

**PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 4 JANVIER 2024**

Monsieur le Maire ouvre la séance à 10 h 02, avant de faire l'appel, il souhaite une bonne année et une bonne santé à tous...

Madame Laëtitia BATTÉ, secrétaire de séance fait l'appel.

Sont présents : Daniel ALSTERS, Patricia AUBERT, Jean BRONDI, CANOLLE Muriel, Jean-Luc GRANET, Fanny MAZELLA, Robert PORCU, Eliane THIBAUX, Eric MIGLIACCIO, BATTÉ Laëtitia, Bernard ROTGER, PROSPERI Armande, GONET Pascal, GARCIA Gilles, DESANGES Camille, ROUSSEL Jean-Pierre, MOSER Elisabeth, MEYER Jean-Pierre

Ont donné pouvoir : DI MAGGIO Véronique donne procuration à Eric MIGLIACCIO, BOTTASSO Céline donne procuration à GONET Pascal, ROMERO Linda donne procuration à BATTÉ Laëtitia, VITEL Claudia donne procuration à Jean-Luc GRANET, Carole DE PERETTI donne procuration à Eliane THIBAUX, Frédéric CARTA donne procuration à PROSPERI Armande, NICOLAS Marie-Cristine donne procuration à Robert PORCU, CHAZAL Pierre donne procuration à Bernard ROTGER, VENET Jacques donne procuration à Patricia AUBERT, COCHE-DEGRASSAT Laurence donne procuration à GARCIA Gilles, COTTEREAU Roger donne procuration à MOSER Elisabeth

Sont absents : DE MARIA Luc, BENJO Marie-Anne, CHENET Francine

P. Aubert donne la parole à M le Maire et précise que ce conseil a été réuni de manière un peu exceptionnelle, même si ce conseil n'est pas un conseil exceptionnel.

OBJET DEL_2024_001 : Délégation du droit de priorité à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur, EPF PACA, pour l'acquisition d'un bien immobilier cadastré section BC n° 40, 41 et 557, sis allée Thérèse à Sanary sur Mer et des droits indivis applicables aux parcelles cadastrées section BC n° 38 et 47

Rapport oral de Daniel ALSTERS : « Par un courrier reçu le 10 novembre 2023, SNCF Immobilier, a informé la commune de son intention de céder un bien bâti de 8379 m² sis allée Thérèse comprenant plusieurs bâtiments désaffectés depuis 2011 ainsi que les droits indivis applicables aux deux parcelles adjacentes.

La valeur vénale de ce bien est fixée à 2 000 000 € net vendeur mais ce montant a été porté à 1 877 480 € net vendeur dans le cadre des négociations avec le futur acquéreur.

Compte tenu du besoin important en logements sociaux sur la commune et la signature entre la Préfecture du var, la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume et la commune de Sanary-sur-Mer du Contrat de Mixité Sociale dont l'objectif est d'inciter les communes carencées à combler le déficit entre l'offre et la demande de logement social, il apparaît opportun que la commune, titulaire du droit de priorité, le délègue à l'Etablissement Public Foncier PACA, afin que ce dernier puisse acquérir ce bien.

L'acquisition dudit bien par l'EPF PACA pourrait permettre de réaliser un programme comportant 50 % de logements locatifs sociaux et 50 % d'accession sociale via un bail réel solidaire. Ces éléments seront déterminés avec le concours des services de l'Etat.

Je vous propose donc d'autoriser la délégation de l'exercice du droit de priorité de la Commune à l'EPF PACA pour l'acquisition de ce bien sis Allée Thérèse. »

E. Moser : « En décembre 2021 nous avons approuvé la mise en comptabilité du PLU dans le cadre de la déclaration de projet pour la réhabilitation et mise en valeur de la propriété du châtelet et l'engagement de la Commune à faire réaliser les aménagements de circulation de l'allée Thérèse

nécessaire au besoin du projet. A cette époque-là les partenaires c'était la commune qui bénéficiait d'une rétro d'espace vert, c'était ICF Habitat société HLM de la SNCF, le tout était réalisé par le groupe AA Novelis, donc dans ce projet initial il y avait du logement social il y avait donc 28 logements prévus dont 14 en social, 6 villas duplex et la rénovation du châtelet qui faisait 8 appartements. Le parc était ouvert au public et la commune devait réaliser les travaux.

En 2023 on apprend qu'il y a eu un permis de construire délivré le 13 juin à la SARL Cube qui est une société de Marseille et que ce permis de construire est pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 30 logements et un local à usage de bureau. Ce nouveau projet consiste toujours en la réhabilitation du châtelet mais l'espace boisé est réduit de 50%. Un recours est déposé devant le Tribunal administratif de Toulon, qui ne figure pas dans le projet de délibération. Aujourd'hui on nous demande de déléguer le droit de priorité à l'EPF PACA.

Que devient le projet du groupe Novelis et de l'ICF Habitat filiale de la SNCF, le projet de l'EPF PACA est-il en adéquation avec le PC accordé à la société KUBE, qui a bénéficié de ce permis de construire en 2023. Si oui nous souhaitons recevoir des informations sur ce nouveau projet autorisé par le PC du 13 juin. Concernant les voies de circulation, la commune a-t-elle engagé des procédures d'expropriation afin d'aménager à la circulation l'allée Thérèse dont l'état et l'organisation actuelle ne permet pas aux véhicules de se croiser et de rejoindre le boulevard du Prado. Et je précise en outre, que sur l'allée Thérèse à la moitié du parcours, on se retrouve avec un sens interdit. »

P. Aubert : « Plusieurs choses, et sous couvert de notre directrice de l'urbanisme, à qui je vais vous passer la parole pour évoquer en détails la situation, mais sur le plan général de votre demande, il se trouve qu'à l'époque la SNCF n'était pas vendeuse et c'est à partir du moment où elle s'est portée vendeuse que nous sommes intervenus pour pouvoir adopter un projet qui soit équilibré, qui puisse répondre à notre carence en logement social tout en essayant de respecter les équilibres [...].

En ce qui concerne l'espace boisé classé, on ne le remet pas en cause car c'était une demande de la commune. »

Patricia Aubert donne la parole à Laetitia Altèse.

L. Altèse : « La commune a accompagné la SNCF dans son projet. En 2014 nous avions voulu user de notre droit de priorité mais la SNCF a retiré le bien de la vente. Donc la commune les a accompagnés car nous voulons qu'il y ait des logements sociaux, que ce soit un projet harmonieux, car le Châtelet est un patrimoine important pour la Commune. L'allée Thérèse, dans le permis actuel c'était un recul du mur pour qu'il y ait la largeur. Si l'EPF acquiert, c'est un nouveau permis qui sera accordé, ce ne sera pas l'actuel et on tiendra en compte pour l'allée Thérèse, l'Espace Boisé Classé, les logements sociaux sur la partie basse, et le Châtelet pour faire après éventuellement du BRS Bail Réel Solidaire. »

E. Moser : « [...] il y a un recours actuellement sur le permis de construire déposé par la Société Cube. »

L. Altèse : « Du moment où c'est la Commune qui acquiert, il n'y aura pas de suite. Les personnes n'auront pas acquis. Ce sera forcément un nouveau permis, la SNCF est en pourparlers c'est juste pour rassurer les riverains, c'est ce que la SNCF nous a expliqué [...] et le permis ne sera pas exécuté ; ce sera un nouveau permis. »

P. Aubert : « [...] Le permis qui a été déposé n'est pas le nôtre. »

E. Moser : « Vous l'avez donné ce permis ? »

L. Altèse : « On doit être aussi impartiaux et on ne peut pas dire sur quel motif on ne pouvait pas le refuser. On n'avait aucun motif pour le refuser [...]. »

P. Aubert : « Sur le plan juridique, le permis est inattaquable. »

L. Altès : « Il n'aura plus lieu d'être car ils ne l'auront pas acquis. Le permis est au nom de Cube et comme ils ne l'acquièrent pas ils vont demander l'annulation du permis sinon ils auront des taxes d'aménagement en autres à payer et le recours tombera de fait. »

E. Moser : « Et les expropriations [...] ! »

P. Aubert : « Il n'y aura pas d'expropriation, il y aura un recul du mur au sein de la propriété pour qu'il y ait la bonne largeur. »

J.P. Meyer : « Conseil municipal exceptionnel par rapport à la teneur de l'ordre du jour. C'est avec une grande satisfaction et donc un vote positif que j'aborde cette question qui présente un grand nombre de logement social. Je tiens à saluer le fait qu'on mette en chantier le processus d'accession sociale à la propriété. C'est un projet cher à la liste que je conduisais, qui était fortement inspiré des actions menées à Paris [...] et nous avons un outil intéressant, qui répond à une préoccupation que j'ai souvent soulevée. Nous avons besoin de multiplier l'offre de logements [...] pour les catégories les plus jeunes car nous avons un vrai souci démographique sur notre commune car plus de 60% de la population a plus de 60 ans, avec un enflement particulier de la pyramide des âges sur les 80 ans et plus. Je crois que toute commune a besoin d'un juste équilibre en toute chose en matière démographique et d'habitat et je me réjouis énormément de cette proposition qui est faite aujourd'hui.

Je la voterai des deux bras même si cela ne comptera que pour une seule voix. »

P. Aubert : « Y compris le BRS qui est un module qui intéresse beaucoup les jeunes foyers. »

Pour : 23 - Contre : 0 - Abstentions : 6 (GARCIA Gilles avec procuration de COCHE-DEGRASSAT Laurence, DESANGES Camille, ROUSSEL Jean-Pierre, MOSER Elisabeth avec procuration de COTTEREAU Roger)

Adopté à l'unanimité des voix exprimées

Délibération adoptée

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 240-1 à L.240-3, L.321-1

Vu le courrier reçu le 10 novembre 2023 contenant notification du droit de priorité dans le cadre de la cession par la SNCF d'un bien bâti d'une superficie de 8 379 m, ayant pour assiette les parcelles cadastrées section BC n° 40, 41 et 557, sis allée Thérèse à Sanary sur Mer, et des droits indivis applicables aux parcelles cadastrées section BC n° 38 et 47

Vu la délibération n° 2022-207 du 7 décembre 2022 portant renouvellement de la convention habitat multi-sites avec l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Vu la convention habitat à caractère multi-sites n° 2 signé le 21 décembre 2022

Par un courrier du 31 octobre 2023 reçu le 10 novembre 2023, la société ESSET, agissant en qualité de mandataire de SNCF Immobilier pour la gestion du patrimoine foncier et immobilier ferroviaire, a informé la commune de l'intention de la SNCF de céder :

1 - Un bien bâti situé allée Thérèse à Sanary sur Mer ayant pour assiette les parcelles cadastrées section BC n° 40, 41 et 557.

Ce bien bâti comprend plusieurs bâtiments désaffectés depuis 2011, à savoir :

- Un bâtiment anciennement à usage de maison de repos élevé sur sous-sol de trois étages
- Un bâtiment annexe en forme de L comprenant huit chambres et des locaux techniques
- Deux garages
- Deux locaux annexes
- Un petit pavillon et un local servant de débarras
- Le terrain autour en nature de jardin.

2 - Les droits indivis applicables aux parcelles cadastrées section BC n° 38 et 47

La SNCF indique que cette vente serait assujettie aux servitudes et conditions particulières suivantes :

- Les emprises ont été incluses dans l'assiette périmétrale plus vaste du lotissement constitué de l'ancienne propriété dite « NEGRE », dont le cahier des charges s'imposera
- Clause de complément de prix applicable jusqu'au 31 décembre 2030 lors de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme autorisant la réalisation d'une surface de plancher supérieure à 1730 m².
- S'ajouteront au prix de vente, à la charge exclusive de l'acquéreur, les frais notariés inhérents à l'acte authentique ainsi que ceux de constitution de servitude et de réquisition de transfert de propriété

La valeur vénale de ce bien est fixée à 2 000 000 € net vendeur suivant avis du Directeur Départemental des finances publiques du Var en date du 27 novembre 2018.

Ce montant a été porté à 1 877 480 € net vendeur dans le cadre des négociations avec le futur acquéreur.

Compte tenu du besoin important en logements sociaux sur la commune et la signature entre la Préfecture du var, la Communauté d'Agglomération Sud Sainte Baume et la commune de Sanary-sur-Mer du Contrat de Mixité Sociale (CMS) dont l'objectif est d'inciter les communes carencées à combler le déficit entre l'offre et la demande de logement social, il apparaît opportun que la commune, titulaire du droit de priorité, le délègue à l'Etablissement Public Foncier PACA, afin que ce dernier puisse acquérir le bien bâti et les droits indivis ci-avant présentés.

Par délibération du 8 février 2023, le conseil municipal a délégué au maire la possibilité d'exercer, au nom de la commune, le droit de priorité, sans prévoir la possibilité pour le Maire de déléguer, sans l'avis préalable du conseil municipal, ce droit de priorité à l'établissement public foncier PACA.

Il convient donc, afin que l'EPF PACA puisse acquérir ce bien et porter le projet, que le Conseil Municipal, autorise la délégation de ce droit de priorité à l'EPF PACA.

L'acquisition dudit bien par l'EPF PACA pourrait permettre de réaliser un programme comportant 50 % de logements locatifs sociaux et 50 % d'accession sociale via un bail réel solidaire. Ces éléments seront déterminés avec le concours des services de l'Etat.

Cet objectif est conforme à l'article L.240-1 du Code de l'Urbanisme, qui permet l'exercice du droit de priorité en vue de la réalisation dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations ayant pour objet entre autres, de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat.

Par conséquent, il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- Approuver l'exposé qui précède,
- Déléguer à l'établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur le droit de priorité pour l'acquisition d'un bien immobilier cadastré section BC n° 40, 41 et 557, sis allée Thérèse à Sanary sur Mer et des droits indivis applicables aux parcelles cadastrées section BC n° 38 et 47.

Question orale

Patricia Aubert demande à M. Jean-Pierre Meyer de formuler la question orale qu'il a proposée.

M. Meyer présente sa question sur la désastreuse gestion du groupe Casino. Son souhait visant à demander une clarification des intentions du groupe Casino pour ces établissements et pour la préservation des emplois concernés.

P. Aubert : « J'ai demandé à M. le Maire si je pouvais répondre, car votre question suscite un souvenir. Je me souviens de l'année 1978 où mes parents étaient propriétaires d'une épicerie 16 rue de la Prud'homie et ils ont envisagé d'arrêter leur commerce qu'ils aimaient beaucoup car c'était l'arrivée concomitamment des superettes [...]. Ceci appelle justement une réflexion sur la transformation du commerce à Sanary et la politique que nous essayons de développer tout au long de l'année pour préserver le petit commerce central notamment, dans la mesure de nos possibilités. Comme vous l'avez bien indiqué, il y a des moments où nous ne sommes pas légitimes à intervenir sur des affaires privées. Il se trouve que M. le Maire a reçu en octobre de la part du siège de Casino cette information que les 2 magasins allaient fermer et concomitamment il était annoncé que l'intégralité du personnel serait repris. Ça nous a rassurés car humainement parlant, c'est une situation qui est désastreuse et qui génère [...] beaucoup de doutes et d'interrogations. Nous sommes dans une situation économique, sur le plan national, d'une grande précarité. C'est pourquoi M. le Maire est très attentif à ce que l'ensemble des salariés soit repris, ce qui est bien le cas. Une assurance importante. C'est très difficile d'adopter une motion de souhait comme vous le proposez, car on a peur de ne pas être entendus, cela n'aura pas grande efficacité sur le plan de l'Etat. En revanche, nous avons tenu à ce que cette question soit posée, ce qui permet d'acter le sujet et que cela soit retranscrit. Ce qui nous a permis de faire ressortir cette problématique humaine d'ailleurs, avant d'être économique, au sein du groupe Casino, pour les alerter de notre vigilance en tant qu'élus. Nous restons vigilants en tant qu'élus à préserver l'emploi de chacun.

Je vous ferais part de quelques éléments sur la politique que nous menons : la subvention à l'association Just Sanary pour lui permettre de poursuivre la dynamique que nous essayons d'insuffler ; nous luttons contre l'implantation de grosses enseignes qui cassent les prix de manière incroyable, les discount, nous évitons les fast food du type de la marque au clown [...] c'est une politique pour préserver le petit commerce, l'heure offerte au parking du centre-ville, mais aussi les ouvertures du Maire pour les grosses enseignes en les refusant pour le dimanche en entier.

Voilà les précisions que nous tenions à vous apporter [...]. »

J.P. Meyer : « Je vous remercie de ces précisions, effectivement l'objectif est de porter le problème le plus largement possible sur la place publique [...] et c'est ce qui concourt à faire une pression suffisante sur les employeurs pour avoir des clarifications. J'entends très bien, sur une situation ancienne, une grande réflexion sur ce que doit être l'organisation du commerce, ce que doit être la place et le rôle de la grande distribution. A ce propos, des interventions de certains députés se sont produites en direction du Ministre des finances M. Bruno Lemaire pour rappeler que la mission première des distributeurs ce n'est pas la financiarisation mais de répondre aux besoins et attentes des clients. Je partage totalement votre préoccupation sur la place d'un juste équilibre des uns et des autres. IL est utile, nécessaire et indispensable de tout faire sur le maintien du commerce et de proximité, et faire pression sur les grandes surfaces pour qu'ils incluent le recours au circuit court et producteurs locaux. [...] On se retrouve sur une préoccupation véritablement partagée. Il me semblait utile que cette question, parce qu'elle nous touche à Sanary, mais la France entière, soit portée officiellement en Conseil Municipal, et cet échange fera la démonstration de notre attention sur la suite des évènements.

Dernier mot sur le maintien de la totalité du personnel, une précision si vous ne l'avez pas, dans son projet de vente à la découpe casino a effectivement des engagements pris de la part de Auchan, Intermarché, Monoprix, mais ils ont intégré dans leur projet de résorption de l'immense dette, [...] d'envisager la fermeture pure et simple d'établissements et dans ce cas-là il n'y a pas de maintien des emplois. Il y a bien des pertes sèches [...] Je tenais à vous donner cette information. »

Gilles Garcia demande la parole mais Patricia Aubert l'informe que c'est une question orale et non un débat.

D. Alsters : « Merci M. MEYER, on va suivre ça de près. »

D. Alsters : « Avant de conclure ce petit conseil extraordinaire, je voudrais vous donner lecture d'une note que j'ai rédigé moi-même ce matin. Je tiens à le préciser c'est moi qui rédige [...] je l'ai déjà dit [...] :

- M. Garcia, certains agents ont été embarrassés hier par une livraison de galettes et bouteilles de votre part.

Permettez-moi d'être fort étonné qu'au moment où vous affichez vos hautes ambitions politiques, vous offrez des galettes à nos employés. Vous montrez le peu d'intérêts que vous faites de leur intelligence. Croyez-moi ils apprécieront cela.

Certains m'ayant rapporté ces cadeaux, ils sont là derrière le comptoir à l'entrée. Je vous demanderai de bien vouloir les récupérer, car nous ne mangeons pas de ce pain-là. L'argent n'achète pas tout, Monsieur. Merci -

Le conseil est terminé, et je vous rappelle que l'arrivée de la caravane des Rois mages aura lieu samedi 6 janvier 2024 à 15 h sur le port.

Une occasion m'est à nouveau donnée de remercier tous les employés bénévoles, entreprises qui ont œuvré pour faire de notre ville un enchantement pendant ces fêtes.

Bonne année à tous – Merci »

En aparté

D. Alsters : « Le Conseil est terminé c'est moi le Maire, c'est moi qui décide. »

G. Garcia : « Ce qui a été fait à Sanary, l'a été pour l'intégralité des communes du Département, Six-Fours, Toulon [...] »

D. Alsters : « Je ne vous ai pas donné la parole, Monsieur Garcia, je vous rappelle qu'à toutes fins utiles, le Maire, c'est moi et c'est moi qui donne la parole, merci. »

G. Garcia : « Vous n'avez pas été élu, Monsieur, vous avez été nommé ^{le Maire c'est *} ~~suite à la démission de~~ Ferdinand Bernhard, je suis désolé. »

L'Ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10 h 28.



Le Maire,

Daniel ALSTERS



Le secrétaire de séance

Laetitia BATTÉ

Publié sur le site de la Commune le 15.02.24.

* Correction demandée par Gilles Garcia.