

L'an deux mille vingt-deux, le 07 avril à 18h00, le conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au Gymnase d'Ardes-sur-Couze (63420), sous la présidence de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président.

Objet : Projet de logements sociaux sur la commune de Saint-Babel : signature d'un bail à réhabilitation ou d'un bail à construction avec Polygone

Date de convocation : 1^{er} avril 2022

Date d'affichage du compte-rendu : 13 avril 2022

Secrétaire de séance : SERRA Pierre

Rapporteur : SABATIER Gilles

Nombre de conseillers

En exercice : 121

Présents : 75

- Titulaires : 71

- Suppléants : 4

Absents ayant donné pouvoir : 29

Absents excusés : 17

Votants : 104

PRESENTS AVEC VOIX DELIBERATIVE : (75)

AIGOUY Thierry	DUBOST Philippe DUTHEIL Nathalie FANJUL José	PAGESSE Pierre PELISSIER Patrick PELLEGRINELLI Christophe
ALIZERT Nicolas PELISSIER Didier (S) ARCHIMBAUD Guy	FERREIRA Fernando FOUCAULT Marie-Françoise MAISONNEUVE Alain (S) GARNAVAULT Philippe	PETELH Sandra PRADIER Laurent
BARDY André BARRAUD Bertrand BARTHOMEUF Serge BASTIEN Gérard	GILBERT Odile GONTHIER Emmanuel	RAVEL Pierre RKINA Mohammed
BESSEYRE Fabien BESSION Jean-Louis BCEUF Nicole BOISTARD Philippe BOURG François	GUILLAUME Julien HOSMALIN Marc JAFFEUX Ophélie PAULZE Marie-Hélène (S)	ROUX Bernard RYCKEBOER Christian SABATIER Gilles SAUVANT Jean-Pierre BRUN Claudine (S)
BRUN Pascale BRUNETTI Graziella	KINDT Patrick LABUSSIÈRE Jean-Marc	SERRA Pierre
CHABRILLAT Frédéric CHALLET Vincent	LAMOUREUX Jean-François LAVILLE Philippe LE MARREC Laurys LEGENDRE Denis	TEZENAS Olivier
CHASSANG Jean-Pierre COLLET Jean-Pierre CORRE Jean-Marie	LEROUY Véronique	THERME Jacques THEVENET Emilie TINET Georges TOURLONIAS Vincent
COSTE Yves COSTON David COSTON Marie	LIVET Bertrand	VARISCHETTI Martine
CREGUT François	MALORON Annie MARIANY Marie-Line MARTINS Sandra	
DENAIVES Catherine	MEALLET Roger-Jean MERLEN Bernard METEIGNIER Stéphane	
DESVIGNES Jean DRUELLE Jean-Claude	NICOLLET Michel MOURGUE Isabelle	

ABSENTS REPRESENTES (SUPPLEANTS) : (4) ANGLARET Sylviane (PELISSIER Didier) ; FRADIN Guy (MAISONNEUVE Alain) ; JAFFEUX Sébastien (PAULZE Marie-Hélène) ; SAUX Marie-Pierre (BRUN Claudine) ;

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR : (29) ARNAULT Lionel à GARNAVAULT Philippe ; BARBET Laurent à BRUN Pascale ; BERTHELOT Pascal à CHALLET Vincent ; BRONNER Ulrich à PETEILH Sandra ; CHABAUD Christelle à BŒUF Nicole ; CORREIA Emmanuel à BESSEYRE Fabien ; COUDUN Valérie à VARISCETTI Martine ; DESCOUTEIX-GENILLIER Juliette à BŒUF Nicole ; DUBESSY Florence à BARRAUD Bertrand ; FERRARIS Nathalie à GARNAVAULT Philippe ; GAUDRIAULT Damien à COSTON David ; GOMEZ Jean-Marc à BRUN Pascale ; HERBST Nadine à GUILLAUME Julien ; LAGARDE Maguy à COSTON David ; LENEGRE Jean-Louis à PELISSIER Patrick ; LLONG Lucie à MEALLET Roger-Jean ; MASSARDIER Marie-Laure à SAUVANT Jean-Pierre ; MONTMORY Dominique à NICOLLET Michel ; PEREIRA-MAURIAT Christine à BRUNETTI Graziella ; PILLON Stéphane à SABATIER Gilles ; POJOLAT Marie à PETEILH Sandra ; PUECH David à BARRAUD Bertrand ; SALVINI Luc à COSTON Marie ; SCHUMACHER Emilie à KINDT Patrick ; SUIDUREAU Carine à SERRA Pierre ; TREHIN Anne-Marie à DUTHEIL Nathalie ; VEZON Christophe à GUILLAUME Julien ; WALTER Christian à SERRA Pierre ; ZANIN Nathalie à PELISSIER Patrick ;

ABSENTS EXCUSES : (17)

ADMIRAT Nadine ; ALBARET Christophe ; BERNARD Jean-Paul ; BRUNEL Séverine ; CHANIMBAUD Lionel ; CROZE Yves-Serge ; DABERT Jean-Claude ; GOYON Guy ; GREGOIRE Nathalie ; JEANMOUGIN Isabelle ; LIGNIERE Frédéric ; NUÑEZ-ORTIN Aurélia ; PRUNIER Jean-Pierre ; ROCHETTE Christophe ; SUTY Lionel ; THALAUD François ; TRILLEAUD Eric ;

*

LE RAPPORTEUR DONNE LECTURE DU RAPPORT SUIVANT

Il est exposé aux membres du conseil communautaire que la commune de Saint Babel avait entrepris un projet de construction d'une école élémentaire sur sa commune. En cours de chantier, pour des raisons économiques, les travaux ont été abandonnés. Ce site constitue aujourd'hui une friche. En 2013, dans l'optique de la fusion avec la communauté de communes des Coteaux d'Allier, l'ex communauté de communes Issoire Communauté a acquis ce bien en vue de le réhabiliter en un ensemble de logements sociaux. Des études de maîtrise d'œuvre ont été commandées. Suite à une demande de suspension de ce projet, la maîtrise d'œuvre a dû s'achever en phase APD.

Depuis 2017, il a été étudié la possibilité de revalorisation de ce patrimoine abandonné en vue d'y créer une opération de logements sociaux. La communauté d'agglomération a rencontré plusieurs bailleurs sociaux. Le bailleur social Polygone, dont le siège est situé à Aurillac, étudie actuellement la réhabilitation de cette friche. Dans ce cadre, plusieurs réunions ont eu lieu entre les services de l'Agglo Pays d'Issoire, la mairie et Polygone pour examiner la possibilité de requalifier le projet de construction d'une école sur cette commune en logements locatifs sociaux.

Il est rappelé que la « création de logements sociaux dans le bâtiment inachevé de Saint Babel » est une compétence de la communauté reconnue au titre de sa compétence obligatoire « Equilibre social de l'Habitat », et plus précisément des « actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ».

Aussi, il est proposé de valider le principe de la réalisation du projet de reconversion de cette friche à St Babel en logements, et en conséquence accepter la conclusion d'un bail à réhabilitation ou d'un bail à construction avec la société POLYGONE selon les conditions exposées ci-dessous.

ASPECTS JURIDIQUES :

Il est donc plus précisément proposé la mise à disposition à un coût symbolique du foncier, propriété de la communauté, pour la réalisation de cette opération car il n'est ni couvert par un emprunt ni en cours d'amortissement. Il s'agit précisément d'un bâtiment en construction en état de clos et de couvert, avec terrain

attenant situé Route de la Comté, cadastré section ZC numéros 302, 305 et 308, d'une surface de 3256 m². Pour cela, il est envisagé de conclure un bail à réhabilitation ou un bail à construction. Pour mémoire, ce type de bail est un contrat de louage de longue durée par lequel le propriétaire du sol « bailleur » confère au porteur de projet « preneur » un droit réel immobilier sur l'immeuble loué, et une propriété sur les améliorations et constructions qu'il réalise, et ce pendant toute la durée de la mise à disposition. A l'issue du bail, le propriétaire du sol recouvre la libre disposition de son terrain, avec les améliorations et constructions édifiées par le preneur, sans indemnités à verser au preneur.

Il est proposé de conclure le bail pour une durée réglementaire de 55 ans maximum. A l'expiration de celui-ci, POLYGONE remettra à la collectivité les bâtiments en bon état d'entretien pour l'euro symbolique.

Il est précisé que POLYGONE pourra, conformément à son objet social, continuer à gérer l'opération pour le compte de la collectivité si cette dernière le souhaite.

ASPECTS TECHNIQUES :

Il est indiqué que POLYGONE lancera une consultation de maîtrise d'œuvre afin d'être accompagné par une équipe performante sur cette opération. Cette mission se décomposerait en deux phases :

- une première phase de diagnostic (avec plusieurs scénarios architecturaux et économiques),
- une seconde phase classique de mission BASE + EXE qui fera suite au choix d'un scénario de requalification.

Cette première mission permettra d'établir une estimation financière du projet de réhabilitation retenu, et d'apprécier la faisabilité du projet et la répartition des différents postes de dépenses notamment les coûts dont la prise en charge pourrait être demandée à l'Agglo Pays d'Issoire.

Aussi, sur la base des scénarios proposés, des coûts prévisionnels, et de la répartition des coûts d'aménagement entre POLYGONE et API, il sera statué sur la faisabilité de l'opération et validé le lancement. Conformément au bail à conclure, POLYGONE en sa qualité de preneur, assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération. En conséquence, POLYGONE lancera les consultations réglementaires, réalisera les travaux et assurera l'entretien des logements, conformément aux obligations auxquelles sont assujettis les propriétaires pendant la durée du bail.

ASPECTS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS :

Après délibération de la communauté d'agglomération sur le principe de l'opération, POLYGONE se rapprochera des services de l'Etat pour faire procéder à son inscription en programmation et déposera, auprès de ces derniers, le dossier de demande de financement de l'opération afin d'obtenir l'attribution de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS) et Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, prêts que, bien entendu, POLYGONE remboursera.

Il est précisé que ce financement est éligible à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dispensée par les Caisses (CAF ou MSA). A ce titre, les familles, en fonction de leurs revenus et de leur composition, pourront bénéficier de cette aide par l'intermédiaire de POLYGONE.

Il est enfin indiqué que, dans un souci d'abaissement du coût de l'opération qui a un caractère et un but social, et dans un souci de maîtrise du montant des loyers, il sera demandé à la Commune la mise en place d'une exonération de paiement de la Taxe d'Aménagement par l'organisme HLM. En effet, en application de l'article L.331-9 du Code de l'urbanisme, le conseil compétent peut renoncer à percevoir tout ou partie de la Taxe d'Aménagement sur les locaux à usage d'habitation édifiés pour leur compte ou à titre des prestations de services par les organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

GARANTIES REGLEMENTAIRES :

Pour cette opération, POLYGONE sollicitera l'Agglomération afin d'obtenir les garanties réglementaires et obligatoires auxquelles sont assujettis tous les organismes HLM sans exception. Il est précisé qu'il ne s'agit pas d'une caution mais de l'expression d'une garantie parfaitement réglementée.

Dans l'hypothèse où l'Agglomération ne serait pas à même d'assurer la garantie leur revenant, la Caisse de Garantie du Logement Social pourra être sollicitée. Dans cette hypothèse, le coût de la garantie serait pris en charge par l'Agglomération (2 % environ du montant du prêt à garantir).

Dans ce cadre, et afin d'assurer un partenariat, il est proposé une répartition de la garantie des emprunts entre la communauté, la commune et le département.

ATTRIBUTION DES LOGEMENTS :

Conformément à la réglementation, l'Agglomération et la Commune seront membres de droit de la Commission d'Attribution des Logements et interviendront ainsi lors de la désignation des locataires.

ENTENDU le rapport de présentation ;

*

CADRE REGLEMENTAIRE

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU l'arrêté préfectoral n° 16-02779 en date du 6 décembre 2016 relatif à la création de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » ;

VU l'arrêté préfectoral n° 20210642 en date du 12 avril 2021 autorisant la modification des statuts de la communauté d'agglomération « Agglo Pays d'Issoire » au 12 avril 2021 ;

VU la délibération n° 2020/02/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président de l'Agglo Pays d'Issoire ;

VU la délibération n° 2021/07/04-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 9 décembre 2021 relative à la définition de l'intérêt communautaire et de son annexe 2 ;

CONSIDÉRANT que l'Agglo Pays d'Issoire dans le cadre de sa compétence « équilibre social de l'habitat », contribue à la programmation de logements sociaux sur son territoire ;

CONSIDÉRANT que l'Agglo Pays d'Issoire a sollicité POLYGONE, bailleur social, afin de proposer une reconversion à la friche école de St Babel ;

CONSIDÉRANT qu'il est nécessaire pour cela de signer à bail à réhabilitation ou à construction sur une durée de 55 ans avec POLYGONE afin de mener à bien cette opération selon les conditions indiquées ci-dessus ;

*

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE A L'UNANIMITE :

Votants : 104

- Pour : 104

- Contre : 0

- Abstentions : 0

- De confier la réalisation de cette opération à POLYGONE, suivant les modalités et réserves exposées ci-dessus ;
- De valider la conclusion d'un bail à réhabilitation ou un bail à construction d'une durée de 55 ans, moyennant une redevance à l'euro symbolique, sous réserve de la faisabilité de l'opération au regard des mentions ci-dessus exposées ;

- D'autoriser Monsieur le Président à signer le bail à réhabilitation ou le bail à construction, sous les réserves ci-dessus mentionnées ;
- De valider le principe de l'octroi des garanties d'emprunts réglementaires, à hauteur de 50% pour la communauté et 50% pour la commune ou le département, sous les réserves ci-dessus mentionnées ;
- D'autoriser Monsieur le Président à conclure toute convention avec POLYGONE en vue de l'étude et/ou de la réalisation du projet ;
- De demander à la commune de Saint Babel l'exonération du paiement de la Taxe d'Aménagement par POLYGONE pour les constructions sociales réalisées par les Organismes HLM mentionnés à l'article L 411.2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- D'une manière générale, d'autoriser Monsieur le Président à réaliser toute démarche et à signer tout document relatif à ce dossier.

*

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme :

Le Président,

Bertrand BARRAUD

Publié et certifié exécutoire

Issoire, le 08/04/2022

Transmis à la Sous-Préfecture d'Issoire le 11/04/2022



Envoyé en préfecture le 11/04/2022

Reçu en préfecture le 11/04/2022

Affiché le



ID : 063-200070407-20220408-DEL_2022_02_11-DE