Envoyé en préfecture le 24/07/2026
Reçu en préfecture le 24/07/2026
Publié le
ID : 013-211300363-20260721-26_CM_086-DE

Numéro	Objet		
086/2026	Bail à réhabilitation avec SOLIHA PROVENCE pour l'aménagement de 3 logements conventionnés dans le bien cadastré AB635 et AB636, situé au 2 rue du Corse à Eyragues - Accord préalable à la signature devant le notaire	21/07/2026	3.3 location

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Commune d'Eyragues (Bouches-du-Rhône)

Conseillers en exercice : **27**
Présents : **26**
Procurations : **1**
Votes : **27**

L'an deux mille **vingt-six**, le **vingt-et-un juillet**, le Conseil Municipal d'Eyragues, dûment convoqué, s'est réuni à **dix-neuf** heures, **Salle du Conseil Municipal**, sous la Présidence de **Michel GAVANON**, Maire.

Date de la convocation : **13 juillet 2026**

OBJET : Bail à réhabilitation avec SOLIHA PROVENCE pour l'aménagement de 3 logements conventionnés dans le bien cadastré AB635 et AB636, situé au 2 rue du Corse à Eyragues - Accord préalable à la signature devant le notaire

Étaient présents les Conseillers Municipaux : **GAVANON** Michel, **NIETO** Corinne, **PANCIN** Pierre, **REY** Nathalie, **MOUSSY** Éric, **SALINAS** Bérangère, **ROSSI** Yannick, **OWEDYK** Corinne, **DUMONT** Laurent, **AMIARD** Ludivine, **RICHARD** Olivier, **HOUDIN-VIGUIER** Florence, **LACASSIN** Rémi, **MARIN** Julie, **LIBOUREL** Vincent, **SANJUAN** Blandine, **BONNET-BRUNA** Pierre, **GALLAS** Carole, **DAUMAS** Marc, **DI CONSTANZO** Marianne, **ARNAULT** Jean-Paul, **SARRAZIN** Alexandra, **BOUCHET** Aurélien, **BERNARD** Marion, **KAPPES** Vincent, **BARAT** Michel.

Absents excusés et représentés : **ANJOUY Odile** représentée par **SARRAZIN** Alexandra.

Résultat du vote :
Pour : 27
Contre : 0
Abstentions : 0

L'acquisition du bien cadastré AB635 et AB636, situé au 2 rue du Corse à Eyragues, est motivé par :

- La nécessité de mettre un terme définitif à une situation de péril menaçant les propriétés riveraines qui a donné lieu à des travaux d'urgence de la part de la Commune ;
- Le rétablissement de la circulation de la rue du Corse, fermée depuis 2023 du fait d'ouvrages de confortement ;
- La possibilité de mener à bien une opération de réhabilitation contribuant à la mise en valeur du centre historique du village ;

La Commune d'Eyragues a donc sollicité SOLIHA-PROVENCE association agréée et investis d'une mission d'intérêt général pour le logement social afin d'élaborer préalablement une étude de faisabilité technique, juridique et financière (prévisionnelle), en vue d'établir le montage de l'opération et d'en assurer l'équilibre, du projet comme suit :

Envoyé en préfecture le 24/07/2026
Reçu en préfecture le 24/07/2026
Publié le
ID : 013-211300363-20260721-26_CM_086-DE

Montage de l'opération :

- Bail à réhabilitation de 45 ans

Programmation :

- 2 **T2** et 1 **T1**
- Conventionnement en PLAI-Adapté :
- Loyer moyen prévisionnel : 265€/logt/mois
- Surface de plancher du projet : 123m² environ.

Coût global de l'opération :

- Coût total TTC prévisionnel : 435 482€
- Soit 3 540€/m² de surface de plancher
- Coût Travaux TTC : 357 813€
- Soit 2 909€/m² de surface de plancher
- Ingénierie TTC : 48 624€

Financements :

- Etat en PLAI-Adapté : 165 000 €
- Région : 43 548 €
- Fondation pour le logement des défavorisés : 43 548 €
- Prêt CDC PLAI : 93 386 €, durée 40 ans
- Subvention foncière de la ville : 90 000 €

Conditions suspensives à la signature du bail à réhabilitation :

- Validation en Conseil Municipal du projet
- Obtention des autorisations d'urbanisme : Déclaration préalable purgée de tout recours des tiers
- Obtention des notifications de financement : Validation en Comité Régional d'Engagement ou Comité National d'Engagement des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations
- Une clause de substitution sera insérée au bail à réhabilitation, prévoyant qu'en cas de défaillance du financement régional, la commune se substituera à la Région.

Eu égard à l'importance des travaux à réaliser divers financements pourront être sollicités par le preneur auprès des différents organismes cités ci-dessus ;

Dans le but d'un équilibre financier, la Commune versera une **subvention d'équilibre** représentant **20 %** environ du coût de l'opération soit **90 000 €.** A titre indicatif, cette subvention pourrait être versée par la Commune selon les appels de fonds de SOLIHA, comme suit:

- 30 % à la signature du bail à réhabilitation,

Envoyé en préfecture le 24/07/2026
Reçu en préfecture le 24/07/2026
Publié le
ID : 013-211300363-20260721-26_CM_086-DE

- 10 % au dépôt du permis de construire,
- 40 % au démarrage des travaux,
- 20 % à la fin des travaux.

Cette subvention d'équilibre ainsi que la cession des droits réels dans le cadre du bail, seront déductibles des pénalités versées chaque année par la Commune au titre des objectifs de logements sociaux fixés par la loi SRU. Cette opération n'aura donc pas d'impact financier pour la Commune.

L'obtention de la garantie d'emprunt est une condition suspensive du bail pour laquelle la Commune a été sollicitée et qui nécessite la délibération du Conseil Municipal suivante.

Les éléments ci-avant permettent donc d'envisager la conclusion avec SOLIHA PROVENCE d'un **bail à réhabilitation d'une durée de 45 ans sous conditions résolutoire et suspensives pour un loyer annuel d'un euro symbolique.**

L'ensemble des conditions du partenariat figureront dans le bail à réhabilitation qui sera signé avec SOLIHA PROVENCE.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29 ;

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale estimant ce bien à **75 500,00 €,** assortie d'une marge d'appréciation de **15 %** ;

Le Conseil Municipal, à l'**Unanimité**, décide de :

- **Approuver** le bail à réhabilitation du bien situé au 2 rue du Corse, à signer avec SOLIHA PROVENCE, portant sur les parcelles cadastrées cadastré AB635 et AB636 afin de réaliser trois logements sociaux conventionnés pour un loyer annuel d'un euro symbolique, soit 45€ pour les 45 ans du bail, à acquitter en totalité le jour de la signature de l'acte authentique,

- **Dire** que ce bail à réhabilitation est établi au bénéfice de SOLIHA Provence avec la faculté de substitution en qualité de maître d'ouvrage au profit de la Coopérative SOLIHA Méditerranée BLI ;

- **Accorder** dans ce cadre une subvention d'équilibre à SOLIHA-PROVENCE de **90 000€** suivant les appels de fonds de SOLIHA-PROVENCE ;

- **Charger** l'étude « Notaire en Provence » de la rédaction de l'acte ;

- **Dire** que la recette et dépenses sont inscrites au budget de l'exercice en cours ;

Envoyé en préfecture le 24/07/2026
Reçu en préfecture le 24/07/2026
Publié le
ID : 013-211300363-20260721-26_CM_086-DE

- **Autoriser** Monsieur le Maire à signer ce bail et ainsi que tout acte ou document y afférent ;

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus. Pour extrait certifié conforme et exécutoire.

Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte, qui selon sa nature, a fait l'objet d'une publication ou d'une notification et a été transmis aux services de l'Etat au titre du contrôle de légalité.

Michel GAVANON

Maire d'Eyragues

Les Délibérations sont rendues exécutoires à la date de leur publication et leur télétransmission au contrôle de légalité.

Elles peuvent faire l'objet d'un recours notamment en excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Marseille 24 Rue Breteuil, 13006 Marseille Cedex ou par saisi sur l'application informatique «Télérecours citoyens» accessible par le site Internet : www.telerecours.fr dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- *date de sa réception par le représentant de l'État ;*
- *date de sa publication.*

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant la Commune, ce délai suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- *à compter de la notification de la réponse de la Commune ;*
- *deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de la Commune pendant ce délai.*