



## PROCES-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

du mardi 21 mars 2023

En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales

Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Quorum exigé	Présents	Procurations
29	29	15	16	8

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-et-un du mois de mars, à dix-sept heures quarante-cinq, le Conseil Municipal de la commune de LA FARLEDE, régulièrement convoqué, s'est réuni à l'espace associatif et culturel de La Capelle, au nombre prescrit par la loi sous la présidence de M. Yves PALMIERI, Maire, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour ci-après.

### RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR DE LA SÉANCE

1- Désignation du secrétaire de séance

Compte rendu d'activité de commissions

#### URBANISME / AMENAGEMENT

2- PROJET DE CENTRALITE – PHASE 2 DU PROJET DE CENTRALITE – CESSION DES PARCELLES PERMETTANT LA REALISATION DU PROJET - ANNULE ET REMPLACE LES DELIBERATIONS N° 2020-100 du 22 septembre 2020 et N° 2022-099 du 25 octobre 2022.

#### DEVELOPPEMENT DURABLE

3- Signature d'une convention de groupement relative à l'obtention de certificats d'économies d'énergies (CEE) avec le SYMIELECVAR

#### CADRE DE VIE

4- Adhésion à l'association des villes pour la propreté urbaine (AVPU) : ville éco-propre

#### DECISIONS

### DÉROULÉ DÉTAILLÉ DE LA SÉANCE

(rapports oraux, teneur des discussions, délibérations adoptées, votes)

M. le Maire ouvre la séance d'un conseil municipal qu'il qualifie d'express entre les 2 conseils municipaux du budget, et demande à M. CARDONA de procéder à l'appel.

Il adresse ses pensées à Mireille GAMBA qui suit le Conseil Municipal par écran interposé, et à Martial ERRERO du bar de la Place, ainsi qu'à ses proches, suite à son décès.

### 1. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE (DÉLIBÉRATION N°2023/022)

Rapport oral de M. le Maire :

M. le Maire propose que soit désignée secrétaire de séance, Magali DALMASSO, benjamine de la séance.

Délibération adoptée :

<b>Nombre de membres</b>					
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Quorum exigé	Présents	Procurations	Qui ont pris part à la délibération
29	29	15	16	8	24

#### **Présents :**

M. Yves PALMIERI, Maire ;

Mme Sandrine ASTIER-BOUCHET, M. Robert BERTI, Mme Virginie CORPORANDY-VIALLO, Mme Anne-Laure EXCOFFON-JOLY, M. Pierre HENRY, Mme Magali GINI, M. Alexis COLLET, Adjoints ;

Mme Micheline TEOBALD, Mme Danièle LAMPIN, Mme Danielle JANIN, Mme Nadine GARINO, M. Jean-Louis VEBER, Mme Christine GUILLERAND-BOCCHECIAMPE, M. David MONIN, Mme Magali DALMASSO, Conseillers municipaux.

#### **Avaient donné procuration :**

Mme Mireille GAMBA à M. Le Maire

Mme Marie-France GERINI à Mme Christine GUILLERAND-BOCCHECIAMPE

M. Jacques EVEN à M. Pierre HENRY

M. Alex VIDAL à M. Alexis COLLET

Mme Josyane ASTIER à Mme Danièle LAMPIN

M. Marc CARDINALI à Mme Sandrine ASTIER-BOUCHET

M. Philippe VERSINI à Mme Virginie CORPORANDY-VIALLO

Mme Virginie VAILLANT à Mme Nadine GARINO

#### **Absents excusés :**

M. Jean-Paul RUIZ

M. Guy GENSOLLEN

M. Alain GUEIT

Mme Ludivine MANGOT

M. Lucas AUDIBERT

Monsieur le Maire rappelle que, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est nécessaire de désigner un secrétaire de séance pris dans le sein du Conseil Municipal.

Il propose de nommer Magali DALMASSO.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal AGREE Madame Magali DALMASSO en qualité de secrétaire de séance, fonction qu'il accepte.

**VOTE : A L'UNANIMITÉ**

M. le Maire fait part au Conseil Municipal du passage en sécheresse de niveau 2, avec un risque d'aggravation en raison de la très faible pluviométrie. Il évoque également les restrictions d'essence, et 2 incendies récents : un départ de feu dans une zone nature, et l'incendie de véhicules dans le parking de la résidence des Fourniers suite à la combustion spontanée d'un véhicule.

S'agissant des ouvertures d'école, il annonce avoir rencontré l'inspectrice de circonscription avec Anne-Laure EXCOFFON-JOLLY pour lui proposer, s'il était nécessaire d'ouvrir des classes de maternelle, d'investir les locaux de l'accueil de loisirs. Ceux-ci seraient alors remplacés par des structures modulaires. Cette proposition a été acceptée.

Enfin, M. le Maire informe de la mise en sommeil du Comité des Fêtes et de la reprise par la municipalité des festivités les plus importantes.

## DÉLIBÉRATIONS ADOPTÉES EN SÉANCE

**2. N°2023/23 : PROJET DE CENTRALITE – PHASE 2 DU PROJET DE CENTRALITE – CESSION DES PARCELLES PERMETTANT LA REALISATION DU PROJET - ANNULE ET REMPLACE LES DELIBERATIONS N° 2020-100 du 22 septembre 2020 et N° 2022-099 du 25 octobre 2022**

Rapport oral de M. le Maire :

Monsieur le Maire rappelle que la délibération du 25 octobre 2022 consistait à retracer la genèse du projet, expliciter le détail des participations urbaines partenariales de plus d'un 1 100 000 € et concéder une baisse du prix de vente du foncier afin d'équilibrer l'opération, avec notamment une décote de 100 000 €. La délibération présentée a pour objet la répartition de cette baisse entre les 2 investisseurs au prorata de la surface de plancher, et l'intégration d'une clause dans l'acte de vente imposant une destination médicale des futurs locaux commerciaux.

Délibération adoptée :

<i>Nombre de membres</i>					
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Quorum exigé	Présents	Procurations	Qui ont pris part à la délibération
29	29	15	16	8	24

**Présents :**

M. Yves PALMIERI, Maire ;  
Mme Sandrine ASTIER-BOUCHET, M. Robert BERTI, Mme Virginie CORPORANDY-VIALLO, Mme Anne-Laure EXCOFFON-JOLY, M. Pierre HENRY, Mme Magali GINI, M. Alexis COLLET, Adjoints ;  
Mme Micheline TEOBALD, Mme Danièle LAMPIN, Mme Danielle JANIN, Mme Nadine GARINO, M. Jean-Louis VEBER, Mme Christine GUILLERAND-BOCCHECIAMPE, M. David MONIN, Mme Magali DALMASSO, Conseillers municipaux.

**Avaient donné procuration :**

Mme Mireille GAMBA à M. Le Maire  
Mme Marie-France GERINI à Mme Christine GUILLERAND- BOCCHECIAMPE  
M. Jacques EVEN à M. Pierre HENRY  
M. Alex VIDAL à M. Alexis COLLET  
Mme Josyane ASTIER à Mme Danièle LAMPIN  
M. Marc CARDINALI à Mme Sandrine ASTIER-BOUCHET  
M. Philippe VERSINI à Mme Virginie CORPORANDY-VIALLO  
Mme Virginie VAILLANT à Mme Nadine GARINO

**Absents excusés :**

M. Jean-Paul RUIZ  
M. Guy GENSOLLEN  
M. Alain GUEIT  
Mme Ludivine MANGOT  
M. Lucas AUDIBERT

Annexes :

Plan de division foncière  
Etat descriptif de division  
Avis des domaines

Monsieur le Maire rappelle que la commune œuvre activement depuis maintenant dix ans afin de donner vie à un centre-ville attractif, porteur de sens et de lien social. La conception de ce projet a obligé la commune à mettre en œuvre de nombreuses procédures devant lui permettre :

### De concevoir le projet à réaliser sur la phase 2 du projet de centralité

A ce titre, de nombreuses études ont été conduites permettant d'arrêter une programmation choisie et de qualité.

De telles études (urbaines, environnementales, archéologiques, commerciales ...) ont permis d'identifier les opportunités et les facteurs de risque d'un tel projet.

Au regard de l'ensemble de ces études et après avis des Farlédois, le projet devra consister d'une part en la réalisation de 15 logements locatifs sociaux et 15 logements dits intermédiaires proposant des loyers inférieurs aux prix du marché et plutôt destinés à des jeunes actifs et d'autre part en la réalisation de bâtiments d'activités avec le développement d'une cellule commerciale de 700 m<sup>2</sup> environ, structurée sous la forme de halles alimentaires et de cellules tertiaires ( 500 m<sup>2</sup> environ) devant conduire à l'accueil de services aujourd'hui manquants sur le territoire communal ( médecins spécialistes notamment).

Un tel projet est en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant ci-dessous :



### De devenir propriétaire du foncier nécessaire à la réalisation du projet

La question du foncier est toujours prégnante dans la conduite de l'ensemble des projets d'aménagement et doit répondre à une stratégie clairement établie.

C'est pourquoi, à l'initiative de la commune, M. Le Préfet du var, par arrêté, a formalisé un périmètre de ZAD, permettant de créer une date de référence foncière nécessaire à la tenue des objectifs financiers de l'opération.

Sur cette base et après de nombreuses discussions avec les propriétaires des fonciers nécessaires, M. Le Maire a sollicité une déclaration d'utilité publique devant permettre la réalisation du projet défini supra.

M. le Préfet du Var a déclaré d'utilité publique le projet par arrêté en date du 25 octobre 2018.

Une telle déclaration d'utilité publique a permis de montrer la cohérence du projet envisagé et de faciliter les discussions avec les propriétaires.

La commune est à ce jour devenu amiablement propriétaire de la totalité du foncier.

Le juge de l'expropriation a rendu son ordonnance d'expropriation sur ces parcelles le 28 juillet 2020.

### D'arrêter les conditions de financement de cette opération d'aménagement structurante

La conduite de ce type de projet d'aménagement impose également la question du financement des équipements publics nécessaires à la réalisation du projet.

C'est pourquoi, la commune a instauré par délibération du 28 juin 2012 un périmètre de Projet Urbain Partenarial permettant d'imposer au titulaire des permis de construire des participations permettant le financement des équipements nécessaires à l'intégration du projet urbain.

Comme classiquement, une telle délibération est venue d'une part dresser la liste des travaux et acquisitions foncières à réaliser et d'autre part fixer le montant des participations exigées aux opérateurs amenés à intervenir en contrepartie de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.

Ce montant est défini par l'application d'une valeur métrique correspondant au niveau suivant :

**Logements : 340 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher**

**Commerces et activités : 240 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher**

Initialement, le niveau de participation estimé au regard du projet envisagé s'établissait à 870 000 €.

Il est précisé ici que le montant de participation doit être ajusté en fonction de la réalité des m<sup>2</sup> de surface de plancher développé dans le cadre du projet.

La part départementale de la taxe d'aménagement et la redevance d'archéologie préventive restent

à la charge des opérateurs.

**Un cahier définissant les limites de prestations entre la commune et les opérateurs sera joint à l'acte au moment de sa réitération.**

### De choisir l'opérateur qui devra réaliser l'opération

La dernière étape consistait à choisir le ou les opérateurs partenaires qui pourraient proposer un projet cohérent et être en capacité de l'assumer.

Un appel à manifestations d'intérêt a été réalisé par la commune permettant de les solliciter.

Une telle procédure s'est déroulée en deux temps, une phase candidature et une phase offre et a permis à l'ensemble des opérateurs de proposer un projet urbain et donner leur avis sur les conditions d'acquisitions du foncier.

8 groupements se sont positionnés et après une analyse en plusieurs phases, c'est le groupement AMETIS PACA / PAN ARCHITECTES qui a été retenu.

La charge foncière exigée par la commune a été fixée à 360 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher portant la proposition du groupement lors de l'appel à projets à **1 203 840 €**.

Un tel niveau de charge foncière apparaissait comme un maximum à envisager au regard de la programmation attendue (logements sociaux et commerces notamment).

La définition de ce niveau de charge foncière doit aujourd'hui être regardée au regard de l'évolution du contexte économique.

### PROGRAMMATION

Au regard de l'ensemble de ces éléments de procédure se pose aujourd'hui la question de la cession du foncier à l'opérateur permettant la réalisation du projet suivant :



La programmation prévisionnelle qui sera mise en œuvre par le groupement d'opérateurs sera la suivante:

- **587 m<sup>2</sup>** de surface de plancher en rez-de-chaussée des logements destinés à de l'activité tertiaire et au déploiement d'activités de services (notamment médical et paramédical, ...)
- **1116 m<sup>2</sup>** de surface de plancher affectés à la réalisation de 15 logements locatifs sociaux.
- **1116 m<sup>2</sup>** environ de surface de plancher affectés à la réalisation de 15 logements locatifs intermédiaires.  
Le logement intermédiaire a été conçu pour répondre aux besoins spécifiques des jeunes actifs et des salariés à revenus moyens qui ne peuvent pas accéder au parc social, mais dont les ressources sont insuffisantes pour se loger confortablement sur le marché libre, dans des grandes agglomérations où les loyers sont élevés. Les loyers de ce type de logement sont 10 à 15 % inférieurs à ceux du marché privé.
- **932 m<sup>2</sup>** environ de surface de plancher affectés à la réalisation d'une cellule commerciale permettant le déploiement d'une halle alimentaire de proximité surplombée d'un roof-top permettant de structurer une offre nouvelle et qualitative.
- La réalisation de 53 places de stationnement en sous-sol des bâtiments

Il est à noter que chacune de ces surfaces pourra varier en fonction du niveau de définition du projet.

Le calcul des recettes foncières attendues sera basé sur la valeur de référence de 360 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher, telle qu'arrêté dans le cadre de l'appel à projets.

De facto, toute évolution à la hausse comme à la baisse entraînera l'application de la valeur métrique définie supra de **360 € / m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

**Au regard des indications portées par l'opérateur dans le cadre du permis modificatif, la surface de plancher générée par l'opération est de 3751 m<sup>2</sup>**

**STRUCTURATION ET CESSION DE L'ASSIETTE FONCIERE PERMETTANT LA REALISATION DU PROJET**

L'unité foncière sur laquelle a été déposée le permis de construire et l'assiette foncière totale permettant la réalisation du projet sont définies dans l'état descriptif de division annexé à la présente délibération.

Les services de France Domaines ont estimé le 04 octobre 2022 (avis N° **2022-83054-67010**) la valeur vénale du foncier destinée à la réalisation de l'opération à **940 000 €**.

**Cette valeur vénale s'entend d'une part au regard du prix payé par l'opérateur pour l'achat du foncier mais aussi et d'autre part au regard des participations dues par l'investisseur permettant de rendre constructible le terrain.**

Au regard du projet décrit supra et après application des termes de la délibération instaurant le PUP, l'opérateur sera redevable d'une participation d'un montant total prévisionnel de **1 123 440 €**.

Les termes de comparaison rencontrés sur la commune nous ont conduit à valoriser le foncier identifié dans les volumes en zone AU avant application des participations à **226 920 € permettant de consolider la charge foncière exigée dans le cadre de l'appel à manifestations d'intérêts.**

Le montant total de la charge foncière (foncier + participation) pour la totalité de l'assiette foncière telle que définie dans l'état descriptif de division joint à la présente délibération s'établit donc à

**1 350 360€** excédant très sensiblement les 940 000 € que le service des domaines a mis en exergue.

Au vu de la programmation proposée (création d'un péristyle périphérique), des interactions techniques à appréhender, de l'exigence communale de voir les places de stationnement destinées aux logements être réalisées en sous-sol et de la nécessité d'interconnecter les espaces et de la réalisation par la Commune des travaux d'aménagement des espaces publics (financés par la participation au titre du PUP), il a été convenu entre la commune et l'opérateur de créer un ensemble immobilier complexe constitué de 3 VOLUMES distincts et autonomes :

- Un VOLUME UN destiné à être conservé par la commune,
- Un VOLUME DEUX, destiné à être vendu à la société AMETIS PACA
- Un VOLUME TROIS destiné à être vendu à **la SCI LE DOME (M. Laurent HUGOU)** ou toute personne physique ou moral qu'il se substituera.
- **Les VOLUMES DEUX et TROIS sont destinés à être vendus ensemble et solidairement à AMETIS PACA et à la SCI LE DOME (M. Laurent HUGOU)** ou toute personne physique ou moral qu'il se substituera.

**Une convention permettant de déterminer les conséquences de cette solidarité entre les opérateurs sera annexée à l'acte lors de sa réitération.**

**En cas de mise en œuvre de la faculté de substitution, le nouvel acquéreur devra être agréé conjointement par AMETIS PACA et par la commune.**

**Les différents volumes sont ceux annexés à la présente délibération tels que figurant dans l'état descriptif de division.**

Il est à noter que la constitution des volumes et leur modification éventuelle restera à la charge et aux frais de l'acquéreur, la commune lui prêtera son concours chaque fois que nécessaire.

Ces volumes seront grevés des servitudes réciproques nécessaires à l'implantation des éléments de programmation envisagés supra et validés par la commune (piliers supportant le péristyle et toutes servitudes nécessaires à l'exploitation des équipements et installations présents en sous-sol).

**L'ensemble des surfaces figurant dans la présente délibération pourront être amenées à évoluer à la marge.**

**En cas de majoration ou de réduction du programme à réaliser, il sera fait application de la valeur métrique de 360€ par m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ou en moins.**

**Pour les volumes, une telle évolution potentielle, validée par la commune, n'entraînera pas de modification du prix de cession.**

#### **BENEFICIAIRE DE LA CESSION**

Par la présente délibération, la commune s'engage à vendre aux opérateurs AMETIS PACA et à **la SCI LE DOME (M. Laurent HUGOU)** ou toute personne physique ou moral qu'il se substituera.

Dans ce cas et afin de garantir la réalisation d'un seul tenant de l'opération de construction, il sera exigé dans les actes notariés à intervenir **une co-titularité du permis de construire intervenu.**

**Une telle co-titularité entraînera une coréalisation de l'ensemble des aménagements prévus au permis de construire.**



**Il sera prohibé le dépôt de plusieurs demandes d'autorisation sur cette phase 2 par un opérateur indépendamment de l'autre. Les deux opérateurs seront ainsi co-titulaires de tout permis de construire modificatif.**

#### CONDITIONS PARTICULIERES

En cohérence avec les éléments débattus avec l'opérateur, la commune s'est engagée à réaliser un parc public de stationnement d'à minima 40 places à proximité de l'opération en cohérence avec les orientations d'aménagement sur le secteur.

Pour gérer les incertitudes liées au délai de réalisation, la commune s'engagera dans les actes notariés à intervenir à réaliser, si nécessaire, ces 40 places de façon provisoire sur la future place le temps de la réalisation de ce parc de stationnements définitif.

Par ailleurs, aux termes de la promesse de vente, et en application de la convention PUP, la Commune s'engagera à réaliser les aménagements publics au sein du volume restant sa propriété et prévus au dit PUP.

#### DESTINATION DES LOCAUX EN REZ-DE-CHAUSSEE DES BATIMENTS D'HABITATION

L'objectif recherché par la Commune à travers ce projet est l'installation de professionnels de santé au rez-de-chaussée des deux bâtiments à usage d'habitation à édifier.

Cette destination correspond à un intérêt général identifié au profit des habitants de la Commune.

En conséquence, la destination médicale de ces locaux et la définition des activités correspondantes seront contractualisées avec la société AMETIS PACA dans l'acte de vente à son profit. Cette destination devra faire l'objet d'une disposition spécifique dans le règlement de copropriété des immeubles à édifier.

#### DECOTE SUR LE PRIX DE CESSION

Enfin M. Le Maire rappelle le contexte économique particulier que nous vivons et qui fragilise grandement la réalisation de ce type d'opérations complexes et vertueuses.

En effet, depuis près d'une année, le domaine de la construction est marqué par une forte volatilité.

Les coûts de la construction ne cessent d'augmenter et ne semblent pas à ce jour se stabiliser.

Les coûts de l'énergie flambent impactant notamment les personnes morales non protégées par le bouclier mis en œuvre par l'Etat.

Les bailleurs sociaux sont les premiers impactés tant dans la réalisation des logements que dans leur gestion.

A ce titre et afin de permettre le financement de l'opération sur le site de la centralité, la commune entend faire un effort sur le prix de cession du foncier, en procédant à une décote foncière de 100 000 €.

Il est précisé que cette décote bénéficiera aux opérateurs en proportion de la surface de plancher à construire par chacun au vu de l'autorisation de construire obtenue au jour de la signature de l'acte de vente.

En considération de l'autorisation actuelle, cette décote se répartirait de la manière suivante :

Opérateur	Surface de plancher	Montant décote
AMETIS PACA	2819 m <sup>2</sup>	75.153,29 €
SCI LE DOME	932 m <sup>2</sup>	24.846,71 €
<b>TOTAL</b>	<b>3751 m<sup>2</sup></b>	<b>100.000 €</b>

A ce titre, le montant de la décote pourra être déduit en année N+2 à compter de la signature de l'acte au titre de nos dépenses engagées pour la réalisation de logements locatifs sociaux.

Oui cet exposé, le conseil municipal :

- **VU** Le code général des collectivités territoriales,
- **VU** Le code général de la propriété des personnes publiques
- **Considérant** la nécessité de réaliser un projet de centralité donnant vie à un centre-ville attractif et porteur de sens
- **VU** l'arrêté de M. Le Préfet du Var en date du 25 octobre 2018 déclarant d'utilité publique le foncier nécessaire à la réalisation d'un tel projet,
- **VU** l'ordonnance d'expropriation en date du 21 novembre 2018 transférant la propriété d'un tel foncier,
- **Considérant** que la commune est propriétaire et à la jouissance des parcelles AA 353 et 355 suite à la signature d'un acte d'adhésion à ordonnance par les consorts AIGUIER le 25 avril 2019,
- **VU** la délibération du conseil municipal N° 2012/112 du 28 juin 2012 instituant un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) et fixant les modalités de détermination des participations imposées aux opérateurs immobiliers destinés à intervenir dans cette zone.
- **Considérant** que le montant des participations est fixé de la manière suivante :

**Logements : 340 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher**

**Commerces et activités : 240 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher**

- **VU** l'avis des services de France Domaines joint en date du 04 octobre 2022 estimant la valeur vénale du foncier à céder à 940 000 €.
- **Considérant** que la valeur vénale du foncier comprend la valeur du foncier ainsi que les participations exigées par la commune dans le cadre du PUP défini supra
- **VU** le résultat de l'appel à manifestations d'intérêts organisé par la commune et conduisant à choisir l'opérateur immobilier « AMETIS » pour réaliser l'opération de centralité
- **Considérant** que l'appel à projets pose une référence de 360 € / m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée
- **Considérant** que le projet à développer consiste en la réalisation de :

- 587 m<sup>2</sup> de surface de plancher en rez-de-chaussée des logements destinés à de l'activité tertiaire et au déploiement d'activités de services (médical et paramédical notamment ...)
- 1116 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à la réalisation de 15 logements locatifs sociaux.
- 1116 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à la réalisation de 15 logements locatifs intermédiaires.
- 53 places de stationnement environ en sous-sol des bâtiments

Le logement intermédiaire a été conçu pour répondre aux besoins spécifiques des jeunes actifs et des salariés à revenus moyens qui ne peuvent pas accéder au parc social, mais dont les ressources sont insuffisantes pour se loger confortablement sur le marché libre, dans des grandes agglomérations où les loyers sont élevés. Les loyers de ce type de logement sont 10 à 15 % inférieurs à ceux du marché privé.

- 932 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectés à la réalisation d'une cellule commerciale permettant le déploiement d'une halle alimentaire de proximité surplombée d'un roof-top permettant de structurer une offre nouvelle et qualitative.
- Considérant la volonté de la commune de permettre la réalisation des 15 logements locatifs sociaux envisagés supra.
- Considérant que la décote foncière de 100 000 € est consentie afin de permettre en outre la réalisation des 15 logements locatifs sociaux programmés et ne concerne de facto que l'opérateur qui les réalisera.

**DECIDE :**

- **D'approuver** la vente aux opérateurs AMETIS PACA et SCI LE DOME (M. Laurent HUGOU) ou toute personne physique ou moral qu'il se substituera des volumes situés dans un ensemble immobilier complexe à constituer dont l'assiette foncière totale est définie dans l'état de descriptif de division joint.

Le prix de vente du foncier s'établit à **226 920 €** au vu de l'autorisation de construire actuelle. Il pourra évoluer en fonction de l'autorisation de construire obtenue au jour de la signature de l'acte de vente.

Ce prix se répartit entre les opérateurs en proportion de la surface de plancher à construire par chacun.

En considération de l'autorisation actuelle, la répartition est la suivante :

Opérateur	Surface de plancher	Prix du foncier
AMETIS PACA	2819 m <sup>2</sup>	170.537,85 €
SCI LE DOME	932 m <sup>2</sup>	56.382,15 €
<b>TOTAL</b>	<b>3751 m<sup>2</sup></b>	<b>226.920 €</b>

- **D'approuver** la division en volumes telle qu'elle apparaît dans l'état descriptif de division en volume joint.
- **De rappeler** que le ou les acquéreurs seront redevables d'une participation PUP d'un montant dépendant de la programmation réalisée et estimée à ce jour à 1 123 440 €. Le montant total de la charge foncière due par les opérateurs étant de **1 350 360 €**.

- **D'approuver** la mise en œuvre d'une décote de 100 000 € au titre des difficultés rencontrées par les opérateurs dans le bouclage financier de leur opération et d'établir le prix du foncier à 126 920.00 €
- **D'approuver** les modalités de paiement du prix, sous déduction de la décote consentie, soit un versement numéraire de 126 920.00 € payable en totalité à l'acte authentique de vente, réparti de la manière suivante :

	AMETIS PACA	SCI LE DOME
Prix foncier	170.537,85 €	56.382,15 €
Décote	- 75.153,29 €	- 24.846,71 €
<b>TOTAL</b>	<b>95.384,56 €</b>	<b>31.535,44 €</b>

Etant ici précisé que les montants ci-dessus pourront évoluer en fonction de l'autorisation de construire obtenue au jour de la signature de l'acte de vente.

- **D'acter** les motivations techniques, urbanistiques et commerciales imposées au promoteur permettant de justifier le prix de cession proposé,
- **D'approuver** la destination médicale des locaux situés au rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation et d'imposer celle-ci à la société AMETIS PACA dans l'acte de vente à son profit. L'acte de vente précisera les activités correspondantes selon des critères objectifs.
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la régularisation de ces affaires par-devant le notaire chargé de l'opération.
- **De dire que la présente délibération annule et remplace les délibérations N° 2020-100 du 22 septembre 2020 et N° 2022-099 du 25 octobre 2022.**

**VOTE : A L'UNANIMITÉ**

**3. N°2023/24 : SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE GROUPEMENT RELATIVE A L'OBTENTION DE CERTIFICATS D'ECONOMIES D'ENERGIES (CEE) AVEC LE SYMIELECVAR**

Rapport oral de M. le Maire :

M. le Maire explique que, dans le cadre de la valorisation du patrimoine bâti de la Commune et de la transition énergétique, le SYMIELECVAR propose d'adhérer à un groupement permettant d'obtenir des certificats d'économie d'énergies (CEE). En effet, les seuils imposés rendraient l'opération impossible pour chaque commune individuellement.

Délibération adoptée :

<b>Nombre de membres</b>					
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Quorum exigé	Présents	Procurations	Qui ont pris part à la délibération
29	29	15	16	8	24

**Présents :**

M. Yves PALMIERI, Maire ;  
Mme Sandrine ASTIER-BOUCHET, M. Robert BERTI, Mme Virginie CORPORANDY-VIALLON, Mme Anne-Laure EXCOFFON-JOLY, M. Pierre HENRY, Mme Magali GINI, M. Alexis COLLET, Adjoints ;  
Mme Micheline TÉOBALD, Mme Danièle LAMPIN, Mme Danielle JANIN, Mme Nadine GARINO, M. Jean-Louis VEBER, Mme Christine GUILLERAND-BOCCHECIAMPE, M. David MONIN, Mme Magali DALMASSO, Conseillers municipaux.

**Avaient donné procuration :**

Mme Mireille GAMBA à M. Le Maire  
Mme Marie-France GERINI à Mme Christine GUILLERAND-BOCCHECIAMPE  
M. Jacques EVEN à M. Pierre HENRY  
M. Alex VIDAL à M. Alexis COLLET  
Mme Josyane ASTIER à Mme Danièle LAMPIN  
M. Marc CARDINALI à Mme Sandrine ASTIER-BOUCHET  
M. Philippe VERSINI à Mme Virginie CORPORANDY-VIALLON  
Mme Virginie VAILLANT à Mme Nadine GARINO

**Absents excusés :**

M. Jean-Paul RUIZ  
M. Guy GENSOLLEN  
M. Alain GUEIT  
Mme Ludivine MANGOT  
M. Lucas AUDIBERT

**Annexe : Convention d'habilitation pour le dépôt en groupement de CEE**

Dans le cadre de la stratégie de réduction de la consommation d'énergie et de son souhait d'accompagner au quotidien les collectivités de son territoire, le SymielecVar a contracté un partenariat avec la Compagnie des Économies d'Énergies (La C2E) pour la valorisation des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) générés par les travaux d'efficacité énergétique.

Les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) sont une aide financière cumulable avec les autres subventions sans seuil plafond. Ils correspondent à la valorisation de travaux d'économies d'énergie en transformant les économies potentiellement engendrées en kWhcumac (Kilowattheures cumulés, actualisés), puis en euros.

Il faut cependant, dès lors que des économies d'énergies sont engendrées (remplacement de menuiserie, isolation des murs/combles/toitures, éclairage public, VMC, chaudière, régulation, etc...), atteindre un seuil d'éligibilité fixé à 20 Gwh par dossier de travaux. Un seuil difficile à atteindre et qui justifie un regroupement.

Ce dispositif d'aide financière permet ainsi à la collectivité de bénéficier d'un montant pouvant aller jusqu'à 15 % de la facture sur des travaux réalisés par un professionnel ou en interne (sous réserve que les travaux ne nécessitent pas de qualification particulière).

Dans ce cadre, la signature de la convention de regroupement ci-annexée permettra à la commune de bénéficier de l'accompagnement de la Compagnie des Économies d'Énergies (C2E) et du Syndicat pour :

- Analyser les travaux et estimer les Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) à obtenir,
- Mettre en œuvre les contrôles réglementaires nécessaires sur les travaux réalisés,
- Monter les dossiers de demande de CEE et les suivre jusqu'à leur validation par le Pôle National des CEE.

En complément, M. Le Maire précise qu'il s'agit ici d'une relation « gagnant-gagnant » puisque le syndicat se rémunérera sur la base d'un pourcentage du montant des CEE récupéré.

Conformément aux dispositions de la convention jointe en annexe, le pourcentage est fixé à 10 %.

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la convention jointe de regroupement avec le SYMIELECVAR (Syndicat Mixte Départemental d'Électricité du Var)

### VOTE : A L'UNANIMITÉ

<b>4. 2023/25 : ADHESION A L'ASSOCIATION DES VILLES POUR LA PROPRETE URBAINE (AVPU) : VILLE ECO-PROPRE</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Rapport oral de M. le Maire :

M. le Maire rappelle que la Commune bénéficie déjà de 2 labels qui valorisent son action : « Villes et villages fleuris » et « Villes et villages où il fait bon vivre ». Avec les élus délégués, une réflexion a été menée pour rechercher de nouveaux labels qui pourraient mettre en exergue et évaluer des pans de l'action municipale : le numérique, la sécurité, et la propreté, objet de cette délibération. La propreté est une thématique chère à la population qui globalement estime que La Farlède est une ville honorablement propre. L'adhésion à ce label permettra d'objectiver ce ressenti et d'aider les services municipaux à s'améliorer toujours plus dans la recherche de propreté des espaces publics.

Délibération adoptée :

<b>Nombre de membres</b>					
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Quorum exigé	Présents	Procurations	Qui ont pris part à la délibération
29	29	15	16	8	24

#### **Présents :**

M. Yves PALMIERI, Maire ;

Mme Sandrine ASTIER-BOUCHET, M. Robert BERTI, Mme Virginie CORPORANDY-VIALLO, Mme Anne-Laure EXCOFFON-JOLY, M. Pierre HENRY, Mme Magali GINI, M. Alexis COLLET, Adjoints ;

Mme Micheline TEOBALD, Mme Danièle LAMPIN, Mme Danielle JANIN, Mme Nadine GARINO, M. Jean-Louis VEBER, Mme Christine GUILLERAND-BOCCHECIAMPE, M. David MONIN, Mme Magali DALMASSO, Conseillers municipaux.

#### **Avaient donné procuration :**

Mme Mireille GAMBA à M. Le Maire

Mme Marie-France GERINI à Mme Christine GUILLERAND- BOCCHECIAMPE

M. Jacques EVEN à M. Pierre HENRY

M. Alex VIDAL à M. Alexis COLLET

Mme Josyane ASTIER à Mme Danièle LAMPIN

M. Marc CARDINALI à Mme Sandrine ASTIER-BOUCHET

M. Philippe VERSINI à Mme Virginie CORPORANDY-VIALLO

Mme Virginie VAILLANT à Mme Nadine GARINO

#### **Absents excusés :**

M. Jean-Paul RUIZ

M. Guy GENSOLLEN

M. Alain GUEIT

Mme Ludivine MANGOT

M. Lucas AUDIBERT

Annexe : Sans objet

Dans l'objectif d'améliorer la propreté urbaine et de valoriser le travail réalisé par les agents communaux, la Commune de La Farlède souhaite mettre en place un dispositif de suivi qualitatif de cette propreté à partir d'indicateurs pertinents, vérifiables et mesurables. C'est dans cet objectif que la Commune souhaite se rapprocher de « l'Association des Villes pour la propreté Urbaine » (AVPU) afin de prendre part à ce réseau et de bénéficier ainsi du retour d'expériences de tous les adhérents.

L'AVPU est également chargée de regrouper, analyser et valider les résultats des grilles que lui communiqueront les adhérents et d'établir les statistiques en rendant compte auprès de chaque ville de ses résultats. Cette démarche de type « benchmarking » correspond donc à la volonté communale d'un suivi qualitatif et mesurable de notre propreté urbaine. C'est la raison pour laquelle il est proposé que la commune de La Farlède puisse adhérer à cette association et bénéficier de ses services.

Concernant le financement de l'association, les statuts prévoient que les frais d'adhésion sont liés à la taille de la collectivité ; ainsi l'adhésion de la commune de La Farlède serait de 500 € par an (collectivités de 5 001 à 20 000 habitants).

Il est demandé au conseil municipal de bien vouloir :

- ACCEPTER** l'adhésion de la commune de La Farlède à l'association des villes pour la propreté urbaine (AVPU)
- APPROUVER** le versement de la cotisation annuelle d'adhésion à l'AVPU, soit pour 2023 la somme de 500 €
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout acte se rapportant à la présente délibération

#### VOTE : A L'UNANIMITÉ

#### DÉCISIONS

*Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal sur les décisions qu'il a prises en application de l'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la délibération n° 2021/010 du 22 mars 2021*

DECISION UM/2023-09 du 15 février 2023

Objet : Signature d'une convention de location d'un logement compris dans le parc PAGES au profit de M. LOIRE pour une durée ne pouvant excéder 12 ans et contre une redevance d'occupation de 800 € par mois.

DECISION UM/2023-10 du 15 février 2023

Objet : Signature d'une convention de location d'un logement compris dans l'enceinte du complexe sportif au profit de Mme SALEMME pour une durée ne pouvant excéder 12 ans et contre une redevance d'occupation de 720 € par mois.

DECISION FM/2023-11 du 24 février 2023

Objet : Inscription au budget communal le règlement de 307.96 € TTC dans le cadre du sinistre causé par un autobus de la société KEOLIS-SODETRAV

Il n'y a pas de questions sur le compte-rendu des décisions prises en application de l'article L2122-22 du CGCT.

M. le Maire revient sur la délibération de la centralité, qui a rendu ce conseil municipal nécessaire. La signature de l'acte notarié est en effet prévue prochainement.

M. le Maire clôture la séance : l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à dix-huit heures et dix minutes.

**Le Maire**



**Yves PALMIERI**

**Le secrétaire de séance**



**Magali DALMASSO**

---

Observations formulées lors de l'arrêt du présent procès-verbal : **Néant**

Publié sur le site internet de la Commune le : **29/06/2023**