



COMPTE RENDU du Conseil Municipal du 5 JANVIER 2015

L'an deux mille quinze et le cinq janvier à 20 heures 30

Le Conseil Municipal de la Commune de Solliès-Toucas,

Dûment convoqué, s'est réuni en session extraordinaire, à la Mairie, sous la Présidence de Monsieur François AMAT, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Date de convocation du Conseil Municipal : le 30 décembre 2014

Etaient présents : M. François AMAT, M. Jean-Pierre CALONGE, M. Yves REY, Mme Monique MARTINEZ, Mme Alexandra FIORE, Mme Cathy PERLES, M. Alain BIOLE, Mme Audrey BASTELICA, M. Patrick CASSINELLI, M. Michel ROSTIN-MAGNIN, M. Patrick AGEORGES, M. Jean-Paul ANGLADE, Mme Gilberte BECOURT, M. Pierre CANOVA, Mme Michèle CESANA, M. Pierre-Olivier CHARRIER, Mme Isabel GUICHARD, Mme Anne-Marie PERELLO, Mme Christine PIGNOL, Mme Maria Manuelle PRAMOTTON, M. Jean-Claude VINCENT, M. Jules GOMBOLI, Mme Fabienne PEJU, Mme Isabelle FLORENTIN, M. Alain BONNESCUELLE DE LESPINOIS, M. Jérôme LEVY, Mme Anne-Marie CUISSET.

Procurations : Mme DE SENSI à M. AMAT,
M. FABRE à M. CALONGE

Mme Isabel GUICHARD est désignée comme secrétaire de séance.

Madame Isabelle MAGUSA fait l'appel.

Monsieur le Maire ouvre la séance.

Monsieur le Maire donne lecture du courrier du Préfet, ainsi que le compte rendu de la Commission départementale chargée de l'examen du respect par les communes de leurs obligations en matière de production de logements locatifs sociaux qui s'est réunie le 15 septembre 2014 et l'arrêté du Préfet :

En application des articles L.302-9 et L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les communes soumises aux obligations de réalisation de logements locatifs sociaux sont tenues d'établir un bilan portant sur le respect des engagements résultant de l'application de l'article L.302-8 du même code.

Dans ce cadre, et après avis du comité régional de l'habitat, j'ai été amené à prononcer la carence de votre commune en application de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, au titre du bilan triennal 2011-2013 et de l'année 2013, par arrêtés préfectoraux du 24 juillet 2014.

En application de l'article L.302-9-1-1, la commission départementale chargée d'examiner les difficultés rencontrées par les communes déficitaires, d'analyser les possibilités et les projets de réalisation de logements locatifs sociaux sur chaque territoire s'est réunie pour votre commune en date du 15 septembre 2014.

Vous trouverez ci-joint le relevé de décisions de cette commission départementale.

Conformément aux dispositions de l'article L.302-9-1 du même code, le taux de majoration du prélèvement défini à l'article L. 302-7, après avis de la commission départementale, peut être augmenté de telle sorte que le prélèvement majoré atteigne jusqu'à cinq fois son montant.

Compte-tenu de l'avis formulé par la commission départementale au regard des éléments présentés, je vous prie de trouver ci-joint un arrêté préfectoral rectificatif portant modification du taux de majoration du prélèvement qui sera opéré sur les finances communales à compter de 2015.

La cinquième période triennale 2014-2016 ayant commencé, je vous invite à engager au plus tôt les actions en faveur du logement locatif social.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément que vous jugeriez nécessaire.

Commission départementale chargée de l'examen du respect par les communes de leurs obligations en matière de production de logements locatifs sociaux

Réunion du 15 septembre 2014

Commune de SOLLIÉS-TOUCAS

La commission composée de :

- M. GAUDIN, Secrétaire général de la préfecture, Président de la commission,
- Mme BREUIL, représentant le Logis Familial Varois,
- M. DENIS, représentant Var Habitat,
- Mme MARGAILLAN, représentant le Collectif d' Hébergement Varois,
- M. FLOUR, Président de la Communauté de communes de La Vallée du Gapcau
- M. AMAT, maire de la commune de Solliès-Toucas,

Assistaient également à la réunion :

- M. ROA, mairie de Solliès-Toucas
- M. GONZALEZ, représentant la Direction Départementale de la Cohésion Sociale,
- M. RUDA, Chef du Service Habitat et Rénovation Urbaine - DDTM
- Mme MARTINO, Responsable du Pôle Rénovation urbaine – DDTM,

Monsieur le Secrétaire général dresse le bilan du respect de l'article 55 de la loi SRU de la commune de Sollies-Toucas pour la période 2011-2013 :

- Nombre de logements locatifs sociaux existants	: 18
- Taux de LS/RP 2013	: 0,9 %
- Objectif triennal 2011-2013	: 57 logements locatifs sociaux
- Nombre de logements comptés au bilan 2011-2013	: 0 logement locatif social
- Pourcentage de réalisation	: 0 %
- Objectif 2013	: 14 logements locatifs sociaux
- Nombre de logements financés 2013	: 0 logement locatif social
- Objectifs cumulés sur 12 ans	: 209 logements locatifs sociaux
- Nombre de logements comptés aux bilans sur 12 ans	: 25 logements locatifs sociaux
- Pourcentage de réalisation sur 12 ans	: 12 %

Monsieur le Secrétaire général souligne la possibilité de multiplier le prélèvement par 5 compte-tenu de la non-atteinte de l'objectif 2013 par la commune.

Monsieur le maire est invité à exposer les éléments permettant d'appréhender les difficultés rencontrées lors de la période triennale 2011-2013 et l'ensemble des dispositions qu'il entend prendre pour rattraper le retard au cours de la prochaine période, et atteindre l'objectif triennal 2014-2016 qui s'élève à 128 logements.

Monsieur AMAT indique que la réalisation de logements locatifs sociaux est une priorité pour la nouvelle équipe municipale. Un programme prévisionnel de 131 logements sociaux minimum est présenté.

Monsieur AMAT indique que la révision du PLU est engagée.

Monsieur RUDA demande si l'opération du « Pied de Lègue » ne peut pas être portée à au minimum 50 % de LLS ?

Monsieur AMAT indique qu'il y aurait de forts risques contentieux à augmenter le pourcentage affecté au logement social sur cette opération en raison de son implantation dans une zone pavillonnaire.

Monsieur le Secrétaire général propose que la commune rencontre M. RUDA afin d'analyser ensemble les possibilités d'augmenter le pourcentage sur cette opération.

Monsieur RUDA rappelle la nécessité pour la commune de lancer rapidement les opérations sur les fonciers déjà maîtrisés.

Monsieur AMAT indique que la réalisation des projets est conditionné au montant des pénalités qui va être déterminé.

Monsieur FLOUR annonce qu'un ajustement des besoins dans le Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes est en cours, et que début 2015, la modification sera approuvée. La communauté de communes apporte son aide aux communes pour la recherche de fonciers mobilisables.

Proposition

La commission prend acte des mesures proposées pour atteindre l'objectif de la prochaine période et constate la faible visibilité sur un moyen terme pour rattraper le retard.

Au regard du bilan triennal passé et cumulé sur 10 ans, compte tenu du faible taux de logements locatifs existants, et en considérant que sur la période écoulée plus de 200 logements libres ont été autorisés, la commission propose **la multiplication par 5 du prélèvement** pour une durée de 3 ans.

Le coefficient multiplicateur réel (du fait du plafonnement à 5 % des dépenses de fonctionnement) sera diminué chaque année du taux d'atteinte de l'objectif triennal de la période 2014-2016.

Ainsi, la majoration réelle du prélèvement pour l'année 2015 sera recalculée en fonction du nombre de logements locatifs sociaux financés en 2014.

LE PREFET DU VAR Officier de la Légion d'Honneur, Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-2 et R. 302-14 à R.302-26 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.422-2 et R.422-2 ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains modifiée,

Vu la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures relatives à la cohésion sociale ;

Vu la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social et notamment la disposition transitoire prévue en son article 26 ;

Vu l'avis du Comité Régional de l'Habitat, réuni en date du 3 juillet 2014 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2014 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2011-2013 pour la commune de Solliès-Toucas, et constatant la non réalisation des objectifs prévus au I de l'article 26 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

Vu l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2014 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de l'année 2013 pour la commune de Solliès-Toucas et constatant la non réalisation des objectifs prévus au II de l'article 26 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,

Vu l'avis de la commission départementale réunie en date du 15 septembre 2014,

CONSIDERANT qu'en application de l'article 26 de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, l'objectif de réalisation fixé pour l'année 2013 était de 14 logements, soit le quart de l'objectif triennal ;

CONSIDERANT que la commune de Solliès-Toucas n'a réalisé aucun logement locatif social sur l'année 2013, soit un taux de réalisation de l'objectif annuel 2013 de 0 % ;

CONSIDERANT la non atteinte de l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux de l'année 2013 ;

CONSIDERANT le bilan triennal passé et cumulé sur 12 ans, le faible taux de 0,9 % de logements locatifs existants, inférieur à la moyenne départementale, et que sur la période écoulée plus de 200 logements libres ont été autorisés,

CONSIDERANT que les éléments présentés par la commune lors de la commission départementale ne sont pas de nature à justifier le non-respect de l'objectif de réalisation, et que les perspectives présentées pour la période triennale 2014-2016 ne sont pas suffisantes pour permettre le rattrapage nécessaire,

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Var ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : L'article 3 de l'arrêté préfectoral du 24 juillet 2014 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2011-2013 pour la commune de Solliès-Toucas est annulé et remplacé par :

« Le taux de majoration, visé à l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, est fixé à 400 %. »

ARTICLE 2 : Des secteurs à fort potentiel de développement urbain sur le territoire communal sur lesquels s'exercera la compétence administrative de l'État pour la délivrance des autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pourront être définis ultérieurement.

ARTICLE 3 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Var et Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer du Var, sont chargés chacun pour ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'état et notifié aux intéressés.

Suite à la mobilisation médiatique (France 3, Var Matin), Monsieur le Maire a obtenu un rendez-vous avec le Préfet le 13/01/2015.

Monsieur le Maire expose les arguments qu'il va développer auprès du Préfet :

- la détérioration de la marge financière
- le dossier du pied de Lègue
- la maîtrise du foncier par l'EPF, notamment le projet du Logis Familial Varois sur la propriété Brulé-Beillon qui vient de faire l'objet d'une annulation par la Cour d'Appel de Marseille il y a 10 jours.

A cela s'ajoute la pertinence du projet avec difficulté sur une voie d'accès inférieure à 4 mètres de largeur ce qui rend impossible le passage des camions.

Il rappelle ensuite que lors du précédent Conseil Municipal, il avait retiré la délibération de l'acquisition Marris.

Sur la question de la réhabilitation en régie de ce bâtiment, les services de la DDTM avaient préconisé le recours à des entreprises habilitées. Cela portait le projet de réhabilitation à plus de 300 000 €.

Il s'interroge sur l'équilibre de l'opération avec des dépenses à hauteur de 640 000 € (acquisition et travaux) avec des loyers mensuels de 500 €.

Il précise qu'en plus de l'acquisition Marris, il faudra racheter la propriété Brulé-Beillon car ni la DDTM, ni l'EPF n'ont réussi à faire de projet sur le site.

Il explique que si le Préfet devait maintenir la majoration de la pénalité à 400 %, il faudrait augmenter les impôts de 10 % et précise donc " personnellement je m'y refuse".

Il faudrait donc baisser le niveau d'investissement juste pour payer l'amende.

Les fonctionnaires d'Etat n'ont pas pris en compte les efforts de la nouvelle mandature "pourquoi condamner avant de juger".

Il précise que la commune va effectuer un recours gracieux et fait lecture du projet de délibération :

↳ **CM 01-2015 : Motion contre la majoration du prélèvement SRU**

Le Conseil Municipal a pris acte de l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2014 portant modification du taux de majoration du prélèvement SRU.

Il s'oppose à l'augmentation de 400 % de la pénalité et demande son maintien à 100 %.

Le Conseil Municipal demande également l'inscription de la pénalité en investissement et non pas en fonctionnement.

Conformément à l'article R 421-1 du Code de Justice Administrative, un recours gracieux sera introduit auprès de Monsieur le Préfet.

M. le Maire demande s'il y a des questions.

M. Alain BONNESCUELLE DE LESPINOIS demande quels sont les critères.

Monsieur le Maire répond que c'est la loi qui précise que la pénalité s'impute en fonctionnement. Il précise également qu'il fera une intervention auprès des parlementaires.

M. GOMBOLI le remercie pour ces éclaircissements. La municipalité précédente n'a pas respecté l'objectif fixé par la loi. Il expose les chiffres de l'INSEE qui montrent l'augmentation de la population. Il rappelle également que pour le projet rue des Ecoles, il avait évoqué des problèmes de sécurité d'accès lors d'un Conseil Municipal.

Il précise "on a voté pour les logements si on peut les faire".

Concernant le dossier du Pied de Lègue, il explique que le permis de construire sera attaqué et les infrastructures ne sont pas faites.

Il rajoute que si on avait construit, on aurait des rentrées fiscales et pas de pénalité.

Concernant les 280 000 € de pénalité pour 2014, il précise que leur imputation devrait se faire en investissement et permettrait de décaler les pénalités. Il faut changer la réglementation.

Il rappelle que la commune depuis l'instauration de la pénalité sanctionnant la carence de logements sociaux, a déjà payé 800 000 €. Il précise donc "on est prêt à partir au combat dans l'intérêt de la population".

Il rajoute que c'est un effet d'annonce qu'il faut faire mais cela ne servira à rien.

Il évoque ensuite le dossier de la propriété située derrière le parking D'AMISIO, il faut réquisitionner et fournir une aide financière.

M. le Maire précise que le propriétaire ne veut pas vendre.

M. LEVY indique que c'est toujours difficile pour le budget communal et qu'il faut se pencher tous ensemble sur le problème. Il précise que la situation n'est pas désespérée mais grave.

Concernant les 75 logements du Pied de Lègue ou tout autre projet, il en appelle au bon sens. Concernant les recours, que l'on parle de 30 logements ou moins, les risques de contentieux sont très élevés.

Il précise également que "si on est dans cette situation c'est que les dossiers étaient mal préparés par la majorité actuelle dont vous êtes issu."

M. le Maire demande à M. GOMBOLI s'il est bien pour les logements sociaux.

M. GOMBOLI répond que oui si on paye moins de pénalité et que l'on a plus de recettes fiscales. Il y est aussi favorable sur le plan humain pour les gens qui ne peuvent pas payer de location sur le marché immobilier privé.

M. le Maire répond à M. LEVY : "M. LEVY, vous combattez le dossier du Pied de Lègue" et lui rappelle la présence d'un panneau sur le site.

M. le Maire demande aux deux groupes de l'opposition de faire face à leurs responsabilités et de proposer des solutions quant aux choix de sites d'implantation de logements sociaux.

M. GOMBOLI lui répond " vous détenez le pouvoir et vous devez faire l'inventaire pour voir les possibilités de logements."

Il demande la constitution d'un groupe de travail et se renseigne si le Préfet peut rendre un terrain constructible et évoque un terrain près du boulodrome.

M. le Maire lui répond qu'un courrier a été envoyé au Conseil Général et précise que le terrain évoqué est en zone N. Il lui indique également que si le Conseil Général le cède, on le rachètera.

M. GOMBOLI évoque éventuellement le site de l'ancienne mairie avec sa démolition.

M. le Maire lui répond que cela a déjà été envisagé, des devis ont été faits et la démolition est estimée à plus de 200 000 €.

Il précise que depuis plus de deux ans, c'est la préfecture qui préempte et le services préfectoraux décident de l'opportunité des sites.

M. GOMBOLI explique que les engins de travaux ne passent pas sur la voie d'accès : rue des Ecoles et signale que certains n'ont pas fait leur job.

Il évoque également le site des Lingoustes.

M. le Maire indique qu'il a justement fait modifier le PLU pour rendre possible ce dossier. De plus un projet de 28 logements est en pré-étude par l'EPF.

Concernant le Pied de Lègue, M. GOMBOLI demande "on y va ou pas ?"

M. le Maire répond que le dossier est en cours de signature avec le promoteur mais précise aussi que le permis de construire sera attaqué.

Concernant la démarche de M. le Maire de proposition de sites, M. LEVY, rétorque que "c'est un jeu de ping-pong ridicule". Il précise que 75 logements c'est beaucoup trop, qu'il y a des risques de recours et ajoute " vous faites la sourde oreille".

M. le Maire insiste sur la question initiale de proposer d'éventuels sites.

M. LEVY évoque à nouveau le nombre de logements du Pied de Lègue trop important et précise que le projet ne se fera pas en raison de l'entêtement du Maire.

M. le Maire signale qu'il informe régulièrement le Conseil Municipal de l'avancement de dossier.

M. LEVY répond que oui mais à demi-mot.

M. le Maire rappelle ce qu'il avait proposé à la commission :

- les investissements faits pour le projet sur le chemin de Guiran (20 à 25 logements)
- projet sur le petit stade + terrain CHIOTTI (30 logements + garages souterrains)
- le dossier du Pied de Lègue
- le projet sur la Route Départementale (28 logements)

Cette liste a été expliquée lors de la commission et c'est ce qui révolte M. le Maire.

Il précise que sur la commune il y a plus de logements accordés en logements pavillonnaires qu'en collectifs, ce qui rend les 20 % plus difficile à appliquer.

Il évoque aussi l'impact de la loi ALUR et la réduction de la possibilité de construire.

Mme PEJU approuve et explique que l'effet boule de neige c'est la mandature précédente.

M. le Maire rappelle ce qu'il a fait depuis le début de sa mandature et précise aussi l'avis favorable concernant le PLU.

Mme PEJU évoque le nombre de logements concernés par les 20% : "518 jusqu'en 2013".

M. le Maire précise que la pénalité s'est appliquée dans la mesure où la commune a dépassé les 3 500 habitants sans tenir compte de la topographie, de la voirie et des engagements induits.

Il précise que la construction du nombre de logements demandés induirait une augmentation de population de 2 000 personnes.

M. GOMBOLI revient sur l'absence de programmation financière en investissement.

M. le Maire répond qu'il a toujours précisé lors des commissions que l'enveloppe d'investissement se situait aux alentours de 1 200 000 euros sans emprunter.

M. le Maire dit comprendre que le mauvais élève ait des pénalités mais soit on l'exclut, soit on l'accompagne.

M. GOMBOLI demande quels sont les pouvoirs du Préfet.

Mme CUISSET s'interroge sur le réaménagement du centre-ville qui est train de mourir. Elle évoque la possibilité de réhabilitation.

M. le Maire répond que ce dossier sera étudié dans le cadre du PLH et ce n'est pas si simple.

Mme CUISSET répond que ce sera un enjeu

M. le Maire demande s'il y a d'autres questions

M. le Maire appelle au vote :

A l'unanimité

La séance est levée à 21h20.

M. le Maire,
François AMAT

