

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 15 NOVEMBRE 2021

URBANISME

26 / 21_223 - ALLÉE DES AMANDIERS : PROLONGATION DES BAUX EMPHYTÉOTIQUES AVEC SOLIHA

L'an deux mille vingt et un, le quinze novembre

Le conseil municipal s'est réuni, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sur convocation de Madame le Maire en date du 9 novembre 2021.

Président : Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL Secrétaire : Marie-Pierre BOUCABEILLE

Membres présents:

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Michel FRANQUES, Marie-Pierre BOUCABEILLE, Roland GILLES, Laurence PUJOL, Jean-Michel BOUAT, Marie-Corinne FORTIN, Mathieu VIDAL, Odile LACAZE, Bruno LAILHEUGUE, Nathalie BORGHESE, Gilbert HANGARD, Fabienne MENARD, Enrico SPATARO, Naïma MARENGO, Anne GILLET VIES, Achille TARRICONE, Patrick BLAY, Stephen JACKSON, Geneviève MARTY, Marie-Louise AT, Jean-Michel QUINTIN, Zohra BENTAIBA, Jean-Christophe DELAUNAY, Laurence PLAS, Martine KOSINSKI-GONELLA, Alain REY, Florence FABRE, Daniel GAUDEFROY, Betty HECKER, Maeva VASSET, Nathalie FERRAND-LEFRANC, Pascal PRAGNERE, Jean-Laurent TONICELLO, Nicole HIBERT, Boris DUPONCHEL, Sandrine SOLIMAN, André BOUDES, Frédéric CABROLIER

Membres excusés :

Jean-Luc DARGEIN-VIDAL donne pouvoir à Marie-Pierre BOUCABEILLE
Jean ESQUERRE donne pouvoir à Roland GILLES

Membre(s) absent(s) :

Danielle PATUREY, Esméralda LAPEYRE

26 / 21_223 - ALLÉE DES AMANDIERS : PROLONGATION DES BAUX EMPHYTÉOTIQUES AVEC SOLHA

référence(s) :

Commission environnement du 3 novembre 2021

Service pilote : Action foncière et autorisations d'urbanismeAutres services concernés :

Direction des affaires financières

Elu(s) référent(s) : Bruno Lailheugue**Bruno LAILHEUGUE, rapporteur,**

Par actes en date des 8 et 13 octobre 1993, le PACT du Tarn et la commune d'Albi ont conclu deux baux emphytéotiques pour 24 et 9 logements situés allée des Amandiers.

Le premier bail porte sur les parcelles décrites dans le tableau ci-dessous :

Section	Numéro	Adresse	Contenance
CI	93	42 allée des Amandiers	2 a 01 ca
CI	58	43 allée des Amandiers	1 a 56 ca
CI	94	44 allée des Amandiers	1 a 45 ca
CI	57	45 allée des Amandiers	1 a 56 ca
CI	95	46 allée des Amandiers	1 a 51 ca
CI	56	47 allée des Amandiers	2 a 43 ca
CI	96	48 allée des Amandiers	1 a 43 ca
CI	33	49 allée des Amandiers	2 a 53 ca
CI	34	51 allée des Amandiers	1 a 88 ca
CI	98	52 allée des Amandiers	1 a 50 ca
CI	35	53 allée des Amandiers	1 a 77 ca
CI	99	54 allée des Amandiers	1 a 50 ca
CI	100	56 allée des Amandiers	2 a 02 ca
CI	37	57 allée des Amandiers	1 a 96 ca
CI	55	58 allée des Amandiers	1 a 76 ca
CI	38	59 allée des Amandiers	2 a 47 ca
CI	54	60 allée des Amandiers	1 a 30 ca
CI	42	61 allée des Amandiers	2 a 09 ca
CI	53	62 allée des Amandiers	1 a 58 ca
CI	41	63 allée des Amandiers	1 a 71 ca
CI	39	67 allée des Amandiers	2 a 17 ca
CI	50	68 allée des Amandiers	1 a 51 ca
CI	48	72 allée des Amandiers	2 a 02 ca

CI	47	74 allée des Amandiers
----	----	------------------------

Le second bail porte sur les parcelles décrites dans le tableau ci-dessous :

Section	Numéro	Adresse	Contenance
CI	97	50 allée des Amandiers	1 a 62 ca
CI	36	55 allée des Amandiers	1 a 71 ca
CI	52	64 allée des Amandiers	1 a 42 ca
CI	40	65 allée des Amandiers	1 a 52 ca
CI	51	66 allée des Amandiers	1 a 57 ca
CI	49	70 allée des Amandiers	1 a 42 ca
CI	46	76 allée des Amandiers	1 a 46 ca
CI	45	78 allée des Amandiers	1 a 51 ca
CI	44	80 allée des Amandiers	1 a 82 ca

Ces baux ont été consentis pour une durée de trente cinq ans qui a commencé à courir à compter du 1^{er} janvier 1994, pour se terminer le 31 décembre 2028.

Une opération de réhabilitation globale sur ces 33 maisons a alors été menée et le PACT 81 (désormais SOLIHA) a régulièrement entretenu ce parc ancien pendant ces 26 dernières années.

SOLIHA souhaite orienter les attributions de ces logements à des personnes âgées à mobilité réduite dont les revenus sont très modestes. Des travaux de réhabilitation devront être réalisés afin d'adapter ces logements au vieillissement et au handicap. Les superficies de ces logements ne correspondant plus aux normes actuelles, SOLIHA devra modifier toutes les typologies pour supprimer une chambre à chaque logement et ainsi agrandir les pièces de vie et sanitaires.

Le coût des travaux a été estimé à 40 000 € HT/logement pour les 11 logements de type T4 qui seront reconfigurés en T3 et 35 000 € HT/logement pour les 22 logements de type T3 reconfiguré en T2.

Pour trouver un point d'équilibre dans le montage financier de ce projet de réhabilitation, SOLIHA a besoin d'une projection à long terme afin d'amortir leurs investissements sur une durée cohérente. Les baux se terminant en 2028 seraient ainsi reconduits, dès à présent, jusqu'en 2053.

Au regard des travaux envisagés, la redevance annuelle pour chaque bail serait fixée à l'euro symbolique.

Les autres conditions des baux initiaux resteraient inchangées.

Cette prolongation de durée se ferait sous forme d'avenants aux baux des 8 et 13 octobre 1993.

Les frais relatifs à cette opération seraient à la charge de SOLIHA.

Il est proposé d'approuver la conclusion d'avenants aux baux des 8 et 13 octobre 1993, aux conditions ci-dessus, et d'autoriser madame le Maire à accomplir toutes les démarches afférentes à cette opération et notamment à signer les actes correspondants.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les projets d'avenants,

Vu la note explicative de SOLIHA sur le projet de réhabilitation,

Vu le plan cadastral,

ENTENDU le présent exposé,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

APPROUVE

la passation avec SOLIHA d'avenants aux baux conclus les 8 et 13 octobre 1993 portant sur la réhabilitation d'un parc immobilier situé, allée des Amandiers, sur les parcelles mentionnées dans les tableaux ci-dessous :

1 ^{er} bail			
Section	Numéro	Adresse	Contenance
CI	93	42 allée des Amandiers	2 a 01 ca
CI	58	43 allée des Amandiers	1 a 56 ca
CI	94	44 allée des Amandiers	1 a 45 ca
CI	57	45 allée des Amandiers	1 a 56 ca
CI	95	46 allée des Amandiers	1 a 51 ca
CI	56	47 allée des Amandiers	2 a 43 ca
CI	96	48 allée des Amandiers	1 a 43 ca
CI	33	49 allée des Amandiers	2 a 53 ca
CI	34	51 allée des Amandiers	1 a 88 ca
CI	98	52 allée des Amandiers	1 a 50 ca
CI	35	53 allée des Amandiers	1 a 77 ca
CI	99	54 allée des Amandiers	1 a 50 ca
CI	100	56 allée des Amandiers	2 a 02 ca
CI	37	57 allée des Amandiers	1 a 96 ca
CI	55	58 allée des Amandiers	1 a 76 ca
CI	38	59 allée des Amandiers	2 a 47 ca
CI	54	60 allée des Amandiers	1 a 30 ca
CI	42	61 allée des Amandiers	2 a 09 ca
CI	53	62 allée des Amandiers	1 a 58 ca
CI	41	63 allée des Amandiers	1 a 71 ca
CI	39	67 allée des Amandiers	2 a 17 ca
CI	50	68 allée des Amandiers	1 a 51 ca
CI	48	72 allée des Amandiers	2 a 02 ca
CI	47	74 allée des Amandiers	1 a 91 ca
2 nd bail			
Section	Numéro	Adresse	Contenance
CI	97	50 allée des Amandiers	1 a 62 ca
CI	36	55 allée des Amandiers	1 a 71 ca
CI	52	64 allée des Amandiers	1 a 42 ca

CI	40	65 allée des Amandiers	
CI	51	66 allée des Amandiers	
CI	49	70 allée des Amandiers	1 a 42 ca
CI	46	76 allée des Amandiers	1 a 46 ca
CI	45	78 allée des Amandiers	1 a 51 ca
CI	44	80 allée des Amandiers	1 a 82 ca

DÉCIDE QUE

Ces baux, consentis pour une durée de trente cinq ans qui a commencé à courir à compter du 1^{er} janvier 1994, pour se terminer le 31 décembre 2028, sont prolongés par avenants jusqu'au 31 décembre 2053. Au regard des travaux envisagés, la redevance annuelle est fixée à l'euro symbolique.

Les autres conditions des baux initiaux restent inchangées.

AUTORISE

Madame le Maire à accomplir toutes les démarches afférentes à ce dossier et notamment à signer tous actes authentiques et avenants.

PRÉCISE QUE

tous les frais, et notamment les frais notariés, seront à la charge de SOLIHA.

Nombre de votants : 41

Unanimité

Pour extrait conforme
Pour le Maire,
Olivier LEVREY

Directeur général mutualisé
Ville d'Albi et Communauté d'agglomération de l'Albigeois

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.