

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF****DELIBERATION n°02/2026**

**OBJET : CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE
LA COMMUNE DE CHATEAUNEUF, LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA
ANTIPOLIS, LA SA D'HLM UNICIL et l'OFS UNICIL -
REALISATION DE 15 LOGEMENTS EN BAIL REEL
SOLIDAIRE (BRS) « LES JARDINS D'EVE » 485,
ROUTE DE GRASSE A CHATEAUNEUF**

Conseillers en exercice :	27
Présents :	22
Excusés :	5
Pouvoirs :	2
Votants :	24

SÉANCE DU 2 FEVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le lundi 2 février, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le vingt-sept janvier 2026, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, sous la présidence de Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire.

PRESENTS : Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire, Christian GORACCI, Martine LIPUMA, Pierre BRANCATO, Jean-François PIOVESANA, Sylvie DAVILLER, Adjointes, Mesdames, Messieurs, Jeannot MANCINI, Colette ZALMA, Patrick LECLERCQ, Joëlle BOUHELIER, Lydie CHRETIENNOT, Vincenzo MARCIANO, Daniel DIB, Christine VAUTRIN, Olivia LEVINGSTON, Stéphane GARAVAGNO, Eric ROMAN, Céline VERSACE, Caroline RICORD, Nadège ISOARDO, Chantal NIOT, Marc MONIER, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Laurence MARGAILLAN, Jean-Paul THIEULIN, Jean-Marie ROUAN, Bruno DEPOORTERE, Emilie GAGLIOLO.

PROCURATIONS : Laurence MARGAILLAN a donné pouvoir à Olivia LEVINGSTON,
Jean-Marie ROUAN a donné pouvoir Joëlle BOUHELIER

SECRETAIRE DE SEANCE : Nadège ISOARDO

Vu les articles L. 255-1 et suivants et R. 255-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation définissant le cadre légal du Bail Réel Solidaire (BRS) ;

Vu la loi dite « ALUR » du 24 mars 2014, portant création des « Organismes de Foncier Solidaire » (OFS) ;

Vu la loi du 6 août 2015, pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, portant création du Bail Réel Solidaire (BRS) ;

Vu la délibération n° CC.2011.072 du Conseil Communautaire du 11 juillet 2011 portant sur le principe de partenariat avec les opérateurs publics ou privés pour la production de logements en accession à la propriété ;

Vu la délibération n° CC.2019.163 du Conseil Communautaire en date du 14 octobre 2019 approuvant la mise en place du 3ème PLH 2020-2025 sur le territoire de la CASA ;

Vu la délibération n° CC.2020.006 du Conseil Communautaire du 17 juillet 2020 déléguant au Bureau Communautaire le soin d'approuver les conventions de partenariat pour la réalisation de logements en accession encadrée, accession sociale et en Bail Réel Solidaire, avec les opérateurs publics ou privés, ainsi que leurs avenants ;

Vu la délibération n° CC.2022.272 du Conseil Communautaire du 19 décembre 2022 définissant les nouvelles modalités de mise en œuvre des dispositifs d'accession sociale et encadrée à la propriété sur le territoire de la CASA ainsi que les termes des conventions-types pour la réalisation des opérations en PSLA, BRS et en accession encadrée ;

Vu la délibération n° CC.2025.175 du Conseil Communautaire du 29 septembre 2025 approuvant la prorogation du 3ème PLH pour une durée de 2 ans ;

Conformément aux fiches actions n°9 et n°10 de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a souhaité maintenir et accentuer sa politique de développement en matière d'accession sociale et encadrée à la propriété, permettant une diversification de l'offre de logements et une fluidification du parcours résidentiel.

La Commune de Châteauneuf mène par ailleurs une politique forte en faveur de l'accession à prix maîtrisés, afin de favoriser le parcours résidentiel de ses habitants. En effet, dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), la Commune de Châteauneuf a identifié des périmètres sur lesquels les projets immobiliers devront consacrer 35 % de leur surface de plancher à du logement social répondant aux critères définis dans le cadre du PLH de la CASA.

Le projet présenté concerne la construction d'un ensemble immobilier de 62 logements dont 16 logements locatifs sociaux, 31 logements libres et 15 logements en accession sociale (Bail Réel Solidaire) situé au 495, route de Grasse à Châteauneuf.

La partie du programme en accession sociale est composée de 15 logements réalisés en Bail Réel Solidaire (BRS) acquis en VEFA par la SA D'HLM UNICIL et l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) UNICIL.

Le rapport concerne l'encadrement de la commercialisation et de l'occupation des 15 logements en BRS.

Ces logements en accession sociale sont destinés à des personnes physiques respectant les plafonds de ressources BRS, ayant vocation à occuper le bien en résidence principale et n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années, sauf exception.

Les logements sont fléchés prioritairement à destination de ménages qui vivent et/ou travaillent sur le territoire de la Commune de Châteauneuf et plus largement sur celui de la CASA et dont les revenus ne leur permettent pas d'acquérir de logements correspondant à leurs besoins dans les programmes libres commercialisés sur ce secteur.

La convention de partenariat entre la CASA, la Commune de Châteauneuf, la SA D'HLM UNICIL et l'OFS UNICIL fixe les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement des 15 logements en BRS proposés sur cette opération immobilière ainsi que les critères d'évaluation du scoring.

Considérant les objectifs de mixité du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la CASA, prorogé de deux ans ;

Considérant la mise en place, par les pouvoirs publics, d'un ensemble de mesures visant à favoriser l'accession à la propriété notamment le prêt à taux zéro (PTZ), dans lequel ce projet s'inscrit ;

Considérant la volonté de la Commune de Châteauneuf de favoriser la production de logements en accession sociale destinés aux locaux ayant des difficultés à devenir propriétaire sur le marché libre dans ce secteur ;

Considérant les obligations du PLU de la Commune de Châteauneuf sur ce secteur ;

AR Prefecture

006-210600383-20260202-D_02_02_2026-DE
Reçu le 13/02/2026

Considérant les difficultés rencontrées par les ménages aux revenus modestes pour acquérir un logement sur son territoire ;

Considérant l'intérêt général et les contraintes engendrées par la pénurie de logements, les prix du foncier et du marché libre de l'accession ;

Considérant la volonté de la CASA et de la Commune de Châteauneuf, de mettre en œuvre un partenariat avec l'Organisme de Foncier Solidaire UNICIL afin de fixer les modalités spécifiques d'encadrement de l'opération immobilière pour la partie en BRS labélisée CASA ;

Considérant le fait que les 15 logements proposés en BRS s'inscrivent parfaitement dans les conditions d'encadrement définis dans le PLH de la CASA 2020-2025, dans la convention-cadre approuvée en Conseil Communautaire du 19 décembre 2022 et dans la Charte Qualité Habitat Durable approuvée en Conseil Communautaire du 7 octobre 2024 ;

Il est proposé au Conseil Municipal :

D'APPROUVER la convention de partenariat entre la Commune de Châteauneuf, la CASA, la SA D'HLM UNICIL et l'OFS UNICIL fixant les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement de 15 logements en BRS, ainsi que les critères d'évaluation du scoring, joints en annexe ;

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer ladite convention.

Le Conseil Municipal, l'exposé du Maire, entendu et après en avoir délibéré :

APPROUVE la convention de partenariat entre la Commune de Châteauneuf, la CASA, la SA D'HLM UNICIL et l'OFS UNICIL fixant les modalités spécifiques de commercialisation et d'encadrement de 15 logements en BRS, ainsi que les critères d'évaluation du scoring, joints en annexe ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention.

Adopté à l'unanimité

Certifié exécutoire,
Les formalités de publicité ayant été
Effectuées le 13/02/2026
Et la délibération expédiée à la
Sous-préfecture le 13/02/2026

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Emmanuel DELMOTTE



Le Maire informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois, à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.