



N°DEL93-2019

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES LANDES

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

L'AN DEUX MIL DIX-NEUF et le **DIX-SEPT** du mois de **JUILLET** à **19h00**, les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, convoqués le **11 JUILLET 2019**, se sont réunis en séance ordinaire, au siège de la Communauté, 20 avenue de la Gare à Dax, sous la présidence de Mme Elisabeth BONJEAN.

Conseillers communautaires présents :

Mme AUDOUY Véronique – Mme BONJEAN Elisabeth – M. MAUCLAIR Stéphane – Mme SERRE Anne – M. PEDARRIOSSE Francis – Mme HENRARD Marie-Josée – Mme BASLY-LAPEGUE Christine – M. DROUIN André – Mme LOUME-SEIXO Viviane – M. LALANNE Jean-Pierre – Mme DUDOUS Dominique – M. JANOT Bruno – Mme DOURTHE Sarah – M. CAGNIMEL Philippe – M. POMAREZ Serge – Mme NIGITA Lydia – M. LE GLOAHEC Jean-Michel – M. LE BAIL Gérard – Mme LASSOUQUE-SABOURAULT Bérangère – M. DAGUERRE Jean-Louis – Mme FRAYSSE Chantal – M. DARRIGADE Hervé – M. CARRERE Christian – Mme DELMON Catherine – M. DUVIGNAU André – Mme DI MAURO Catherine – M. DUFAU Jean-Pierre – Mme CANDAU Francette – M. BERTHOUX Christian – M. DUBROCA Bruno – M. LACOUTURE Philippe – M. LAVIELLE Jean – M. BEDAT Henri – M. FORSANS Alain – M. DELMON Philippe – M. LANGOUANERE Bernard – Mme SCARSI Geneviève – M. DUFORT Jean-Michel – M. BOURDILLAS Thierry.

Conseillers communautaires ayant donné pouvoir :

Mme DUTOYA Guylaine
M. BALAO Serge
Mme VERDIERE-BARGAOUI Axelle
M. DUCHESNE Philippe
M. NOVO Vincent
M. DAGES Pascal
Mme GIRODET Christine
Mme LE MEUR Marie-Christine
Mme CAZENAVE Sandrine

Donne pouvoir à :

M. BOURDILLAS Thierry
Mme DUDOUS Dominique
M. MAUCLAIR Stéphane
Mme BONJEAN Elisabeth
Mme LOUME-SEIXO Viviane
Mme DOURTHE Sarah
M. DUVIGNAU André
M. DUFAU Jean-Pierre
M. BEDAT Henri

Conseillers communautaires absents et excusés :

M. ABADIE Jean-Marie – Mme DUTOYA Guylaine – M. BALAO Serge – Mme VERDIERE-BARGAOUI Axelle – M. DUCHESNE Philippe – M. NOVO Vincent – M. DARRIERE Eric – M. DAGES Pascal – Mme BERTHELON Marie-Constance – Mme DETOUILLOAN Anne-Marie – Mme GIRODET Christine – Mme LE MEUR Marie-Christine – Mme CAZENAVE Sandrine – Mme CAZAUNAU Anne-Marie – M. CHAHINE Hikmat.

Secrétaire de séance : M. BEDAT Henri

OBJET : EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT : PROJET DE BAIL A REHABILITATION ET DE BAIL EMPHYTEOTIQUE AVEC SOLIHA BLI (BATISSEUR DE LOGEMENTS D'INSERTION) SUR LES BIENS IMMOBILIERS SITUES SUR LA PARCELLE AI 63 AUX 94, 96 ET 98 AVENUE SAINT-VINCENT-DE-PAUL A DAX.

Monsieur le Vice-président expose,



Vu le code général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-10,

Vu la compétence de la Communauté d'Agglomération en matière d'Equilibre Social de l'Habitat,

Vu la compétence de la Communauté d'Agglomération en matière de développement économique,

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération en date du 19 décembre 2013 adoptant le Programme Local de l'Habitat,

Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération en date du 29 novembre 2017, validant le principe de signer un bail à réhabilitation sur la partie « logement » avec SOLiHA BLI.

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax a engagé depuis plusieurs années une requalification du quartier de la gare. Dans ce cadre, par délibération en date du 30 avril 2009, la Communauté d'Agglomération a acquis la parcelle cadastrée section AI n°63, située Avenue Saint Vincent de Paul à Dax, pour un montant de 335 000 €. Cette dernière comprend 9 logements et un commerce.

Depuis son acquisition en 2009, la Communauté d'Agglomération du Grand Dax a signé trois mandats de gestion (2009-2011/2011-2014/2014-2017) avec SOLiHA, pour la gestion de ces logements. A l'issue du dernier mandat, SOLiHA a été sollicité afin d'étudier l'opportunité d'établir un bail à réhabilitation sur la « partie logement ».

Le bail à réhabilitation constitue le transfert d'un droit réel immobilier, la collectivité conservant la propriété de son bien pendant la durée du bail. En revanche, l'organisme preneur assure la gestion des logements, récupère les loyers et prend en charge les frais divers (gestion locative, entretien, charge de copropriété, taxe foncière ...). La collectivité récupère le bien en bon état d'entretien à l'issue de ce bail ce qui lui permet de conserver son patrimoine dans la durée.

Le bail à réhabilitation permet également une rénovation complète et durable des logements, qui sont destinés à être loués à des personnes aux revenus modestes. Le bail indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques, et le délai de leur exécution.

Le local commercial situé au rez-de-chaussée ne peut pas être inclus dans le bail à réhabilitation. Aussi, il est convenu de réaliser un état descriptif de division comprenant deux lots :

- Un lot composé du local commercial et du logement attaché à ce local, qui fera l'objet d'un bail emphytéotique signé entre la Communauté d'Agglomération du Grand Dax et SOLiHA BLI (cf projet de bail en annexe 1).
- Un lot composé de l'ensemble des locaux, soit 6 logements, qui fera l'objet d'un bail à réhabilitation signé entre la Communauté d'Agglomération du Grand Dax et SOLiHA BLI. (cf projet en annexe 2).

A l'issue des travaux, parmi les 7 logements, 6 seront conventionnés en loyers très sociaux (équivalent aux loyers PLAI).

Le plan de financement du projet de réhabilitation se décompose de la façon suivante :

Montant de l'opération : 710 735€ TTC (y compris frais notaire, assurance DO, études de maîtrise d'œuvre)

Financement prévisionnel :

Subventions :

Anah : 279 742 €

Conseil Régional (Reno AQT) : 66 932 € (en attente d'accord)

Fondation Abbé Pierre (FAP) : 59 925 € (en attente d'accord)

CAGD 61 618 €

Emprunt : Caisse des Dépôts et Consignation (prêt sur 35 ans) : 242 518 € (en attente d'accord)

TOTAL 710 735 €

La participation du Grand Dax est prévue par rétrocession du loyer mensuel commercial de 625.28 € HT pendant 8 années à SOLiHA BLI. Si le local commercial devenait vacant pendant la période concernée, alors le



Grand Dax compenserait le manque à gagner. Ce point sera précisé dans les baux en cours de finalisation auprès du notaire.

A l'issue de cette période de 8 ans, le loyer « du bail commercial » sera reversé dans sa totalité à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

SOLiHA BLI sollicitera une garantie d'emprunt auprès de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

Sur la durée totale de l'opération, le montant des loyers permettra de couvrir les charges (impayés/vacance, entretien courant, provision pour gros entretien, coût de fonctionnement et assurance). Pour rappel, le bien doit être restitué au propriétaire en bon état d'entretien.

Le planning prévisionnel des travaux est le suivant :

- Lancement des appels d'offres travaux : mai/juin 2019
- Analyse des offres et choix des entreprises retenues : juin / juillet 2019
- Lancement du chantier : septembre / octobre 2019

La durée du chantier est estimée à 20 mois. La durée maximum est fixée à 30 mois. En effet, le planning est susceptible d'évoluer en fonction des délais pour reloger les occupants.

Ce montage contractuel remplace celui prévu par la délibération du 29 novembre 2017.

M. André DUVIGNAU, en tant que membre du Conseil d'Administration de SOLiHA, ne participe pas au vote.

Mme Anne SERRE, en tant que salariée de SOLiHA, ne participe pas au vote.

APRES AVOIR ENTENDU LE RAPPORTEUR,

LE CONSEIL, A L'UNANIMITE,

Article 1 : AUTORISE Madame la Présidente à signer un bail à réhabilitation et un bail emphytéotique avec SOLiHA BLI concernant un ensemble immobilier situé à Dax sur la parcelle cadastrée section AI n°63.

Article 2 : DECIDE DE METTRE FIN au mandat de gestion de SOLiHA-AIS à compter de la signature des baux.

Article 3 : D'AUTORISER SOLiHA BLI à saisir les partenaires susceptibles de cofinancer les travaux de réhabilitation concernant cet ensemble immobilier.

Article 4 : La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que le cas échéant de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noulbos - 50, Cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>).

Article final : Madame la Présidente et Madame la Trésorière Principale sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution de la présente délibération.

DELIBERE EN SEANCE,

Les jour, mois et an que dessus,

Suivent les signatures,

POUR COPIE CONFORME,

DAX, le 17 juillet 2019

LA PRESIDENTE,

Elisabeth BONJEAN.

Envoyé en préfecture le 19/07/2019

Reçu en préfecture le 19/07/2019

Affiché le 19/07/2019

ID : 040-244000675-20190717-DEL93_2019-DE

