

-----  
**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**  
-----

Convocation transmise par voie  
électronique le 21 juin 2024  
Conseillers Municipaux en exercice  
au jour de la séance : 41

**Séance du 28 juin 2024**

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le VINGT-HUIT du mois de JUIN à 17 h 45, le CONSEIL MUNICIPAL, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Gaby **CHARROUX, Maire**.

**N°24-196**  
**FONCIER**  
**QUARTIER DE L'ILE**  
**3 PLACE MIRABEAU**  
**ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION D'ÉQUILIBRE**  
**BAIL A RÉHABILITATION**  
**COMMUNE / COOPÉRATIVE "SOLHA MÉDITERRANÉE**  
**BÂTISSEUR DE LOGEMENTS D'INSERTION"**

**PRÉSENTS :**

M. Gaby **CHARROUX**, Maire, M. Henri **CAMBESSEDES**, Mme Camille **DI FOLCO**, M. Gérard **FRAU**, Mme Nathalie **LEFEBVRE**, M. Florian **SALAZAR-MARTIN**, Mme Linda **BOUCHICHA**, M. Pierre **CASTE**, Mmes Annie **KINAS**, Charlette **BENARD**, Adjointes au Maire, Mmes Odile **TEYSSIER-VAISSE**, Saoussen **BOUSSAHEL**, Adjointes de Quartier, Mmes Eliane **ISIDORE**, Anne-Marie **SUDRY**, Chantal **HABASTIDA**, M. Christian **DEPREZ**, Mme Valérie **BAQUÉ**, M. Jean-Pascal **BADJI**, Mme Marceline **ZEPHIR**, MM. Jean-François **MAUFFREY**, Frédéric **GRIMAUD**, Charles **LINARES**, Gilles **PICARD**, Conseillers Municipaux.

**EXCUSÉS AVEC POUVOIR :**

Mme Sophie **DEGIOANNI**, Adjointe au Maire - Pouvoir donné à Mme Saoussen **BOUSSAHEL**  
M. Roger **CAMOIN**, Adjoint au Maire - Pouvoir donné à M. Charles **LINARES**  
M Mathieu **RAISSIGUIER**, Adjoint au Maire - Pouvoir donné à M. Gilles **PICARD**  
M. Mehdi **KHOUANI**, Adjoint de Quartier - Pouvoir donné à M. Gérard **FRAU**  
M. Jean-Marc **VILLANUEVA**, Adjoint de Quartier - Pouvoir donné à Mme Charlette **BENARD**  
Mme Sigolène **VINSON**, Conseillère Municipale - Pouvoir donné à M. Jean-François **MAUFFREY**  
M. Pierre **DHARREVILLE**, Conseiller Municipal - Pouvoir donné à Mme Chantal **HABASTIDA**  
Mme Emmanuelle **TAVAN**, Conseillère Municipale - Pouvoir donné à Mme Nathalie **LEFEBVRE**  
Mme Laëtitia **SABATIER**, Conseillère Municipale - Pouvoir donné à Mme Camille **DI FOLCO**  
Mme Camille **BERJAUD**, Conseillère Municipale - Pouvoir donné à Mme Valérie **BAQUÉ**

**EXCUSÉS / ABSENTS SANS POUVOIR :**

M. Franck **FERRARO**, Mme Carole **CAHAGNE**, M. Thierry **BOISSIN**, Mme Joëlle **COULOMB**, M. Jean-Luc **DI MARIA**, Mme Christiane **VILLECOURT**, M. Emmanuel **FOUQUART**, Mme Sylvie **WOJTOWICZ**, Conseillers Municipaux

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, **Mme Charlette BENARD, Adjointe au Maire**, a été désignée à l'unanimité pour remplir les fonctions de **secrétaire de séance**.

Accusé de réception en préfecture  
013-211300561-20240628-CM24\_33224-DE  
Date de télétransmission : 18/07/2024  
Date de réception préfecture : 18/07/2024

Chaîne d'intégrité du document : E1 BF B2 C7 84 86 A5 21 F4 82 2C 46 5B 44 63 EE  
Publié le : 19/07/2024  
Par : Gaby CHARROUX, Maire  
Document certifié conforme à l'original  
<https://publiact.fr/documentPublic/380793>

*La Commune de Martigues a acquis par acte authentique signé le 21 juillet 2022 un immeuble bâti comprenant 3 étages sur rez-de-chaussée, cadastré section AC n° 320, situé au 3 place Mirabeau dans le quartier de l'Île, d'une superficie d'environ 246 m<sup>2</sup> et pour un montant de 345 000 €.*

*Cette acquisition a été effectuée en vue de la création d'une résidence senior pour y accueillir des personnes âgées autonomes et désirant conserver leur indépendance, tout en disposant d'espaces communs pour créer du lien entre les différents occupants et rompre ainsi l'isolement.*

*En outre, la situation de l'immeuble, en plein cœur du quartier historique de l'Île, leur permettra de bénéficier de services de proximité tels que des commerces, des transports en commun, des pharmacies et des services publics.*

*Cet immeuble, pour la mise en œuvre d'un tel projet, nécessite d'être réhabilité. Pour ce faire, la Commune de Martigues s'est rapprochée de l'Association "SOLIHA Provence", qui est le premier acteur associatif en matière d'amélioration de l'habitat, en vue de la missionner pour les études préalables à la réhabilitation de cet immeuble. Dans ce cadre, par délibération n° 23-050 du Conseil Municipal en date du 9 mars 2023, la Commune a autorisé le Maire à signer une convention pour une étude préalable à un bail à réhabilitation avec cette association.*

*En vertu de cette convention, signée le 30 mars 2023, l'Association "SOLIHA Provence" a effectué une étude de faisabilité technique, juridique et financière pour la réalisation d'une opération de réhabilitation.*

*Compte tenu de la configuration des lieux et au regard de l'étude de faisabilité présentée par l'Association "SOLIHA Provence", le projet permet la réalisation de 6 logements sociaux financés dans le cadre d'un conventionnement de type Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) adapté logement pour reloger des personnes isolées vieillissantes ayant besoin d'un accompagnement.*

*"SOLIHA Provence", ou un autre porteur de projet social, gèrera les logements et l'espace commun. Cet espace avec l'installation d'une cuisine commune sera, en effet, mis à disposition des locataires, afin de permettre des activités favorisant le "vivre ensemble" et rompre ainsi l'isolement.*

*Le coût prévisionnel des travaux a été estimé à 714 030 € TTC (travaux de réhabilitation, travaux désamiantage et VRD).*

*Le coût total prévisionnel de l'opération a été estimé à 866 959 € TTC (coût des travaux auquel s'ajoute le coût de honoraires internes et externes : maîtrise d'œuvre, conduite d'opération, bureaux d'étude).*

*Compte tenu du coût de l'opération, la Commune de Martigues se propose d'approuver le versement d'une subvention d'équilibre d'un montant de 280 000 € minimum, qui pourra être porté à 310 000 € (en cas de désengagement de la Région).*

*Le bail à réhabilitation est un dispositif prévu par le Code de la Construction et de l'Habitation, qui permet à un propriétaire d'immeuble en mauvais état de le faire réhabiliter sans prendre en charge l'investissement nécessaire, ni la gestion. En contrepartie de la réalisation de travaux d'amélioration sur l'immeuble, le preneur à bail dispose d'un droit réel immobilier et agit donc comme propriétaire du bâtiment. Il en assume la gestion, l'entretien, la maintenance, sans toutefois avoir la capacité de cession. A l'issue du bail, le bien est restitué en bon état au bailleur.*

Compte tenu de l'étude de faisabilité technique, juridique et financière, il est proposé au Conseil Municipal de conclure avec la "Coopérative SOLIHA Méditerranée Bâisseurs de Logement d'insertion" un bail à réhabilitation dont les caractéristiques seront les suivantes :

- **Durée du bail** : 50 ans dont 7 mois de conditions suspensives pour obtenir les autorisations administratives et l'autorisation des financeurs de démarrer les travaux avant même d'avoir obtenu les agréments. Le bail à réhabilitation sera réitéré avant de démarrer les travaux.
- **Conditions suspensives** : Le bail à réhabilitation est conclu sous les conditions suspensives suivantes :
  1. L'obtention des autorisations administratives,
  2. L'obtention de l'accord des financeurs de démarrer les travaux avant l'obtention des agréments.
- **Condition résolutoire** : **Le bail à réhabilitation est conclu sous condition résolutoire de signer avec l'État une convention APL (PLAI).**

- **Redevance du bail** :

Conformément à l'article L. 1311-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Service du Domaine a rendu son avis de valeur vénale le 18 mars 2024, sous la référence 2023-13056-88257, et a estimé la valeur de la redevance annuelle à 12 413 € hors taxes et hors charges pour un bail de 50 ans et pour un apport du preneur de 624 027 € HT (apport du preneur correspondant au coût total des travaux hors VRD).

L'apport de la Commune de Martigues, quant à lui, est constitué par la valeur vénale de l'immeuble donnée à bail soit 345 000 €.

L'apport net de la Commune, en tant que bailleur, étant positif, le service du Domaine a estimé le montant **de la redevance annuelle à la somme de 12 413 € HT** (cf. estimation domaniale citée ci-dessus).

Toutefois, il convient de considérer les éléments suivants :

Ce projet permettra de réhabiliter un bâtiment extrêmement dégradé situé sur la place la plus emblématique du centre historique de la Commune de Martigues.

En début de bail, le preneur à bail mettra le bien en parfait état, notamment aux normes de sécurité et d'accessibilité, un ascenseur étant installé à ce titre lors de la réhabilitation. Or, en centre-ville, peu de bâtiments à usage de logements répondent aux normes d'accessibilité.

Le bail à réhabilitation étant constitutif de droits réels, le preneur à bail aura la charge de l'entretien courant de l'immeuble ainsi que des grosses réparations lorsque cela s'avérera nécessaire. De ce fait, et en fin de bail, l'immeuble sera remis en bon état d'entretien à la Commune de Martigues qui en redeviendra pleinement propriétaire.

En outre, la réalisation de ces 6 logements sociaux destinés à être attribués à des personnes âgées en plein cœur du centre-ville permettra de répondre à une demande sociale forte pour ce type de population, qui a besoin d'être en centre-ville pour bénéficier de services de proximité (services publics, commerces, transports en commun, cabinets médicaux, etc.).

Enfin, la création d'un espace commun avec une cuisine est un service innovant pour rompre l'isolement des personnes âgées et favoriser le "vivre ensemble".

Dans ces conditions, compte tenu de l'intérêt public local de cette opération de réhabilitation et afin d'assurer l'équilibre financier de celle-ci qui sans cela ne serait pas réalisable, le Conseil Municipal est invité à fixer la redevance annuelle à 1€.

**- Autres engagements financiers de la Commune de Martigues :**

Compte tenu de la vétusté de l'immeuble concerné, le coût des travaux nécessaires à leur réhabilitation est très élevé : 119 005 € TTC par logement en moyenne, soit un total de 714 030 € TTC. Le coût d'opération TTC est estimé à 866 959 € soit 144 493 € par logement.

Dans le cadre du montage de cette opération, la "Coopérative SOLIHA Méditerranée Bâtitteur de Logements d'Insertion" va solliciter l'ensemble des partenaires financiers potentiels : Etat, Région, Organismes Bancaires (Banque des Territoires). Les fonds mobilisables auprès de ces différents organismes sont estimés à **592 687 €** et couvrent 68,36 % du coût total de l'opération.

Afin d'assurer la faisabilité de l'opération, il est proposé que la Commune de Martigues intervienne dans ce montage financier à travers une "subvention d'équilibre" qui devrait, selon les prévisions s'élever à 280 000 €. Une "subvention d'équilibre" supplémentaire de 30 000 € pourra être versée dans l'hypothèse où la Région déciderait de ne pas apporter son soutien financier à cette opération.

En contrepartie de cette participation financière, la Commune de Martigues bénéficiera de la réservation de 3 logements réhabilités au sein de l'ensemble immobilier considéré. Une convention de réservation sera à cet effet mise en place entre la Commune de Martigues et l'Association "SOLIHA Provence".

Enfin, la Commune s'engagera à garantir à 100 % le prêt qui sera demandé par la "Coopérative SOLIHA Méditerranée Bâtitteur de Logements d'Insertion" pour un montant prévisionnel de 274 272 €. Cette garantie d'emprunt fera l'objet d'une délibération spécifique du Conseil Municipal.

**- Frais annexes :**

Le bail à réhabilitation conférant au preneur un droit réel immobilier la conclusion de celui-ci devra être précédée de l'établissement de différents diagnostics immobiliers (termites, amiante, DPE, etc.). Les frais d'établissement de ces diagnostics et tout autre document nécessaire à la signature du bail seront à la charge du bailleur, c'est-à-dire la Commune de Martigues.

Tous les autres frais d'établissement de ce bail à réhabilitation (frais notariés et de publicité foncière notamment) seront supportés par la "Coopérative SOLIHA Méditerranée Bâtitteur de Logements d'Insertion".

**Ceci exposé,**

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 1311-10,**

**Vu la délibération n° 21-231 du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2021 portant approbation de l'acquisition par la Commune d'un immeuble cadastré section AC n° 320 auprès de la Compagnie des Filles de la Charité de Saint-Vincent de Paul,**

Vu la délibération n° 23-050 du Conseil Municipal en date du 9 mars 2023 portant approbation d'une convention concernant la réalisation d'une étude préalable à la conclusion d'un bail à réhabilitation pour l'immeuble communal cadastré section AC n° 320 sis 3 place Mirabeau,

Vu l'avis du Service du Domaine sur la valeur locative n° 2023-13056-88256 en date du 18 mars 2023,

Vu le projet de bail à réhabilitation à intervenir entre la Commune et la "Coopérative SOLIHA Méditerranée Bâtitseur de Logements d'Insertion", pour l'immeuble sis 3 place Mirabeau à Martigues,

Vu l'examen du dossier et l'avis de la Commission "Ville du Vivre Ensemble" en date du 18 juin 2024,

Vu l'examen du dossier et l'avis de la Commission "Administration Générale et Finances" en date du 19 juin 2024,

**Le Conseil Municipal est invité :**

**- A approuver le bail à réhabilitation à intervenir entre la Commune et la "Coopérative SOLIHA Méditerranée Bâtitseur de Logements d'Insertion" ci-annexé, concernant l'immeuble communal cadastré section AC n° 320 sis 3 place Mirabeau dans les conditions décrites ci-dessus pour une durée de 50 ans et pour un montant de redevance annuelle fixée à 1 €,**

**- A approuver le versement d'une subvention d'équilibre à la "Coopérative SOLIHA Méditerranée Bâtitseur de Logements d'Insertion" d'un montant de 280 000 €, et une subvention supplémentaire de 30 000 €, sera versée à la "Coopérative SOLIHA PROVENCE Bâtitseur de logements d'Insertion" si la Région décidait de ne pas apporter son soutien financier à cette opération. Pour le versement de cette subvention supplémentaire de 30 000 €, le preneur à bail apportera tous les documents justificatifs actant du désengagement de la Région sur cette opération,**

*En contrepartie de cette participation financière, la Commune de Martigues bénéficiera de la réservation de 3 logements réhabilités au sein de l'ensemble immobilier considéré. Au même titre que la réservation qui sera contracté au titre de la garantie d'emprunt, une convention de réservation sera prochainement proposée au Conseil Municipal afin de régler l'attribution des logements afférents à la subvention allouée par la Commune sur cette opération.*

**- A autoriser le Maire ou l'Adjoint(e) Délégué(e) à signer le bail à réhabilitation et tout autre document nécessaire à la mise en œuvre de cette opération.**

*La dépense sera imputée au budget de la Commune, Fonction 515102, Nature 20422.*

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE A L'UNANIMITÉ DES ÉLUS PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS LE RAPPORT QUI PRÉCÈDE.**

*Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille sis au 31, rue Jean-François LECA - 13235 MARSEILLE Cedex 02 dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou notification.*

Le Tribunal peut être saisi par l'application informatique "Télérecours Citoyens" accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Un recours administratif est également possible auprès de l'autorité signataire de la présente décision dans le délai de deux mois à compter de sa date de publication ou notification.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la notification de la décision de rejet exprès du recours administratif ou à compter de la date d'expiration du délai de réponse de deux mois dont disposait l'autorité signataire, en cas de rejet implicite dudit recours.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Signature électronique  
Le Maire  
Gaby CHARROUX

La Secrétaire de séance

  
Charlette BENARD

Accusé de réception en préfecture  
013-211300561-20240628-CM24\_33224-DE  
Date de télétransmission : 18/07/2024  
Date de réception préfecture : 18/07/2024

Chaîne d'intégrité du document : E1 BF B2 C7 84 86 A5 21 F4 82 2C 46 5B 44 63 EE  
 Publié le : 19/07/2024  
Par : Gaby CHARROUX, Maire  
Document certifié conforme à l'original  
 <https://publiact.fr/documentPublic/380793>

Page 6/6