

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

du 22 mai 2019

n°013

page 1/3

EXTRAIT :



Nombre de membres en exercice : 39

PRÉSENTS (27) : JP. ABELIN, M. LAVRARD, J. MELQUIOND, P. MIS, AF. BOURAT, M. BEN EMBAREK, F. BRAUD, C. FARINEAU, B. ROUSSENQUE, D. BEAUDEUX, JC. GAILLARD, E. PHILIPPONNEAU, E. AZIHARI, A. BEN DJILLALI, F. BRAILLARD, Y. ERGÜL, H. PREHER, K. WEINLAND, P. BARAUDON, G. MICHAUD, F. MERY, E. AUDEBERT, L. BRARD, C. PAILLER, E. FARHAT, S. LANSARI CAPRAZ, D. GROCHARD,

POUVOIRS (11) : L. RABUSSIER donne pouvoir à JM. ABELIN
G. MAUDUIT donne pouvoir à J. MELQUIOND
J. DUMAS donne pouvoir à AF. BOURAT
T. BAUDIN donne pouvoir à M. BEN EMBAREK
JM. MEUNIER donne pouvoir à F. BRAUD
N. CASSAN FAUX donne pouvoir à C. FARINEAU
A. LAURENDEAU donne pouvoir à E. AZIHARI
M. MONTASSIER donne pouvoir à E. PHILIPPONNEAU
G. MESLEM donne pouvoir à H. PREHER
M. METAIS donne pouvoir à F. MERY
Y. GANIVELLE donne pouvoir à K. WEINLAND

EXCUSES (1) : L. GUILLARD

Nom du secrétaire de séance : Yasin ERGÜL

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD

OBJET : Conclusion d'un bail à réhabilitation avec "SOLIHA BLI, Bâtitteur de logement d'insertion Nouvelle-Aquitaine", sur une partie de l'ancienne école Paul Bert

La Ville de Châtellerault est propriétaire d'une ancienne école élémentaire située 50 rue Aimé Raseteau, dite "école Paul Bert", fermée en octobre 2013. En vente depuis 2015, elle n'a pas trouvé d'acquéreur en capacité d'investir dans la réhabilitation des deux bâtiments d'une surface totale de 1 700 m², et ce malgré plusieurs visites d'acheteurs potentiels qui sont restées sans suite.

Afin de rendre cet ensemble immobilier attractif et engager sa rénovation, SOLIHA Vienne, association nationale spécialisée dans la rénovation de l'habitat privé, a été missionnée en juin 2017 pour conduire une étude architecturale en vue de transformer le bâtiment principal situé rue Aimé Raseteau en immeuble collectif de logements locatifs. Cette étude a permis d'aboutir à la proposition d'un programme de travaux créant 9 logements de typologies variées : 1 studio meublé, 2T2, 3T3 et 3T5, dont les 3 logements du rez-de-chaussée étant adaptés PMR.

Cette opération représente un coût de travaux HT de 1,1 million d'euros et bénéficie de subventions publiques conséquentes :

- Anah	395 000€ (validés)
- Département de la Vienne	112 000€ (validés)
- Grand Châtellerault	90 000€ (validés)
- Ville de Châtellerault	30 000€ (validés)
- Fondation Abbé Pierre	87 800€ (validés)
- Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine	30 000€ (en attente d'accord)
- AGIRC (caisse de retraite)	24 000€ (validés)
total aides publiques :	768 800€

"Acquitté en PREFECTURE le:" 24/05/2019

Le financement complet de l'opération, afin de couvrir les travaux non subventionnés, implique pour SOLIHA de contracter un prêt auprès de la caisse des dépôts et consignations, pour lequel Grand Châtellerault et le Conseil Départemental seront sollicités en vue de garantir l'emprunt, comme en matière d'habitat social.

La commune souhaite permettre à SOLIHA de réaliser cette opération, tout en conservant la propriété du bâti. Il convient pour ce faire, d'engager la signature d'un bail à réhabilitation couvrant les 45 années de durée d'amortissement de l'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Une opération privée étant projetée sur le second bâtiment, une division parcellaire a été réalisée pour séparer les deux emprises. La parcelle originelle cadastrée section CX n°62 a donné lieu aux parcelles CX 367, objet du bail, et CX 368 qui doit être parallèlement vendue par la commune. Des servitudes pour le passage en tréfonds de canalisations d'eau pluviale et d'eaux usées ainsi qu'une servitude de tour d'échelle vont grever la parcelle donnée à bail à SOLIHA au profit de cette seconde parcelle. Les modalités d'exercice de ces servitudes sont prévues dans le bail à réhabilitation et seront réellement constituées dans l'acte de cession de la parcelle CX 368.

Aussi, pour permettre de mener à bien cette opération, il est proposé au conseil municipal d'autoriser la signature du bail à réhabilitation annexé à la présente délibération, moyennant l'euro symbolique, au profit de SOLIHA BLI Nouvelle Aquitaine, pour une durée correspondant à la durée du prêt, soit 45 ans. Il est également proposé au conseil municipal d'autoriser la constitution des servitudes de passage et de tréfonds.

VU l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières,

VU l'article L.2221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la libre gestion des biens relevant du domaine privé des collectivités territoriales,

VU l'article L.3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux modes de cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers appartenant aux collectivités territoriales, leur groupements et leurs établissements publics,

VU l'article L.3221-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État sur les projets de cession d'immeuble ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales,

VU l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

VU la délibération du conseil communautaire n°4 du 13 février 2012 portant adoption du PLH pour la période 2011-2016,

VU la convention d'OPAH-RU adoptée par la délibération n°8 du conseil communautaire du 17 septembre 2012,

VU la délibération n°16 du conseil municipal du 22 juin 2017 portant sur la mission confiée à SOLIHA pour l'élaboration d'un projet de réhabilitation de l'un des bâtiments de l'ancienne école Paul Bert,

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

du 22 mai 2019

n°013

page 3/3

VU la délibération n°11 du 7 février 2019 portant sur l'accord de principe pour la conclusion d'un bail à réhabilitation avec SOLIHA Vienne,

VU l'avis des domaines en date du 2 août 2018,

CONSIDÉRANT le besoin de proposer une offre nouvelle de logements locatifs à proximité des centres-anciens de Châtellerault, notamment des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite,

CONSIDÉRANT la nécessité de réhabiliter un ensemble immobilier appartenant à la ville de Châtellerault, à ce jour vacant et n'ayant pas trouvé d'acheteur,

CONSIDÉRANT l'intérêt public d'une telle opération foncière, en faveur de la rénovation de l'habitat, à proximité immédiate du centre-ville,

Le conseil municipal, ayant délibéré, décide :

- de conclure un contrat de bail à réhabilitation d'une durée de 45 ans avec la société SOLIHA BLI Nouvelle-Aquitaine, dont le siège social est situé 30 place Pey Berland à Bordeaux (33000), ou avec toute personne physique ou morale qui s'y substituerait solidairement, moyennant une redevance annuelle de un euro, sur la parcelle cadastrée section CX n°367 située 48 rue Aimé Rasseteau, d'une contenance de 1 175 m²,
- d'autoriser la constitution de servitudes de tréfonds pour le passage des canalisations d'eau pluviale et d'eaux usées ainsi qu'une servitude de tour d'échelle qui grèveront la parcelle CX n°367 au profit du fond dominant cadastré section CX n°368 qui sera ultérieurement vendu par la commune.
- d'autoriser le maire, ou son représentant, à signer le contrat de bail à réhabilitation qui sera passé en la forme authentique, aux frais du preneur qui s'y engage expressément, en l'étude de M^e GARRAU-MOUNET, notaire à LIBOURNE (33500).

Vote : Adopté à l'unanimité

POUR :

CONTRE :

ABSTENTIONS :

NE PREND PAS PART AU VOTE :

Publication en Mairie
le 28 MAI 2019

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
La responsable du service juridique
Nadège GROLLIER

