



Nombre de membres :

Afférents au Conseil Municipal : 29

En exercice : 29

Qui ont pris part à la délibération : 28

Date de la convocation : 26/02/2026

Date d'affichage : 26/02/2026

*DELIBERATION N° 019/2026
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SALEILLES*

SEANCE DU 04 MARS 2026

L'an deux mille vingt-six et le quatre mars, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en nombre prescrit par la loi, dans la salle de la Mairie, sous la présidence de Monsieur François RALLO, Maire de la Commune.

Présents : François RALLO – Cosme DILME – Carole CARTON – Jean PEZIN – Sonia MAC VEIGH – Robert TARDA – Céline FREIXINOS – Stéphane LE COQ – Armand CHAUVET – Christine BACHES – Claire SALFATI TEDGUI – Mireille CORONES YAGOUBI – Pascal GIRAUDET – Olivier RABAT – Christian DISLAIR – Yannick CALLAREC – Jordi DELCLOS – Joseph CASCALES – Sylvain VIOT – Eric BOUILLIN

Pouvoirs :

- Modeste BOSQUE donne pouvoir à Carole CARTON
- Marie-Anne HAUSPIEZ donne pouvoir à Sonia MAC VEIGH
- Jacqueline KEILING donne pouvoir à François RALLO
- Michèle GRANIER donne pouvoir à Jean PEZIN
- Patricia PICHARD donne pouvoir à Robert TARDA
- Bénédicte SARASSAT donne pouvoir à Jordi DELCLOS
- Caroline PICCOLO donne pouvoir à Yannick CALLAREC
- Eliane CHAMBAULT donne pouvoir à Joseph CASCALES

Absent excusé : Richard VENDRELL

Secrétaire de séance : Joseph CASCALES

OBJET : Approbation de l'opération « Jules Ferry 2 » avec l'ESH « Perpignan Méditerranée », pour la construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe de l'ESH, de 6 logements locatifs sociaux, à savoir, 4 PLUS et 2 PLAI, correspondants à 4 logements collectifs et 2 maisons individuelles, sur la parcelle communale cadastrée AM n° 445 (922 m²) dans le vieux village.

M. le Maire informe l'assemblée que la ville souhaiterait voir l'ESH « Perpignan Méditerranée » réaliser la construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe de 6 logements locatifs sociaux (LLS), à savoir, 4 PLUS (297,18 m² de Surface Utile) et 2 PLAI (147,54 m² de Surface Utile).

Ces logements correspondent à 4 logements collectifs en R+1 et 2 maisons individuelles en R+1, sur la parcelle communale cadastrée AM n° 445 dans le vieux village derrière l'ancienne école qui fut réhabilitée en 8 LLS en 2016.

Il précise qu'il s'agirait de réaliser 3 T3 et 3 T4 en appliquant la RE2020 seuil 2025, avec six places de stationnement extérieures sécurisées.

Les deux LLS du RDC du bâtiment collectif disposeront d'une terrasse et d'un jardin privatif, les deux LLS du 1^{er} étage disposeront d'une terrasse et les deux villas auront 2 jardins privatifs chacune.

M. le Maire indique que la ville souhaite rester propriétaire du foncier et conclure avec l'ESH « Perpignan Méditerranée » un bail à construction d'une durée de 50 ans, à l'euro symbolique. Ainsi, l'ESH devra restituer l'ensemble du projet à l'issue de ce bail.

En outre, la ville démolira les bâtiments préfabriqués existants sur le site avant le début des travaux de l'ESH.

En effet, M. le Maire rappelle à l'assemblée que la ville est carencée en termes de logements locatifs sociaux (LLS) puisqu'il manquait 324 LLS au 01/01/2025 pour atteindre l'objectif de 25% de LLS au titre du bilan triennal 2023-2025.

Ainsi, la ville s'est vue pénalisée par l'Etat en 2025, d'une retenue sur ses recettes fiscales de 98 456,19 €, dont 64 350,45 € affectés à la CU PMM pour du logement social sur le territoire de PMM et 34 105,74 € affectés au Fonds National des Aides à la Pierre.

En outre, il indique que la commune connaîtra au printemps 2027, le montant du prélèvement prévu à l'article L.302-7 du Code de la construction et de l'habitation au titre de l'année 2027.

Toutefois, il a été convenu avec l'ESH PM que la ville allouerait dès 2027 à ce bailleur social, une aide financière de 95 000 € correspondant à la pénalité SRU, comme une subvention d'aide à l'équilibre de son opération citée en objet.

En effet, ces dépenses de la ville au bailleur social peuvent être déduites lorsqu'elles sont supportées directement par la commune et qu'elles constituent une charge pour elle.

Toutefois, M. le Maire précise que cette dépense communale en 2027 sera défalquée de la pénalité SRU de la ville en 2028, c'est-à-dire une fois adopté mi 2028, le Compte Financier Unique 2027 de la ville attestant du versement de cette subvention d'équilibre.

Par ailleurs, M. le Maire ajoute que la commune se situe en B1 et en secteur conventionné 3 et que les loyers, au m² Surface Utile applicables en 2026, s'élèveraient entre 6,72 € et 6,90 € pour les logements PLUS et entre 5,87 € et 6,16 € pour les PLAI, soit 452€/mois pour un T3 et 553 €/mois pour un T4 PLUS et 400 €/mois pour un T3 et 485 €/mois pour un T4 PLAI.

Par suite, M. le Maire propose au conseil, d'une part, d'approuver le principe d'un bail à construction de 50 ans pour la réalisation de 6 logements locatifs sociaux (3 T3 et 3 T4 financés pour 4 d'entre eux en PLUS et pour 2 d'entre eux en PLAI) correspondants à 4 logements collectifs et 2 maisons individuelles, sur la parcelle communale cadastrée AM n° 445, pour un montant estimé par l'ESH PM à 1 078 064 € TTC, d'autre part, de fixer l'aide financière 2027 de la ville à l'ESH PM à 95 000 €, enfin, d'autoriser la prise en charge de la démolition par la ville des préfabriqués existants actuellement sur site.

Le conseil municipal, ouï l'exposé de M. le Maire et après en avoir délibéré à la majorité des membres présents et représentés (24 voix « Pour » et 4 « Contre ») :

- **Approuve** le principe d'un bail à construction de 50 ans pour la réalisation de 6 logements locatifs sociaux (3 T3 et 3 T4 financés pour 4 d'entre eux en PLUS et pour 2 d'entre eux en PLAI) correspondants à 4 logements collectifs et 2 maisons individuelles, sur la parcelle communale cadastrée AM n° 445, pour un montant estimé par l'ESH PM à 1 078 064 € TTC ;

- **Fixe** l'aide financière 2027 de la ville à l'ESH PM à 95 000 € ;

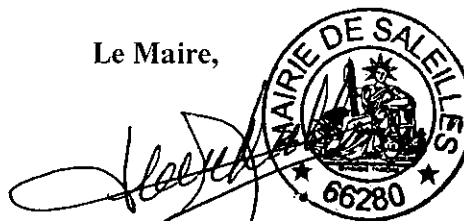
- **Autorise** la prise en charge de la démolition par la ville des préfabriqués existants actuellement sur site ;

- **Précise** que les modalités de versement de la participation financière de la commune et le contenu exact du bail à construction feront l'objet d'une délibération ultérieure du conseil municipal ;

- **Autorise** M. le Maire ou son représentant à signer tout document utile dans cette affaire.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire,



M. François RALLO

Publication le : - 9 MARS 2026