

Séance du jeudi 20 octobre 2022

Date de la convocation: 14/10/2022

Membres en exercice :
15

L'an deux mille vingt-deux et le vingt octobre l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Marie-Noelle MOULIER,

Présents : 12

Présents : Josette VARET, Denis ARNAL, Marie-Noelle MOULIER, Michel AMOUROUX, Christophe BORNES, Alain BROUSSE, Evelyne DELANOUE, Adeline GUYON, Claudine LADOUX, Guillaume PRAT, Didier TOMA, Patricia GUERARD

Votants : 12

Pour : 12

Contre : 0

Abstention : 0

Représentés :

Excusés : Andre BONHOMME, Martine BERGAUD, Alain FALIERES

Absents :

Secrétaire de séance : Alain BROUSSE

2022_049 - Objet : MISE A DISPOSITION DE TERRAIN A LA SA D'HLM POLYGONE POUR LA REASLISATION D'UNE OPERATION LOCATIVE

Monsieur le Maire expose à l'assemblée qu'il a échangé avec Monsieur BALESTIER, Directeur Maîtrise d'Ouvrage de la Société d'HLM POLYGONE dont le siège social est situé à AURILLAC 1 avenue Georges Pompidou. Cette réunion avait pour objet d'examiner les possibilités de réalisation d'une nouvelle opération locative sur la commune de Polminhac. Monsieur le Maire rappelle que ce projet pourrait être envisagé sous la forme de construction de 2 pavillons locatifs.

Monsieur le Maire précise que ce projet se fera en totale collaboration avec les Elus qui seront tenus informé en permanence, et que la commune pourra intervenir au niveau des décisions concernant le projet.

Les conditions selon lesquelles POLYGONE peut intervenir sont les suivantes :

A) ASPECTS JURIDIQUES :

Mise à disposition par la commune à POLYGONE des terrains sur lesquels les pavillons seront réalisés, terrains qui devront être entièrement aménagés et viabilisés.

L'aménagement et la viabilisation consistent en :

- o l'aménage de tous les réseaux sans exception à l'intérieur des terrains y compris l'accès à l'énergie électrique (ticket bleu)

- o la voirie de desserte des pavillons depuis la voie publique, y compris l'accès aux pavillons jusqu'à l'entrée de ces derniers et l'entrée du garage

RF LE MAIRE
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 21/10/2022 015-211501549-20221020-2022_049-DE

- o la réalisation des terrassements
- o la réalisation des murs de soutènement éventuels et des clôtures sur la voie d'accès entre les pavillons

Cette mise à disposition interviendra par bail à construction d'une durée réglementaire de 55 ans. A l'expiration de celui-ci, POLYGONE remettra à la commune les pavillons en bon état d'entretien pour l'euro symbolique.

B) ASPECTS TECHNIQUES

Réalisation par POLYGONE de la consultation des Maîtres d'œuvre, en application de la réglementation qui lui est opposable et choix de l'équipe des Maîtres d'œuvre en accord avec la commune

Cette équipe état désignée, réalisation par POLYGONE et Les Maîtres d'œuvre des diverses études nécessaires afin de mener à bien cette opération, dépôt du permis de conduire, lancement de l'appel d'offres dans le cadre du respect de la réglementation. Cette opération sera en phase avec la réalité des besoins à court et à moyen terme

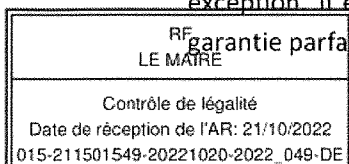
Réalisation des travaux de constructions par POLYGONE

C) ASPECTS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS

- o Dès que la commune aura délibéré sur le principe de l'opération, l'organisme 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 du Prêts Locatifs Sociaux à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et d'autres prêts nécessaires au financement de cette opération, prêts que l'organisme remboursera.
- o Ce financement est éligible à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) dispensée par les Caisses (CAF et MSA). A ce titre, les familles, en fonction de leurs revenus et de leur composition pourront bénéficier ce cette aide par l'intermédiaire de POLYGONE.
- o Monsieur le Maire précise enfin, 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, la commune exonérera l'organisme d'HLM du paiement de la Taxe d'Aménagement. En effet, Monsieur le Maire expose à l'assemblée délibérante qu'en application de l'article L.331-9 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal 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.

D) GARANTIES REGLEMENTAIRES

Pour cette opération, POLYGONE sollicitera la commune 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 la commune 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 la commune (2% environ du prêt à garantir)

E) ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

- o Conformément à la réglementation, la commune sera membre de droit de la Commission d'Attribution des Logements et interviendra ainsi lors de la désignation des locataires.

Après discussion et échanges, l'Assemblée Municipale, DECIDE :

- De confier la réalisation de cette opération à POLYGONE, suivant les modalités exposées ci-dessus
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à faire le nécessaire en termes de bail à construction, garanties d'emprunts et autres conventions à passer avec POLYGONE.
- D'exonérer les constructions sociales, réalisées par les Organismes HLM mentionnés à l'article L411.2 du Code de la Construction et de l'Habitation, du paiement de la Taxe d'Aménagement.

Fait à POLMINHAC, le 20 Octobre 2022

Pour copie certifiée conforme

Le Maire,

L'Adjoint délégué



Acte rendu exécutoire
après dépôt en Préfecture
le 21/10/2022
et publié ou notifié
le 21/10/2022

RF LE MAIRE
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 21/10/2022 015-211501549-20221020-2022_049-DE