

EXTRAIT du REGISTRE **des Délibérations du Conseil Municipal**

OBJET : Cessions immobilières à Dynacité – « Les Nivéoles » et « Charmettes » - projet d'habitat social inclusif

Séance du 29 novembre 2023,

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-neuf novembre à dix-huit heure et trente-six minutes, en application de l'article L.2121-7 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), les membres du Conseil Municipal de la Commune Nouvelle de Plateau d'Hauteville (Ain), se sont réunis en la salle du conseil municipal en mairie sur la commune de Plateau d'Hauteville, sur la convocation qui leur a été adressée par courrier électronique le vingt-trois novembre deux mille vingt-trois.

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 29

Membres présents : 19

BEVOZ Sébastien, BILLON-BERTHET Claire, BORGEOOT Joël, BOURGEOIS Didier, BOYER Corinne, CORTINOVIS Bernard, CRETIER Humbert, CYVOCT Jean-Michel, DRHOVIN Jacques, EMIN Philippe, FUMEX Jacques, GENOD Patrick, LALLEMENT Alexandre, LEMOINE Gilbert, LIEVIN Karine, LYAUDET Stéphane, MASSIRONI Alain, MERMILLON Eliane, ROSIER Nicole

Membres absents excusés avec pouvoir : 8

CHAPUIS Gérard pouvoir à Nicole ROSIER
DOMINGUEZ Solange pouvoir à Claire BILLON BERTHET
FORAY Gaëlle pouvoir à Corinne BOYER
LYAUDET (MARIN) Jessie pouvoir à Le Maire
MARTINE Christine pouvoir à Gilbert LEMOINE
PERILLAT Marie-Hélène pouvoir à Sébastien BEVOZ
PERNOD BEAUDON Stéphanie pouvoir à Alain MASSIRONI
ZANI Sonia pouvoir à Karine LIEVIN

Membres absents excusés, sans pouvoir : 2

BROCHET Olivier
GUILLERMET Maria

Secrétaire de séance : Madame Nicole ROSIER

VU le compte rendu du Conseil d'Administration du CCAS en date du 16 juin 2023 précisant que l'offre concernant la prise en charge de la perte d'autonomie s'est considérablement étoffée en quelques années sur le territoire communal,

VU la délibération n°2023-7 du CCAS du 16 juin 2023 portant dénonciation de la convention de location de la résidence autonomie « Les Nivéoles »,

VU la délibération n°2023-06-01 du 28 juin 2023 portant sur l'évolution de la gestion de la résidence autonomie « Les Nivéoles »,

VU l'arrêt du Conseil d'Etat du 14 octobre 2015 « Commune de Chatillon sur Seine »,

Considérant la volonté de DYNACITE de développer des projets d'habitat social inclusif,

Considérant la charge annuelle pour la Commune représentée par la gestion de la résidence « Les Nivéoles »,

Considérant le projet ambitieux d'intérêt général porté par le bailleur social DYNACITE,

Considérant le déficit économique important de ce projet en cas de cession des droits de la Commune à la valeur vénale, qui le rendrait irréalisable financièrement,

Considérant l'aide indirecte apportée par la commune de par la cession de ces droits à l'euro symbolique, rendant le projet viable financièrement pour DYNACITE,

Considérant l'intérêt général représenté par le projet de DYNACITE, et les contreparties et obligations mises à sa charge notamment en termes de travaux à réaliser sur la résidence des Nivéoles, et sur le rez-de-chaussée du bâtiment dit des Charmettes,

Monsieur Le Maire rappelle les discussions engagées avec l'office public HLM DYNACITE sur le devenir de la résidence autonomie « Les Niveoles », projet qui a été présenté par DYNACITE en commissions conjointes « VIE ECONOMIQUE, COMMERCE, ARTISANAT, TOURISME & AFFAIRES SOCIALES », ouverte à l'ensemble du Conseil Municipal, le jeudi 12 octobre 2023.

Monsieur Le Maire rappelle également en préambule, que la gestion par la Commune via son CCAS de la résidence autonomie engendre actuellement :

- Un coût moyen pour la Commune de 30 000 € par an (lié au coût humain de gestion de la résidence)
- Une perte moyenne pour le CCAS de 29 000 € par an (écart entre les recettes et les dépenses de fonctionnement hors coût humain), soit un déficit cumulé sur les 6 dernières années de 174 000 €

Par ailleurs Monsieur le Maire indique que la Commune compte actuellement de nombreux lieux de vie pour les seniors, permettant à chacun de trouver la solution la plus adaptée à sa situation. Face à ce constat, la Commune a souhaité moderniser et faire évoluer la résidence autonomie « Les Nivéoles ».

La Commune s'est donc rapprochée de DYNACITE afin de trouver une solution pérenne, par la mise en place d'un nouveau projet social pour la résidence permettant également le désengagement financier de la Commune.

C'est l'esprit de ce projet ambitieux d'habitat inclusif associé à un projet de vie sociale et partagée visant à accueillir au sein d'un même lieu des personnes âgées, des actifs et des étudiants, proposé par DYNACITE, et qui correspond aux attentes de la Commune.

Dans cette hypothèse, DYNACITE reprendrait la gestion de la résidence au titre de l'habitat inclusif, en lieu et place du CCAS qui assurerait la gestion de la résidence autonomie.

DYNACITE s'engage auprès du CCAS et de la Commune à maintenir les résidents actuels des Nivéoles dans leur logement.

A ce jour, 4 logements sont vacants et auront vocation à être loués, une fois rénovés, à des actifs ou des étudiants. En fonction des mutations à venir, un « rééquilibrage » pourrait avoir lieu afin d'avoir une plus

grande mixité intergénérationnelle au sein de l'habitat. Il pourrait être envisagé l'accueil de 12 à 14 personnes âgées et entre 6 et 8 jeunes ou actifs.

Les rencontres avec les locataires déjà présents, dans des espaces communs complètement réaménagés, seront l'occasion de faire connaissance, écouter leurs envies, rendre compte des liens qui existent déjà entre locataires et avec le voisinage de la résidence.

Le projet de vie sociale et partagée s'appuiera sur 3 axes, qui seront plus ou moins développés selon les besoins des habitants :

- Développer des liens de solidarité pour rompre l'isolement social et favoriser l'entraide.
- Répondre au désir d'autonomie des personnes fragilisées tout en sécurisant et facilitant au quotidien leur vie au domicile.
- Ouvrir l'habitat sur la ville.

DYNACITE s'engage par ailleurs à garantir la présence régulière de personnel d'animation, visant à assurer la réussite de ce projet.

Monsieur Le Maire rappelle, par ailleurs, que l'ancienne commune du Hauteville-Lompnes a donné à bail emphytéotique, le 5 mars 1983 pour une durée de 55 années, un tènement immobilier bâti sur les parcelles aujourd'hui cadastrées, suite à une modification de l'assiette des baux, code 185 section K numéros 645, 702, 1035, 1037, 1039, 1041 et section B numéro 948 d'une superficie totale de 3450 m². Un programme de 14 logements pour personnes âgées a été réalisé, venant en extension du foyer pour personnes âgées existant. Ce bâtiment s'est vu attribuer le nom de « Résidence Les Nivéoles » en 1993. La Commune du Plateau d'Hauteville et DYNACITE se sont rapprochées afin d'envisager l'avenir des bâtiments et la gestion future de ladite résidence. DYNACITE porte en effet sur ce tènement un projet d'habitat social inclusif visant à loger des personnes âgées, des actifs ou des jeunes.

Le projet consiste à faire émerger des liens de solidarité entre les locataires, à construire avec eux un projet de vie partagée, à mobiliser du personnel DYNACITE et des partenaires pour éviter l'isolement des personnes âgées, anticiper leur entrée dans la dépendance et apporter des réponses à leur besoin d'accompagnement.

Afin de mener à bien ce projet, il a été convenu entre la Commune et DYNACITE de mettre fin aux deux baux emphytéotiques en date du 5 mars 1983 (modifiés par avenant en date du 17 décembre 1996) les liant. La Commune souhaitant cependant conserver en pleine propriété une partie du foncier non bâti aujourd'hui grevée des baux.

Monsieur le Maire rappelle également que l'ancienne commune du Hauteville-Lompnes a donné à bail emphytéotique, le 4 novembre 1985, pour une durée de 55 ans pour finir le 31 décembre 2039, les lots de copropriété numéros 3, 4 et 5 représentant respectivement l'intégralité du premier, deuxième et troisième étage de l'immeuble (ex-trésorerie) situé 300 rue de la République sur la Commune de Plateau d'Hauteville et édifié sur la parcelle aujourd'hui cadastrée code 185 Section B numéro 1029 pour une superficie de 1042 m².

Ce bail a été consenti à charge pour DYNACITE de réhabiliter la totalité de l'immeuble et moyennant une redevance de 300 000 francs de l'époque.

La Commune et DYNACITE se sont entendues afin de résilier par anticipation, au profit de DYNACITE, le bail emphytéotique en ce qu'il porte sur les lots 3, 4 et 5 de la copropriété, représentant les 7 logements en étage du tènement immobilier. La Commune souhaite également céder la pleine propriété du rez-de-chaussée de l'immeuble comprenant des bureaux, ainsi que 6 garages situés en rez-de-chaussée et au niveau N-1, à charge pour DYNACITE d'engager des travaux de rénovation du rez-de-chaussée. Il est ici

précisé que le rez-de-chaussée est aujourd'hui en partie loué à la Direction Générale des Finances Publiques.

L'objectif de la Commune, par cette cession, est de permettre la réalisation de travaux proposés par DYNACITE sur les locaux du rez-de-chaussée afin de les transformer partiellement en locaux d'accueil pour des entreprises et des professions libérales du territoire.

La Commune conservera la pleine propriété d'un appartement ainsi que des caves et d'un garage situés en N-1 au sein de ce bâtiment.

Aussi, sont envisagées les opérations suivantes :

1. Concernant la résidence autonomie « Les Nivéoles »

- Il est proposé que la Commune de Plateau d'Hauteville (bailleur) cède le tènement, assiette foncière de la résidence Les Nivéoles précité, à DYNACITE (preneur à bail) emportant ainsi la fin du bail emphytéotique par confusion des qualités de bailleur et de preneur au profit de DYNACITE. Cette cession interviendrait à l'euro symbolique et porterait sur la totalité des parcelles cadastrées code 185 Section K numéros 645, 1035, 1037, 1039 et sur une partie des parcelles cadastrées code 185 Section K numéros 702 et 1041.
- Il est proposé de résilier les baux emphytéotiques au profit de la Commune en ce qu'ils portent sur une partie des parcelles cadastrées code 185 Section K numéros 702 et 1041 et sur la totalité de la parcelle cadastrée code 185 Section B numéro 948, représentant une superficie totale d'environ 790 m².

Cette résiliation interviendrait sans indemnité.

- Par ailleurs, une servitude de passage en surface doit être constituée sur la parcelle cadastrée code 185 Section K numéro 1036, propriété de la Commune et ce afin de garantir l'accès existant aux garages de la résidence des Nivéoles, situés sur la parcelle cadastrée code 185 Section K numéro 645.

Cette servitude serait également consentie sans indemnité.

2. Concernant le bâtiment dit « des Charmettes » au 300 rue de la République :

- Il est proposé que la Commune de Plateau d'Hauteville (bailleur) cède les 7 logements grevés du bail emphytéotique à DYNACITE (preneur) de l'immeuble situé 300 rue de la République Plateau d'Hauteville, soumis au régime de copropriété et cadastré code 185 Section B numéro 1029, emportant ainsi la fin du bail emphytéotique par confusion des qualités de bailleur et de preneur au profit de DYNACITE.

Cette cession interviendrait à l'euro symbolique.

- Il est également proposé que la Commune de Plateau d'Hauteville cède la pleine propriété du rez-de-chaussée du bâtiment ainsi que 6 garages, de l'immeuble cadastré code 185 Section B numéro B 1029 à DYNACITE.

Cette cession interviendrait à l'euro symbolique, compte tenu de l'engagement de DYNACITE de réaliser des travaux d'aménagement du rez-de-chaussée, mais aussi compte tenu de l'engagement de DYNACITE de réaliser les travaux de transformation de la résidence autonomie « Les Nivéoles » visés précédemment.

La valeur vénale de l'ensemble de ces droits ainsi cédé à l'euro symbolique est estimée en valeur minimale par le pôle d'évaluation domaniale de l'Etat

Évaluations du 15 décembre 2022 pour les résidences des Nivéoles et du 20 juin 2023 pour l'immeuble des Charmettes

Au 1^{er} avril 2024 :

- Valeur Nivéoles hors terrain après déduction des 10% = 471 870 €
- Valeur Charmettes propriété et droit au bail après déduction des 10% = 386 010 €

Total de la valeur vénale des immeubles ainsi cédés à l'euro symbolique : 857 880 €

Selon plusieurs jurisprudences constantes du Conseil d'Etat, la Commune peut valablement céder un bien en deçà de sa valeur vénale, si elle justifie de contreparties suffisantes et pour des motifs d'intérêt général.

Par ailleurs, cette aide en direction d'un office public, affectée à un service d'intérêt général comme l'est le logement social, n'est pas considérée comme une aide à une entreprise au sens de la législation européenne.

En l'espèce ces prérequis peuvent être valablement justifiés par des travaux importants à réaliser par l'office public afin de mettre en œuvre ces projets d'intérêt général :

- Pour la résidence des Nivéoles : par des travaux de rénovation importants à entreprendre par DYNACITE, pour la mise en œuvre de leur projet ambitieux d'habitat inclusif visant à loger des personnes âgées, des actifs ou des jeunes, avec la mise en place d'un dispositif d'accompagnement en vue de faire émerger des liens de solidarités entre les locataires, à construire un projet de vie partagé, notamment autour d'espaces communs rénovés et aménagés. Ce type d'habitat inclusif à vocation sociale étant un projet novateur pour la commune, tant en termes de mixité intergénérationnelle que de vivre ensemble. Ces travaux sont estimés à 790 000 € TTC environ par DYNACITE.
- Pour l'immeuble des Charmettes, par des travaux d'aménagement de locaux commerciaux en rez-de-chaussée ayant vocation à être loués à des professions libérales, afin de favoriser leur maintien dans la commune ou leur implantation. Ces travaux sont estimés à 96 300 € TTC par DYNACITE.

Sans l'aide indirecte de la commune représentée par cette cession à l'euro symbolique, ce projet ambitieux d'intérêt général ne pourrait voir le jour.

En effet, DYNACITE a réalisé en 2015 sur demande du CCAS des travaux de rénovation à hauteur de 745 000€ et a engagé pour cela un emprunt arrivant à échéance en 2041. Au 31 décembre 2023, 620 000€ restent à rembourser. En complément de cet emprunt, les nouveaux travaux à engager, sont évalués à hauteur de 790 000€, impliquant des annuités supplémentaires de 41 000€ sur 20 ans (qui pourront être réduites à 33 000€ si DYNACITE parvient à obtenir une subvention de 120 000€ dans son plan de financement).

Compte-tenu :

- Du niveau de loyer praticable à la reprise de la résidence (loyers sociaux plafonnés PLUS et niveaux de loyers de Plateau d'Hauteville),
- Du niveau élevé de la vacance locative au moment de la reprise de la résidence (4 logements sur 20, soit 20%),
- Du taux d'impayés (7 locataires en situation d'impayés sur 16 locataires),

Les revenus locatifs ne couvriront pas intégralement l'ensemble des dépenses de la résidence.

Le projet d'habitat inclusif et l'accompagnement social proposé et mené par DYNACITE auprès des locataires ainsi que les travaux envisagés permettront d'améliorer cette situation. Malgré ces améliorations, les pertes cumulées pour DYNACITE sont estimées à ce jour à 710 000 € sur 20 ans (dans l'hypothèse où DYNACITE ne bénéficierait d'aucune subvention pour les travaux de réhabilitation), perte qui pourra être ramenée à 575 000€ (dans l'hypothèse où DYNACITE bénéficierait d'une subvention de 120 000€ pour les travaux de réhabilitation).

C'est la raison pour laquelle la Commune et DYNACITE se sont entendues, afin de permettre d'aboutir à un équilibre économique global du projet pour DYNACITE, pour inclure en complément dans la transaction, la cession à l'euro symbolique, la résiliation du bail emphytéotique des 7 logements de l'immeuble dit des Charmettes, ainsi que la cession en pleine propriété du rez-de-chaussée.

S'il devait y avoir une cession à la valeur vénale, soit 857 880 €, l'emprunt supplémentaire alourdirait encore la perte globale pour DYNACITE, ce qui rendrait le projet global non finançable pour l'Office et donc le projet irréalisable.

Enfin, la vente serait assortie moyennant l'insertion d'une clause résolutoire, ou d'une clause pénale, visant à garantir la Commune en cas de non-réalisation totale ou partielle des travaux envisagés par DYNACITE. Les clauses et le cahier des charges des travaux envisagés sont annexés à la présente.

Le Conseil Municipal ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, avec 23 Voix POUR, 1 voix CONTRE de Joël BERGEOT et 3 ABSTENTIONS d'Humbert CRETIER, Corinne BOYER et le pouvoir de Gaëlle FORAY des membres présents et représentés,

- **AUTORISE** Monsieur Le Maire à céder au bailleur social DYNACITE à l'euro symbolique, les tènements et droits présentés dans la délibération, cette cession devant obligatoirement inclure une clause résolutoire ou une clause pénale préservant les intérêts de la Commune en cas de non-respect par DYNACITE des obligations mises à sa charge et notamment en cas de non-réalisation du programme de travaux sur lequel il s'engage (clauses et cahier des charges annexés à la présente)
- **DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire pour signer tout document utile à la mise en œuvre de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE, LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS, TOUS LES MEMBRES PRESENTS ONT SIGNE AU REGISTRE.

Copie certifiée conforme au registre des délibérations.

Le Maire, Philippe EMIN



Publiée sur le site internet de la Commune le 05/12/2023

Accusé de réception en préfecture
001-200086122-20231129-DE-2023-10-14-DE
Date de télétransmission : 04/12/2023
Date de réception préfecture : 04/12/2023