



VILLE DE VIC SUR CERE
CANTAL

L'an deux mil vingt-quatre, le 29 janvier à 20 h 00, les membres composant le conseil municipal de VIC-SUR-CERE, régulièrement convoqués à domicile, individuellement et par écrit le 23 janvier 2024 conformément aux articles L 2121-11 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au nombre de SEIZE à la Mairie de VIC- SUR- CERE, sous la présidence de Mme Annie DELRIEU, Maire.

NOMBRE DE En exercice : 19
CONSEILLERS : Présents : 17
Votants : 18

PRESENTS : Mme Annie DELRIEU, Maire ;
M. Philippe LETANG, M. Didier IRLANDE, Mme Katia FRANCOIS,
Mme Isabelle MELLIN, adjoints ;
M. Lionel BOUYGES, M. François COURTINE, Mme Laurence
CHABRIER, Mme Isabelle DENEYRAT, Mme Laure DHELLEMMES,
M. Sébastien DELMAS, Mme Brigitte FONTANGES, M. Jean-Paul
JOULIA, M. Michel LHUILLERY, Mme Dominique BRU, Mme Pascale
DRELON-BEC, M. André JAULHAC, conseillers municipaux ;
formant la majorité des membres en exercice

ABSENTS : M. Vincent CASSAGNES (pouvoir à M. Michel LHUILLERY), M.
Philippe LE REVEREND (pouvoir à Mme Dominique BRU)

Secrétaire de séance : Mme Laure DHELLEMMES, assistée de Mme Caroline DEBLADIS, DGS.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Délibération n°2024-002 :

Objet : Travaux – Fondation Bertrand : approbation de l'Etat Descriptif de Division (EDD) et du Bail Emphytéotique Administratif (BEA)

Madame le Maire rappelle aux conseillers que la Commune a fait l'acquisition de la Fondation Bertrand, sis 12 avenue du Docteur Lambert, pour un montant de 100 000 € à la date du 29 juillet 2021.

Elle rappelle que le montage juridique retenu pour la conduite de cette opération est le suivant :

- 1) La commune conserve la maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement du rez-de-chaussée qui comporte :
 - Un logement, dont un accessible aux personnes à mobilité réduite ;
 - Un local professionnel ;
 - Une salle communale dédiée à des moments de partage et de convivialité.
 - Un second local permettant d'accueillir une maison d'assistantes maternelles (MAM) dont la modularité est possible, notamment en un appartement PMR.

L'ensemble de ces locaux sera loués et gérés par la commune.

- 2) Par délibération en date du 30 septembre 2021 la Commune a confié au bailleur social Cantal Habitat l'aménagement des deux étages et des combles. Cantal Habitat s'est en effet engagé par courrier en date du 14 janvier 2021 à aménager neuf appartements, et à gérer ces locatifs indépendants, d'une surface allant de 35 à 70 m², régis par l'article 20 de la loi « Adaptation de la Société au Vieillissement », qui seront à loyer maîtrisé pour permettre aux personnes dites « seniors » de pouvoir accéder à ce type de service.

Afin de pouvoir mettre en œuvre ce montage juridique de manière optimum en permettant de gérer l'opération dans sa globalité, CANTAL HABITAT a adressé à la Commune un projet de convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), intitulé comme suit : « Réhabilitation d'un immeuble en centre bourg : création d'une salle communale, d'un local professionnel et de deux logements ».

Pour ce faire, une consultation commune a été organisée pour retenir une maîtrise d'œuvre mutualisée. Ensuite, un marché de travaux avec des lots séparés, correspondant aux deux maîtrises d'ouvrage (Cantal Habitat et la Commune) a été lancé.

Il convient donc de finaliser la procédure avec Cantal Habitat et de confier à l'Office Public, dans le cadre d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA), au-delà de l'aménagement, la gestion des lots correspondants aux étages et combles de l'ensemble immobilier. Le fondement du BEA est l'accomplissement pour le compte de la collectivité d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la Commune.

Le préalable à la validation du BEA a été de faire établir par les services d'un cabinet de géomètre un Etat Descriptif de Division (EDD) du bien immobilier. Cet acte est indispensable antérieurement à la signature du BEA et a permis la subdivision en 10 lots. L'EDD est joint en annexe et constitue la première partie de l'acte notarié.

Les éléments constitutifs essentiels du bail emphytéotique administratif sont :

- La mise à disposition par le bailleur, la Commune de Vic-sur-Cère, à la faveur de l'emphytéote, Cantal Habitat, des lots numérotés 4 et 10 tels que désignées dans l'EDD du bien sis 12 avenue du Docteur Jean Lambert ;
- La durée du BEA : 42 ans et pour une redevance unique et non annuelle, fixée à un Euro, non recouvrée pour les lots n°4 et 10 ;
- Les modalités de récupération des équipements construits à la fin du BEA.

Un règlement de copropriété vient compléter le lien contractuel entre la Commune et Cantal Habitat notamment pour préciser la répartition des charges financières de l'ensemble immobilier (charges, taxes) entre le bailleur et l'emphytéote tel que joint en annexe.

Par ailleurs, dans le cadre de cette opération immobilière une offre de stationnement est apportée par l'aménagement d'une zone de stationnement complémentaire à l'offre publique déjà existante sur les parcelles cadastrées AX n°276, 277 et 278, de la propriété de la Collectivité.

Le projet, travaillé dans le cadre d'une réflexion globale, porte sur l'aménagement d'environ 20 places (stade AVP-offre non contractuelle) permettant notamment de répondre aux besoins pour les 9 logements mis à la location par Cantal Habitat.

Enfin, il convient de préciser que les frais de notaire et géomètre liés au projet sont pris en charge selon la règle suivante :

- 100% par l'emphytéote pour la rédaction du BEA ;
- A part égale entre le bailleur et l'emphytéote pour l'établissement de l'EDD et la rédaction du règlement de copropriété.

LE CONSEIL

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L 1311-2 à L 1311-4-1 ;

VU le Code Général de la propriété des Personnes Publiques, article L3221-1 (L'avis de l'autorité compétente de l'État sur les projets de cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics est donné dans les conditions fixées aux articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37 et L. 5722-3 du code général des collectivités territoriales) ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, article L 2241-1 modifié par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 art. 3 VII (le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et sur les opérations immobilières effectuées par la Commune) ;

VU la loi n°2009-179 du 17 février 2009, pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;

VU les articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié, portant réforme de la publicité foncière ;

VU la délibération n°2021-001 de la Commune en date du 26 janvier 2021 ;

VU la délibération n°2021-069 de la Commune en date du 30 septembre 2021 ;

VU le projet d'acte joint en annexe comprenant l'Etat Descriptif de Division, le Bail Emphytéotique Administratif auquel est annexé un règlement de copropriété ;

CONSIDERANT la convention pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;

CONSIDERANT le permis de construire n°PC01525822A0007 accordé le 13 juin 2022 pour la réhabilitation du bien sis 12 avenue du Docteur Lambert ;

CONSIDERANT l'exposé de Madame le Maire ;

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

ARTICLE 1 : APPROUVE l'Etat Descriptif de Division (EDD) de la copropriété 12 avenue du Docteur Lambert. Il est précisé que tous les frais afférents à cette modification sont pris en charge à part égale entre le bailleur et l'emphytéote.

ARTICLE 2 : APPROUVE le bail emphytéotique administratif à conclure au bénéfice de l'Office Public de l'Habitat du Cantal dénommé Cantal Habitat., pour une durée de 42 ans et pour une redevance unique et non annuelle, fixée à un Euro, non recouvré pour les lots n°4 et 10 de l'ensemble immobilier sis 12 avenue du Docteur Lambert, cadastré section AX n°266. Il est précisé que tous les frais afférents à cette rédaction sont pris en charge en totalité par l'emphytéote.

ARTICLE 3 : VALIDE le principe d'usage de l'offre de stationnement en cours

ARTICLE 4 : APPROUVE le règlement de copropriété joint en annexe.

ARTICLE 5 : AUTORISE Madame le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la régularisation de cette affaire par-devant le notaire.

ADOPTÉ A LA MAJORITE

Abstentions : 0

Votes Contre : 0

Votes Pour : 18

Madame Katia FRANCOIS ne prend pas part au vote

Affiché le 30 janvier 2024

Au registre sont les signatures

Pour extrait conforme

Le Maire,

