

Objet: reprise des loyers logements sociaux cantal habitat - DE_025_2024

Séance du jeudi 20 juin 2024

Membres en exercice : 14

Date de la convocation: 13 juin 2024

Présents : 9

Votants : 10

Pour : 10

Contre : 0

Absention : 0

vingt juin deux mille vingt-quatre l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de ANDRE DUJOLS, et du secrétaire de séance STEPHANIE GAILLARD

Présents : LUC AVELLANEDA représenté par DANIELLE LACOMBE ANDRE DUJOLS, BRUNO FILIOL, STEPHANIE GAILLARD, DANIELLE LACOMBE, PIERRE DUPONT, JEAN CHRISTOPHE GUY, JORDAN ANGELVY, GEORGETTE TOUZY, Matthieu PIJOULAT

Représentés: LUC AVELLANEDA représenté par DANIELLE LACOMBE

Absents: CHRISTELLE CHAUVET

Excusés: THIERRY RIEU, SYLVIE LACOMBE, STEPHANIE SALIES

Monsieur le Maire explique à l'assemblée qu'il a été conclu un avenant entre l'office public de l'habitat du Cantal et la commune de Saint-Cernin et le ministre en charge du logement, agissant au nom de l'Etat et représenté par le préfet pour un programme de restauration de 11 logements sur la commune de Saint-Cernin.

Voici ce qui est convenue :

1. Il est rappelé que l'OPDHLM du Cantal avait restauré en 1990, sur demande de la commune de SAINT-CERNIN, un ensemble immobilier en vue d'y aménager onze logements locatifs destinés à la location auprès du CAT d'Anjoigny (dénommé aujourd'hui ESAT).

Le bail emphytéotique signé le 13 juillet 1990 entre la commune et l'OPDHLM du Cantal (désormais dénommé Office Public de l'Habitat du Cantal - Cantal Habitat) expirant le 31 mai 2024, la commune de SAINT-CERNIN reprend à compter du 01 juin 2024 la pleine gestion de l'ensemble immobilier.

2. Il est rappelé que la convention n° 1 5/3/1 1.1990/85. 1231/024 portant sur le bénéfice de l'APL au profit des onze logements collectifs sus mentionnés a été signée avec l'Etat le 09 novembre 1990 et qu'elle doit aujourd'hui être modifiée afin de prendre en compte les changements réalisés suite à des travaux de restructuration sollicités par la commune, à savoir :

- la suppression du logement de type 3 situé

Date de transmission de l'acte: 24/06/2024
Date de réception de l'AR: 24/06/2024

015-211501754-DE_025_2024-DE
A G E D I

logements de type 1 au 1^{er} étage,

portant désormais le nombre de logements à quinze au lieu de onze.

Le présent avenant a, par conséquent, pour objet :

- d'une part de substituer, en qualité de propriétaire bailleur, la commune de SAINT-CERNIN à l'Office Public de l'Habitat du Cantal, - d'autre part, de prendre en compte la modification structurelle portant à quinze le nombre de logements, à l'issue de la réalisation des travaux.

ARTICLE 1

Le propriétaire des quinze logements est désormais la commune de SAINT-CERNIN, dont les biens situés sur la commune de SAINT-CERNIN correspondent au lot n°1 de l'état descriptif de division contenu dans le bail emphytéotique du 13 juillet 1990, assis sur la parcelle comprise au cadastre de la commune de SAINT-CERNIN sous la référence section AV n°255.

ARTICLE 2

Le paragraphe intitulé « Description du programme » est partiellement modifié et se présente désormais comme suit :

1^o) Désignation des immeubles

La présente convention s'applique à 15 logements locatifs situés sur la commune de SAINT-CERNIN, portant sur le lot n° 1 de l'état descriptif de division contenu dans le bail emphytéotique du 13 juillet 1990, dépendant de la parcelle de terrain cadastrée section AV n°255 d'une superficie de 557 m² sur la commune de SAINTCERNIN,

3^o) Composition du programme

Les logements sont répartis comme suit :

- rez de chaussée : 6 T.I
 - 1^{er} étage : 9 T.I
- 1 - Locaux auxquels s'applique la présente convention

Les loyers sont révisables au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

Date de transmission de l'acte: 24/06/2024

Date de reception de l'AR: 24/06/2024

015-211501754-DE_025_2024-DE

A G E D I

- Pour les **10 logements T.1 déjà existants**, les éléments descriptifs demeurent comme suit, sachant que la surface prise en compte est la surface corrigée :

Logement	Typologie	Surface habitable	Surface corrigée	Loyer mensuel
1 (ref. 3969)	T.1 - RDC	21 m ²	52 m ²	191,23 €
2 (ref. 3970)	T.1 - RDC	21 m ²	52 m ²	191,23 €
3 (ref. 3971)	T.1 - RDC	21 m ²	52 m ²	191,23 €
4 (ref. 3972)	T.1 - RDC	21 m ²	52 m ²	191,23 €
5 (ref. 3973)	T.1 - RDC	22 m ²	53 m ²	194,91 €
6 (ref. 3974)	T.1 - RDC	22 m ²	53 m ²	194,91 €
7 (ref. 3975)	T.1 - R+1	21 m ²	52 m ²	191,23 €
8 (ref. 3976)	T.1 - R+1	22 m ²	53 m ²	194,91 €
9 (ref. 3977)	T.1 - R+1	22 m ²	53 m ²	194,91 €
10 (ref. 3978)	T.1 - R+1	22 m ²	53 m ²	194,91 €

Les loyers seront révisibles au 1^{ER} janvier de chaque année en fonction de l'IRL du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.

- Pour les **5 logements nouvellement créés**, les éléments descriptifs sont les suivants, sachant que la surface prise en compte est la surface utile :

IDENTIFICATION DES LOCAUX							
N° de logement	Désignation des logements	Surface habitable (Art. R.111.2)	Surface réelle des zones	Surface utile (surface habitable augmentée de 50% de la surface des zones)	Loyer maximum du logement au euro par m ² de surface utile	Coefficient propre au logement	Loyer maximum du logement
Col. 8	Col. 7	Col. 2	Col. 3	Col. 4	Col. 5	Col. 6	Col. 7
11	T1 - R+1	18,94	7	16,94	4,50 €	1	145,68 €
12	T1 - R+1	20,07	7	20,07	4,50 €	1	171,60 €
13	T1 - R+1	22,50	7	22,50	4,50 €	1	191,50 €
14	T1 - R+1	19,65	7	19,65	4,50 €	1	168,99 €
15	T1 - R+1	16,87	7	16,87	4,50 €	1	145,08 €
	TOTAL	98,03	7	96,83			825,85 €

2 - Locaux auxquels ne s'applique pas la présente convention

- Locaux professionnels et commerciaux : néant
- Bureaux : Néant
- Autres : Néant

Il est ici précisé que le logement de type 3, référencé 3979, contenu dans la convention initiale n°15/3/1 1 1990/85 1231/024 du 09 novembre 1990, est supprimé de ladite convention.

ARTICLE 3

Toutes les autres clauses de la convention n°15/3/1 1 1990/85 1231/024 du 09 novembre 1990 demeurent inchangées.

ARTICLE 4

Cette modification prend effet au 1^{er} juin 2024.

Pour les besoins de la publicité foncière il est indiqué que :

- la parcelle cadastrée section AV n°255 est issue de la section AV n°242 d'une superficie de 4 198 m²

Date de transmission de l'acte: 24/06/2024
Date de réception de l'AR: 24/06/2024

015-211501754-DE_025_2024-DE
A G E D I

dressé le 15 juillet 2014 par Monsieur Pierre Jean ALLO, géomètre expert de la SCP ALLO-
COUDON-CLAVEIROLE à AURILLAC, publié auprès du service de publicité foncière le 04
novembre 2014 vol 2014 p n°6124.

- la parcelle cadastrée section AV n°242 provient de la réunion des parcelles section AV n°67 et section AV n°68 en vertu du procès-verbal de cadastre n°284 du 20 février 1995 publié à la Conservation des Hypothèques d'AURILLAC le 21 février 1995 vol 95 p n°1186.
- Le bail emphytéotique du 13 juillet 1990 relatif à la restauration d'un immeuble à SAINT-CERNIN portant sur les parcelles de terrain alors cadastrées section AV n°67 et n°68 a été publié à la conservation des hypothèques d'AURILLAC le 26 juillet 1990 vol 90 P n°4417.
- L'état descriptif de division constitué de deux lots, désignés lot n°1 et lot n°2, contenu dans le bail emphytéotique du 13 juillet 1990, a été publié à la conservation des hypothèques d'AURILLAC le 26 juillet 1990 vol 90 P n°4417, sachant que le lot n°1 est compris dans le bail emphytéotique alors que le lot n°2 reste la propriété de la commune.
- L'avenant n°1 au bail emphytéotique du 13 octobre 2014, précisant que le bail porte désormais sur la parcelle section AV n°255, a été publié auprès du service de la publicité foncière d'AURILLAC le 04 novembre 2014 vol 2014 P n°6124.
- L'avenant n°2 au bail emphytéotique du 19 novembre 2019, reportant la date d'expiration du bail au 31 mai 2024, a été publié auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement d'AURILLAC le 23 novembre 2019 vol 2019 P n°7515.
- Les parcelles cadastrées section AV n°67 et n°68 ont fait l'objet de la convention avec l'Etat n°15/3/11-1990/85 1231/024 du 09 novembre 1990, publiée à la conservation des hypothèques d'AURILLAC le 27 novembre 1990 vol 90 p n°7216, puis d'un avenant à la convention du 14 avril 2015 publié auprès du service de la publicité foncière d'AURILLAC le 24 avril 2015 vol 2015 P n°2089, suivie d'une attestation rectificative du 16 octobre 2015 publiée à la conservation des hypothèques d'AURILLAC le 19 octobre 2015 vol 2015 P n°5407.
- la commune de SAINT CERNIN est propriétaire des parcelles cadastrées section AV n°67 et n°68 pour les avoir acquises de l'Association d'Education Chrétienne du Diocèse de SAINT-FLOUR aux termes d'un contrat de vente reçu par Maître Bernard VERGNE, notaire à AURILLAC, le 21 février 1990 et moyennant un prix payé de 600 000 F dont une expédition a été publiée et enregistrée au Bureau des Hypothèques d'AURILLAC le 07 mars 1990 Vol 90 P n°1307.
- Le présent avenant sera publié auprès du service de la publicité foncière et de l'enregistrement d'AURILLAC par les soins de Monsieur le directeur général par intérim de l'Office Public de l'Habitat du CANTAL dans les conditions et délais prévus par l'article 33 (modifié par l'ordonnance n°2006-346 du 23 mars 2006) et l'article 34-1 (modifié par le décret n°98-516 du 23 juin 1998) du décret 11 055-22 du 04 janvier 1955, sachant qu'en vertu de l'ordonnance n°2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux Offices Publics de l'Habitat, l'Office Public de l'Habitat du CANTAL est un établissement public à caractère industriel et commercial rattaché au Conseil départemental du Cantal, collectivité territoriale.
- En application de l'article 1049 du code général des impôts et dans le cadre des actes faits pour l'application de la législation sur les HLM, il y a exonération de la taxe de publicité foncière.
- Contribution de sécurité immobilière : application de l'article 1049 du code général des impôts, soit $305 \text{ €} \times 0,05\% = 0,1525$ d'où minimum de 0,1525 €

Date de transmission de l'acte: 24/06/2024
Date de réception de l'AR: 24/06/2024

015-211501754-DE_025_2024-DE
A G E D I

€, auxquels s'ajoutent 2€ de frais de retour

Le conseil municipal, après avoir délibéré, accepte le projet de reprise de loyers des logements sociaux et autorise monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à cet avenant. (l'avenant sera joint à cette présente délibération)

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Préfecture de AURILLAC le 24/06/24
et publication ou notification du 24/06/24

Le Maire,
A. DUJOLS



Le Maire,
A. Dujols



La secrétaire de séance,
S. Gaillard

Date de transmission de l'acte: 24/06/2024
Date de reception de l'AR: 24/06/2024

015-211501754-DE_025_2024-DE
A G E D I