

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE DE RIOM

(PUY-DE-DOME)

*

**EXTRAIT du REGISTRE
des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL**

Effectif légal du Conseil

Municipal : 33

Nombre de Conseillers

en exercice : 33

Nombre de Conseillers

présents ou représentés :

32

Nombre de votants :

32

Date de convocation :

13 mai 2016

Date d'affichage :

26 mai 2016

L'AN deux mille seize, le **19 mai 2016** le Conseil Municipal de la Ville de Riom, convoqué le 13 mai, s'est réuni en session ordinaire, à 19 heures 00, à la Maison des Associations, Salle Attiret-Mannevil, sous la présidence de **Monsieur Pierre PECOUL, Maire**

PRESENTS :

MM. BIONNIER, BOISSET, BONNET, BOUCHET, CERLES, Mmes CHANIER, DUBREUIL, FLORI-DUTOUR, MM. FRIAUD, GRENET, Mmes GRENET, LAFOND, M. LAMY, Mmes LARRIEU, MACHANEK, M. MAZERON, Mmes MOLLON, MONCEL, MONTFORT, MM. PAILLONCY, PERGET, Mmes PICHARD, RAMBAUX, MM. RESSOUCHE, ROUX, Mmes SANNAT, SCHOTTEY, M. VERMOREL, Mme VILLER.

ABSENTS :

Mme Pierrette CHIESA, Conseillère Municipale
a donné pouvoir à Stéphane FRIAUD

M. Jacquie DIOGON, Maire-Adjoint
a donné pouvoir à Thierry ROUX

M. Laurent PAULET, Maire-Adjoint
absent

<> <> <> <>

Secrétaire de Séance : Pierrick VERMOREL

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 19 MAI 2016**

QUESTION N° 16

OBJET : Anciens logements de gendarmerie, 1 avenue Jean Paul Sartre : résiliation du bail emphytéotique administratif conclu entre la commune et la SNI et cession du bien à la SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais.

RAPPORTEUR : Jacques LAMY

Question étudiée par la Commission 2 « Aménagement et Embellissement de la Ville » qui s'est réunie le 3 mai 2016 et la Commission 4 « Attractivité du territoire » qui s'est réunie le 28 avril 2016.

La commune est propriétaire de 16 logements, sis 1 avenue Jean Paul Sartre à la Varenne, construits en 1987 pour héberger les agents de la caserne de gendarmerie affectée à la surveillance de l'A71.

Par bail emphytéotique administratif du 8 décembre 2009, la commune a confié cet ensemble immobilier à la Société Nationale Immobilière (SNI) pour une durée de 50 ans. Un loyer de 1 070 000 € a été versé à la commune, en une fois à la date de prise d'effet du bail.

Suite à la résiliation du bail de location conclu avec l'Etat en 2013, les logements sont aujourd'hui vacants.

Conformément aux dispositions du bail (article 7 Conditions du bail), la SNI a donc proposé à la commune une nouvelle affectation de ce patrimoine, conforme à l'intérêt général, à savoir la réhabilitation des logements à vocation locative sociale. La SCIC Habitat Auvergne Bourbonnais, filiale de la SNI, réaliserait cette opération.

Toutefois, la SCIC souhaiterait non pas intervenir sous le régime du BEA en cours mais acquérir la pleine propriété du bien. Ceci afin de garantir un meilleur équilibre financier de l'opération.

Aussi, il a été convenu entre la commune et la SNI que le BEA pourrait être résilié par anticipation, selon des modalités non prévues au bail mais spécifiquement acceptées par les deux parties.

Ainsi, il est proposé de résilier le bail aux conditions suivantes :

Accusé de réception en préfecture
063-216303008-20160519-DELIB160516-DE
Date de télétransmission : 24/05/2016
Date de réception préfecture : 24/05/2016

Signature concomitante de la cession de l'ensemble immobilier à la SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais pour un montant de 1 175 000 € ;

COMMUNE DE RIOM

- Paiement d'une indemnité forfaitaire (tous montants confondus au titre de l'article 19 du BEA) par la commune à la SNI de 1 113 987,22 €, calculée à la date de résiliation du bail par l'Etat comme suit :

- Part non amortie des travaux réalisés : 59 934,39 €
- Part non amortie de la soulte : 951 364,00 €
- Indemnité forfaitaire plafonnée à un an de loyer : 99 996,00 €
- Prorata de taxe foncière arrêtée au 31 octobre 2013 (16 157x2/12) : 2 692,83 €

Cette indemnité sera versée à réception du produit de la vente du bien au profit de la SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais.

Par ailleurs, la cession à la SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais, outre la condition de prix indiquée plus haut, interviendrait aux conditions suivantes :

- Résiliation du bail emphytéotique administratif conclu entre la commune et la SNI ;
- Obtention par le preneur d'une décision favorable d'agrément du financement de l'Etat pour 4 logements PLAI et 12 logements PLUS ;
- Obtention par le preneur d'un prêt PLAI pour 4 logements, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, à hauteur de 608 951 € ;
- Obtention par le preneur d'un prêt PLUS pour 12 logements, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, à hauteur de 1 082 580 € ;
- Attribution d'une subvention du Conseil Départemental à hauteur de 8 500 € / logement en PLAI soit 34 000 € ;
- Attribution d'une subvention de l'Etat à hauteur de 4 784 € / logement en PLAI soit 19 136 € ;
- Obtention d'une garantie d'emprunt de la communauté de communes de Riom Communauté, selon la proposition formulée par la Caisse des Dépôts et Consignations.
- Engagement du preneur à réaliser une opération d'accession au profit des locataires en place au terme de 10 ans à compter de la date d'acquisition du bien (article L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation).
A défaut de mise en œuvre de cette opération, la commune se réserve le droit de réclamer le paiement d'une pénalité forfaitaire de 235 000 € (soit 20 % du prix de cession initial du foncier).
- Engagement du preneur à intégrer à son opération un logement de type 5 en PLAI gens du voyage.

Il convient de préciser qu'à la suite de l'entrée en vigueur du BEA du 8/12/09, le preneur n'a pu percevoir les loyers résultant de ce bail. La déconsignation de ces loyers fait l'objet d'une délibération spécifique.

COMMUNE DE RIOM

Vu, la délibération préalable du 24 mars 2016 constatant la désaffectation du service public des logements du 1 avenue Jean Paul Sartre et prononçant en conséquence le déclassement de la parcelle BD n°559 dans le domaine privé de la commune,

Vu l'estimation des Domaines en date du 13 avril 2016 validant le prix de cession à la SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais pour un montant de 1 175 000 €.

Le Conseil Municipal est invité à :

- **autoriser le Maire ou son représentant à signer l'acte de résiliation du BEA conclu entre la commune et la SNI, le 8 décembre 2009, ainsi que toute pièce s'y rapportant, aux conditions énoncées par la présente délibération,**
- **autoriser le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente de l'ensemble immobilier du 1 avenue Jean Paul Sartre (parcelle BD n°559) au bénéfice de la SCIC Habitat Auvergne et Bourbonnais, ainsi que toute pièce s'y rapportant, aux conditions énoncées par la présente délibération.**

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL A ADOPTE

Fait et délibéré en séance les mêmes jour, mois, an que dessus.

Pour extrait conforme.

RIOM, le 19 mai 2016

**Le Maire,
Président de Riom Communauté,**

signé

Pierre PECOUL