



REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE ROQUEFORT-LA BEDOULE

Département des Bouches-du-Rhône

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux, le dix-neuf octobre, le Conseil Municipal de la Commune de **ROQUEFORT-LA BEDOULE** dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au centre culturel André MALRAUX, sous la présidence de **Monsieur Marc DEL GRAZIA, Maire.**

**Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 29**

**Date de Convocation du Conseil Municipal :** le 13 octobre 2022.

**Conseillers :**  
En exercice : 29  
Présents : 28  
Pouvoirs : 1  
Quorum : 15

**PRESENTS :** M. DEL GRAZIA Marc - Mme DEFRANCE Virginie - M. BECUE Jean-Nicolas - Mme VIAL Marjorie - M. CARPENTIER Gilbert - Mme LAMOTTE Diane - M. FREY Max - Mme NAUDIN Viviane - M. BELTRANDO Philippe - Mme MORUZZI-COQUELIN Marie-Christine - Mme VIET Anne-Marie - Mme HOCQUET Marina - M. TARRINI Alain - M. VANDEVOIR Marc - Mme CALDERONE Brigitte - Mme DALLEST Martine - Mme BAUMLE Patricia - M. DIAS Laurent - M. BOSSELUT Cyril - M. CHABAUD Pierre-Yves - M. COQUILLAT Ludovic - Mme DELEAU Virginie - Mme FOURNIER Marie-Thérèse - Mme DOMANICO Evelyne - Mme BONTOUX Jocelyne - M. ENSARGUEX Patrice - M. ORGEAS Jérôme - Mme COSTIOU Pascale.

Secrétaire de séance :  
Virginie DELEAU

**PROCURATIONS :** M. PIGNOL Claude à Mme BONTOUX Jocelyne

Pour : 29  
Contre : 0  
Abstentions : 0

**ABSENTS (Excusés) :**

**N° DELIB\_57\_2022**

**Objet : Prorogation Bail Emphytéotique LOU SOULEIADOU**

*Rapporteur : Virginie DEFRANCE, Première Adjointe*

**VU** le code général des collectivités territoriales et les articles et notamment les articles L.2121-29

**VU** le code général des collectivités territoriales et les articles et notamment les articles L.2241-1 relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières

**VU** les articles L 451-1 à L 451-13 du code rural et de la pêche maritime, relatifs au bail emphytéotique de droit commun

**VU** le Bail à construction initial publié au registre des hypothèques le 01/12/1993 dont la date d'expiration était le 18 décembre 2044.

**VU** la note technique de CDC Habitat Social sur les travaux envisagés

**VU** la lettre valant avis du service des Domaines en date du 27 septembre 2022

**CONSIDERANT** que la Commune de Roquefort la Bédoule a signé un bail à construction le 18 décembre 1989 pour une durée de 55 années en vue de la réalisation d'un ouvrage de logements sociaux locatifs

**CONSIDERANT** que cet ensemble immobilier constitué de 26 maisons individuelles et 26 garages boxés est situé sur un terrain donné à bail emphytéotique par la Commune expirant le 18 décembre 2044.

**CONSIDERANT** la précarité énergétique des résidents, des travaux ayant pour objectif d'atteindre le niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation) de cet ensemble sont envisagés (Cf. note technique).

Ces travaux permettront de faire évoluer l'ensemble comme suit :

- Diminution des consommations d'énergie primaire théorique (échelle DPE aujourd'hui à D) avec passage à une échelle à venir à B
- Baisse des émissions des gaz à effet de serre (étiquette actuelle C) qui passera à A après la réalisation des travaux.

**CONSIDERANT** que CDC Habitat Socialsouhaite avant d'engager les travaux de rénovation énergétique, réaliser une prorogation du bail emphytéotique, le portant ainsi à une date d'expiration du 18 décembre 2064. Cette prorogation permettant à CDC Habitat Social d'amortir les investissements réalisés ;

Le Conseil Municipal, l'exposé du rapporteur entendu, après en avoir délibéré,

**APPROUVE** la prorogation du bail emphytéotique au profit de CDC Habitat Social pour une durée de 20 ans et portant ainsi son expiration au 18 décembre 2064.

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer ledit avenant de bail emphytéotique ainsi que toutes les pièces relatives à cette affaire.

Pour Extrait Certifié Conforme,  
Le 25 octobre 2022.

*M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif de Marseille peut être saisi par le biais de l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible depuis le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

AR-Préfecture de Marseille

013-211300850-20221025-18-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022



LeMaire,

Marc DEL GRAZIA

**CDC HABITAT SOCIAL**

**DEMANDE DE PROROGATION DU BAIL EMPHYTEOTIQUE**

**POUR UNE DUREE DE 20 ANS**

**RENOVATION « BBC »  
DE LA RESIDENCE « LOU SOULEIADOU »  
(26 logements sociaux)**



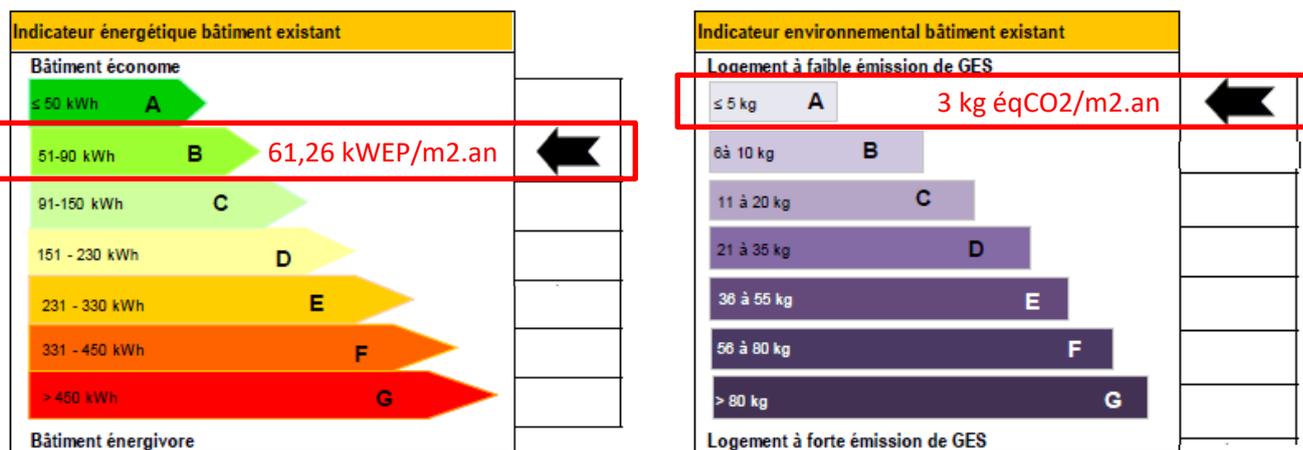
<b>ADRESSE</b>	<b>32 Avenue Lieutenant Andrei Barthélémy 13830 ROQUEFORT LA BEDOULE</b>					
<b>TYPE OPERATION</b>	<b>Réhabilitation de 26 logements, individuels, sociaux, à destination des familles</b>					
<b>PRIX DE REVIENT (TTC)</b>	<b>2 012 387 € TTC soit 77 399 € TTC/lgt</b>					
<b>SURFACE TOTALE</b>	<b>2 357,99 m<sup>2</sup> de logements réhabilités (SHAB)</b>					
<b>ANNEE DE CONSTRUCTION</b>	<b>1991</b>					
<b>TYPLOGIE</b>	<i>T1</i>	<i>T2</i>	<i>T3</i>	<i>T4</i>	<i>T5 et +</i>	<i>Total</i>
	0	0	0	20	6	<b>26</b>
<b>AUGMENTATION DE LOYER</b>	<p><b>Mise au plafond : 0€ à 3,43€/mois/logt (&lt; 1%).</b>  <b>3<sup>e</sup> ligne de quittance : 11€ à 14€/mois/logt sur 15 ans</b>                  (25% du gain énergétique sur les 50% autorisés par la loi)</p> <p><b>Soit une augmentation de 11€ à 18€/mois/logement, pour un investissement de 77 399 € TTC/logement.</b>                  (NB : Au 1<sup>er</sup> février 2022, les revenus des familles sont supérieurs à 40% du plafond de ressources).</p>					
<b>DUREE DES TRAVAUX</b>	<b>14 mois</b>					

1) PRESENTATION TECHNIQUE DE L'OPERATION

La réhabilitation BBC de la résidence LOU SOULEIADOU a pour but d'améliorer le confort thermique des locataires en réduisant les consommations en énergie primaire. Elle s'inscrit dans une démarche **BDM (Bâtiment Durable Méditerranée)** pour une démarche durable, plus qu'énergétique.

Entreprises et Maitrise d'œuvre ont été consultées en marché public de **conception/réalisation**, laissant ainsi les entreprises force de proposition. Le groupement GCC/APPY est retenu pour ce projet. Le présent dossier est établi sur la base de l'offre sélectionnée, d'un niveau APS.

- Travaux énergétiques : isolation extérieure des murs ; isolation des combles perdus ; isolation des vides sanitaires ; VMC ; panneaux rayonnants et sèches serviettes ; ballons thermodynamiques ; portes d'entrées ; panneaux photovoltaïques en autoconsommation individuelle (projet pilote CDC HABITAT).
- Travaux d'amélioration : fermeture du local OM ; remplacement des éclairages des préaux ; signalétique de la résidence
- Autres : Travaux géotechniques pour reprise des fissures sur 6 villas ; traitement des affaissements des allées piétonnes ; peinture des ouvrages non revêtu d'ITE ; peinture des éléments métalliques ; remplacement des prises et des interrupteurs vétustes ; réfection des sanitaires (tranche optionnelle).



Figures : Etiquettes énergétiques après travaux (hors photovoltaïque)

Le projet atteint le niveau BBC hors installation de panneaux photovoltaïques (étiquettes énergétiques ci-avant). L'intégration des panneaux dans l'étude thermique permet d'atteindre l'étiquette A pour les consommations en énergie primaire.

2) CONCERTATION DES LOCATAIRES

Ayant fait le choix d'une consultation en conception/réalisation, le plan de financement doit être consolidé dès la phase Diagnostic. Les locataires de cette résidence n'ont pas d'instances représentatives. L'ensemble des logements ont été visités, les doléances des locataires ont été portés à la connaissance de la Maitrise d'Œuvre et du Maître d'Ouvrage lors de ces visites. Le programme de travaux présenté rend compte de ces doléances.

Conformément à nos obligations de bailleur, la concertation locative sera menée en phase APD/PRO :

- Etape 1** : envoi d'un courrier nominatif aux locataires reprenant le programme de travaux, le planning, le loyer avant et après réhabilitation, le montant de la 3<sup>e</sup> ligne de quittance et un bulletin réponse pour accord/désaccord du locataire sur le projet. Le locataire a un mois pour
- Etape 2** : Réunion de concertation locative pendant l'étape 1 (sous co
- Etape 3** : Etablissement du Procès-verbal de clôture des votes.
- Etape 4** : Diffusion du Procès-verbal de clôture aux locataires et aux fi



Le Maire,

Marc DEL GRAZIA

AR-Préfecture de Marseille

Acte certifié exécutoire

013-211300850-20221025-18-DE

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022

**Direction régionale des finances  
publiques de Provence-Alpes-côte  
d'Azur et du département des Bouches-  
du-Rhône**

**Pôle Expertise et Service Aux Publics  
Division des Missions Domaniales  
Pôle d'Évaluations Domaniales**

16, rue Borde  
13357 MARSEILLE CEDEX 20  
Téléphone : 04.91.17.91.17  
drfip13.pole-  
evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice régionale des Finances publiques de  
PACA

à

Commune de Roquefort la Bedoule

Marseille , le 27/09/2022

Évaluateur :Theron Isabelle  
Téléphone :0491096086  
Courriel :  
isabelle.theron@dgfip.finances.gouv.fr  
**Réf.N°dossier DS9255339N° dossier  
OSE2022-13085-65038**

## LETTRE – AVIS DU DOMAINE

**Objet :** prorogation d'un bail emphytéotique de 20 ans (soit jusqu'en 2064 en lieu et place de 2044)

Par saisine du 30/08/2022, vous sollicitez l'avis des domaines dans le cadre de la prorogation du bail emphytéotique du 26/10/1993 ayant pour objet la construction de 3053m<sup>2</sup> de SDP à l'adresse suivante :

Adresse du bien à évaluer	32 avenue du Lieutenant Andrei Barthélémy 13830 Roquefort la Bédoule
Complément d'adresse	Résidence 'Lou SOULEIADOU'
Commune	Roquefort-la-Bédoule
Autres communes concernées	
Parcelles cadastrales	AD0058

Conditions du bail du 26/10/1993: durée : 55 ans - loyer capitalisé : 55frcs payé en 1 fois-

Votre demande porte sur une prolongation du bail pour une durée de 20 ans soit jusqu'en 2064 en contrepartie d'un investissement de la part du preneur de 2 012 387€ pour la rénovation BBC de ladite résidence .

Compte tenu de l'augmentation de l'apport du preneur sans modification de l'apport du bailleur, la prolongation proposée sans modification de la redevance initiale, n'appelle pas d'observation d'un point de vue domanial.

Pour la Directrice Régionale des Finances publiques  
et par délégation,

Division des Missions Domaniales  
  
Isabelle THERON  
Inspectrice Divisionnaire  
des Finances Publiques

AR-Préfecture de Marseille

013-211300850-20221025-18-DE

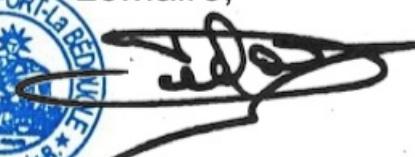
Acte certifié exécutoire

Réception par le Préfet : 25-10-2022

Publication le : 25-10-2022



Le Maire,

  
Marc DEL GRAZIA

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.