



**Extrait du Registre des Délibérations
CONSEIL MUNICIPAL
Séance du lundi 24 juin 2024**

Date de la convocation : mardi 18 juin 2024

Nombre de conseillers en exercice : 49

Étaient présents :

M. François BAYROU, M. Jean Louis PERES, Mme Véronique LIPSOS-SALLENAVE, M. Jean LACOSTE, Mme Clarisse JOHNSON LE LOHER (excusée du n° 17 au n° 21), M. Mohamed AMARA, Mme Béatrice JOUHANDEAUX, M. Eric SAUBATTE, Mme Patricia WOLFS, M. Michel CAPERAN, Mme Marie-Laure MESTELAN, M. Régis LAURAND (excusé du n° 50 au n° 57), Mme Françoise MARTEEL, M. Thibault CHENEVIÈRE, Mme Christelle BONNEMASON-CARRERE (excusée du n° 13 au n° 21), M. Kenny BERTONAZZI, M. Gilbert DANAN, M. Alain VAUJANY, Mme Josy POUEYTO, M. Yves DEJEAN, M. Jean-Loup FRICKER, Mme Catherine LOUVET-GIENDAJ, M. Jean-François PLEGUE, M. Pascal GIRAUD, M. Sébastien AYERDI, M. Pierre DUDOUET, M. Xavier LALANDE (excusé du n° 48 au n° 53), Mme Lise ARRICASTRE, Mme Marie MOULINIER, Mme Marie SALESSES, M. Stéphane DUSSARPS, Mme Camille LE DELLIOU, M. Antoine CHEVALIER, M. Jean-François BLANCO, Mme Sylvie GIBERGUES, Mme Emmanuelle CAMELOT (jusqu'au n° 12), Mme Fabienne CARA, M. Jérôme MARBOT, M. Tunçay CILGI, Mme Marion BUSSY, M. Laurent JUBIER, Mme Marianne LAJARIGE

Étai(en)t représenté(e)s :

Mme Néjia BOUCHANNAFA (pouvoir à M. Gilbert DANAN), Mme Stéphanie DUMAS (pouvoir à Mme Marie-Laure MESTELAN), M. Frédéric DAVAN (pouvoir à M. Sébastien AYERDI), M. Alexandre PEREZ (pouvoir à Mme Patricia WOLFS), Mme Pauline ROY LAHORE (pouvoir à M. Eric SAUBATTE), Mme Emmanuelle CAMELOT (pouvoir à M. Jean-François BLANCO à compter du n° 13)

Étai(en)t excusé(es) :

Mme Julie JOANIN, M. Patrice BARTOLOMEO

Secrétaire de séance : Madame Marie MOULINIER

N° 4 Lotissement Nouste Soureilh : actualisation des conditions de la vente du lot n°3 au Comité ouvrier du logement

Rapporteur : M. Jean-Louis PERES

Mesdames, Messieurs

Par délibération n°5 en date du 25 septembre 2023, le conseil municipal décidait de vendre le lot n°3 du lotissement Nouste Soureilh à l'Organisme foncier solidaire (OFS) dit Coopérative Foncière d'Aquitaine, au prix de 510 000 € HT.

Il était alors prévu que le Comité ouvrier du logement (COL) réaliserait 60% des logements en accession abordable par bail réel solidaire (BRS) et que son partenaire, la SAGEC, réaliseraient 40% des logements à créer en accession libre à la propriété, dans un souci de mixité de l'offre immobilière. Le taux de TVA immobilière applicable à la vente avait ainsi été ventilé comme suit :

- 5,5% sur 60% du prix de vente correspondant à la part des logements en BRS, soit 11 275 € ;
- 20% sur 40% du prix correspondant à la part de logement à créer en accession libre, soit 61 000 €.

Le montant de la TVA avait ainsi été estimé à 62 275 €, portant le prix de vente à 582 275 € TTC. Le projet porté par le COL a été modifié depuis lors, conduisant ainsi à l'évolution des conditions de la vente telles que délibérées.

En effet, la SAGEC n'ayant pas souhaité poursuivre son engagement dans l'opération immobilière susmentionnée, le COL a pris la décision de procéder seul à la construction de l'ensemble des logements prévus, en accession abordable par bail réel solidaire (BRS).

Le principe de mixité de l'offre, qui faisait l'objet d'une attention particulière pour la Ville de Pau, est maintenu dans la mesure où les plafonds de ressource pour l'accès au logement en accession abordable ont été réévalué de 20% en 2024, par rapport à 2023. Ainsi, dans une opération composée en totalité par des logements en accession abordable par BRS, le COL peut conserver une certaine mixité dans l'offre immobilière créée

Cette évolution a pour effet de faire évoluer le taux de TVA immobilière applicable à la transaction, le portant à 5,5% du prix total, soit 28 050 €. Le montant de la vente s'élève ainsi à 538 050 € TTC. Il convient donc, par la présente délibération, d'annuler partiellement la délibération du conseil municipal n°5 en date du 25 septembre 2023, dans sa partie portant sur le montant de la TVA immobilière applicable à la vente du lot n°3 du lotissement Noust Soureilh à l'Organisme foncier solidaire dit Coopérative foncière d'aquitaine

Par ailleurs, le COL s'était engagé sur un taux de pré-commercialisation de 30% des logements produits en accession abordable, qui conditionnait la vente et le début des travaux de construction. Compte tenu des difficultés actuelles rencontrées sur le marché immobilier, il est proposé de porter ce taux à 40%. Cette proposition a fait l'objet d'un avenant au marché public de cession avec charge, en cours de signature. Les conditions suspensives de la vente doivent ainsi évoluer en conséquence.

Après avis de la commission Finances - Administration Générale - Commerce - Numérique du 17 juin 2024, il vous appartient de bien vouloir :

- 1. Retirer partiellement la délibération n°5 en date du 25 septembre 2023 en ce qui concerne le montant de la TVA immobilière applicable à la vente, soit 11 275 € de TVA à 5.5% pour le logement social et 61 000 € de TVA à 20% pour le logement libre ;**

Suite du délibéré page suivante

2. Dire que le taux de TVA immobilière applicable à la vente du lot n°3 du lotissement Nouste Soureilh, cadastré commune de Pau section DH n°0373 et 0387, d'une superficie de 7137 m², au prix de 510 000 € HT, est de 5,5%, soit 28 050 €, porte le prix de la vente à 538 050 € TTC ;

3. Retirer partiellement les conditions suspensives de la vente en ce qui concerne les taux de pré commercialisation des logements à créer en accession sociale à la propriété (30%) et en accession libre (50%) ;

4. Dire que la vente est conditionnée par un taux de pré-commercialisation de 40% des logements produits en accession abordable ;

5. Autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte et tout document afférent à ladite transaction.

Conclusions adoptées

suivent les signatures,

pour extrait conforme,

Le Maire
François BAYROU