AD n°84, 408 et 411, y compris la partie grevée par l'emplacement réservé, destiné à l'aménagement du carrefour entre le chemin de Saint-Marc et le chemin Neuf, en vue de réaliser une opération de construction neuve comprenant environ 9 logements locatifs sociaux et 10 places de stationnement.

Il est précisé que l'emprise strictement nécessaire à la réalisation de cet aménagement de voirie fera l'objet d'une restitution à la Commune par 1001 Vies Habitat, selon des modalités à définir dans la promesse unilatérale de vente puis dans l'acte authentique, sur la base d'un plan précis et, le cas échéant, d'un document d'arpentage.

Le prix proposé s'élève à 252 234 € HT.

Monsieur le Maire précise que le prix de cession proposé, inférieur au prix d'acquisition initial supporté par la Commune, doit être apprécié au regard de l'intérêt général attaché à l'opération. En effet, la réalisation d'un programme intégralement dédié au logement locatif social permettra à la Commune de contribuer directement au respect de ses obligations de production de logements sociaux, notamment au regard de l'objectif de 25 % prévu par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation. Cette opération participera également à l'atteinte des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux notifiés par l'État par période triennale, en application de l'article L.302-8 du même code, et sera de nature à réduire, pour tout ou partie, les pénalités financières susceptibles d'être mises à la charge de la Commune en cas de non-respect de ses obligations.

Cette opération répond à l'objectif poursuivi par la Commune lors de l'acquisition initiale du foncier, à savoir permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux maîtrisé, contribuant à l'amélioration de l'offre de logements sur le territoire communal et à la valorisation urbaine de ce secteur d'entrée de ville.

Monsieur le Maire ajoute que Maître Caroline TERRANO, notaire à Rousset pourra se charger des intérêts de la Commune dans cette transaction.

Le Conseil Municipal

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2241-1 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les dispositions relatives aux organismes d'habitations à loyer modéré ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Aix applicable sur le territoire communal ;

Vu l'offre d'acquisition transmise par 1001 Vies Habitat en date du 2 juin 2026, portant sur les parcelles cadastrées AD 408, AD 411 et AD 84, situées lieu-dit Le Safre / Chemin Neuf à Rousset ;

Considérant que la Commune est propriétaire des parcelles cadastrées AD 408, AD 411 et AD 84, d'une superficie totale d'environ 908 m² ;

Considérant que ces parcelles ont été acquises par la Commune par acte en date du 25 septembre 2024, pour un montant de 340 800 €, au vu de l'évaluation domaniale alors établie en novembre 2023 ;

Considérant que 1001 Vies Habitat propose d'acquérir l'intégralité des parcelles cadastrées AD 408, AD 411 et AD 84, y compris l'emplacement réservé grevant le foncier, en vue de la réalisation d'une opération de construction neuve comprenant environ 9 logements locatifs sociaux et 10 places de stationnement ;

Considérant qu'une partie du foncier est grevée par un emplacement réservé destiné à l'aménagement du carrefour entre le chemin de Saint-Marc et le chemin Neuf, et que l'emprise strictement nécessaire à la réalisation de cet aménagement devra être restituée à la Commune par 1001 Vies Habitat, selon des modalités à préciser dans la promesse unilatérale de vente et l'acte authentique ;

Considérant que ce projet répond à un objectif d'intérêt général tenant au développement de l'offre de logements locatifs sociaux sur le territoire communal ;

Considérant que le prix proposé par 1001 Vies Habitat s'élève à 252 234 € HT ;

Considérant que ce prix est déterminé au regard de l'équilibre économique de l'opération projetée, de sa vocation intégralement sociale, des contraintes de financement propres au logement locatif social et des conditions suspensives attachées à la réalisation du programme ;

Considérant que la promesse unilatérale de vente devra prévoir que la vente est consentie sous réserve, notamment :

- de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ;
- de l'obtention par 1001 Vies Habitat des agréments, financements et garanties d'emprunt nécessaires ;
- de l'obtention, le cas échéant, de l'avis conforme de la Direction de l'Immobilier de l'État sollicité par l'acquéreur ;
- de la compatibilité du projet avec le PLUi du Pays d'Aix, sans que cette condition puisse constituer un engagement de la Commune à initier, porter ou garantir une procédure d'évolution du document d'urbanisme ;
- de la réalisation des diagnostics et investigations techniques nécessaires, notamment en matière de pollution, amiante, réseaux, cuves ou ouvrages enterrés, lesquels resteront à la charge de l'acquéreur ;
- de l'absence de renégociation du prix sans accord exprès de la Commune et, le cas échéant, nouvelle délibération du conseil municipal ;

Considérant que les frais d'acte, frais notariés, frais de géomètre, diagnostics, études et toutes dépenses nécessaires à la régularisation de la promesse puis de l'acte de vente seront à la charge de l'acquéreur, sauf stipulation contraire expressément acceptée par la Commune ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

D'approuver le principe de la cession à 1001 Vies Habitat des parcelles communales cadastrées AD 408, AD 411 et AD 84, situées lieu-dit Le Safre / Chemin Neuf à Rousset, d'une superficie totale d'environ 908 m², y compris la partie grevée par l'emplacement réservé, destiné à l'aménagement du carrefour entre le chemin de Saint-Marc et le chemin Neuf.

De préciser que l'emprise strictement nécessaire à la réalisation de l'aménagement du carrefour devra faire l'objet d'une restitution à la Commune par 1001 Vies Habitat, selon une emprise à définir par plan précis et, le cas échéant, document d'arpentage, les modalités de cette restitution devant être prévues dans la promesse unilatérale de vente puis reprises dans l'acte authentique.

De fixer le prix de cession à la somme de 252 234 € HT.

De préciser que cette cession intervient en vue de la réalisation d'un programme de construction neuve comprenant environ 9 logements locatifs sociaux et 10 places de stationnement.

D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant dûment habilité, à signer avec 1001 Vies Habitat une promesse unilatérale de vente, ainsi que tous actes, pièces et documents nécessaires à sa régularisation, dans les conditions rappelées ci-dessus.

De préciser que la promesse unilatérale de vente devra intégrer les conditions suspensives nécessaires à la sécurisation juridique, administrative, foncière, technique et financière de l'opération, notamment celles relatives aux autorisations administratives, aux financements, aux diagnostics, au PLUi du Pays d'Aix et aux éventuelles servitudes.

De préciser qu'aucune modification substantielle des conditions essentielles de la vente, notamment concernant le prix, l'assiette foncière, l'identité de l'acquéreur ou la destination du projet, ne pourra intervenir sans nouvelle délibération du conseil municipal.

De dire que les frais d'acte, frais notariés, frais de géomètre, diagnostics, études et frais nécessaires à la régularisation de la promesse et de l'acte authentique seront à la charge de l'acquéreur, sauf stipulation contraire expressément acceptée par la Commune.

De désigner Maître Caroline TERRANO, notaire à Rousset, pour représenter les intérêts de la Commune dans le cadre de cette transaction et accomplir les formalités nécessaires à la régularisation de la promesse puis de l'acte authentique.

D'autoriser Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

ADOpte A L'UNANIMITE

Le secrétaire de séance

Jeanne GAISON



Le Maire

Philippe PIGNON