

D2024-071

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PUY-DE-DÔME

MAIRIE de ROYAT



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-cinq du mois de septembre, à dix-huit heures, le Conseil municipal de la commune de ROYAT, dument convoqué, s'est réuni en session ordinaire en mairie de Royat, sous la présidence de M. Marcel ALEDO, Maire de Royat.

Date de convocation : 18 septembre 2024

Etaient présents : MM. ALEDO Marcel, LUNOT Jean-Pierre, JARLIER Marie-Anne, AUBAGNAC Michel, BIGOURET-DENAES Christine, DOCHEZ Alain, GAZET André, COQUEL Isabelle, JOURDY Isabelle, MEYER Jean-Luc, MINGUET Géraldine, BUONOCORE Jacqueline, CELSE Jean-Louis, CANAVEIRA Antonio, ASUNCION Fernand, BELZANNE Arnaud, CURNOL Stéphane, MAHE Lucie, BERNETTE Christian, MERCIER Sophie

Procurations : Annie CHAUMETON à Marcel ALEDO
Virginie MICHEL à Stéphane CURNOL
Bruno TIRADON à Fernand ASUNCION
Philippe JALLEY à Jean-Luc MEYER
Philippe JOUFFRET à Christian BERNETTE

Absents/ Excusés : Vèrène SOLELIS, Delphine LINGEMANN

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L2121-27 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Nombre de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 20

Nombre de suffrages exprimés : 25 dont 5 procurations

Le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil municipal ; Mme MAHE Lucie a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée.

OBJET : Maison de l'Enfance – Cession des volumes à construire à Auvergne Habitat

Rapporteur: Mme Marie-Anne JARLIER, 2ème Adjointe

Il est rappelé au Conseil municipal ses délibérations :

- n°D2022-095 en date du 7 décembre 2022 autorisant Monsieur le Maire à signer une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée à Auvergne Habitat en vue de la réalisation du programme de construction de la Maison de l'Enfance et d'un programme de logements conventionnés pour lesquels des droits à construire devaient intervenir au profit du bailleur social Auvergne Habitat.

D2024-071

- n°D2024-039 en date du 15 mai 2024 arrêtant le projet de l'opération « Maison de l'Enfance » et approuvant son plan de financement.
- n°D2024-068 en date du 10 juillet 2024 constatant la désaffectation et procédé au déclassement du domaine public de l'emprise de 2791m² cadastrée AC 538 où se réalise le chantier de construction du projet incluant « la Maison de l'Enfance ». Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée AC 538 précitée est issue d'un redécoupage de l'ensemble foncier plus grand comprenant les parcelles cadastrées AC 41 et 42 aux fins de s'adapter à l'emprise spécifique de l'opération.

Cette dernière délibération a également fait mention des dernières actualisations du programme avec la réalisation d'une Maison de l'Enfance d'une surface utile d'environ 800m² et de logements conventionnés pour une surface habitable d'environ 2290m². Il convient de préciser qu'une partie de ce foncier est dédié à des équipements accessibles au public extérieur (stationnements prévus au droit de la rue Jules Ferry et cheminement doux ayant vocation à relier l'avenue Pasteur et le boulevard Romeuf ...).

Dans le cadre du projet, la Commune de Royat et Auvergne Habitat ont défini ensemble les conditions de cession du projet :

- d'une part, la cession à Auvergne Habitat du volume 3 identifié dans le projet d'état descriptif de division en volume en annexe comprenant une résidence de deux bâtiments collectifs attenants à édifier de logements locatifs sociaux et parkings
- d'autre part, la cession à l'euro symbolique du tréfond de l'ensemble immobilier à l'association syndicale libre défini comme volume 1 dans le projet d'état descriptif de division en volume en annexe. Cette association syndicale libre, dont les projets de statuts sont en annexes, est à constituer entre la Commune de Royat et Auvergne Habitat.

La délibération n°D2022-095 en date du 7 décembre 2022 s'appuie sur une estimation foncière du terrain, en lien avec le projet, rendue le 28/09/2021 par le service des domaines pour un montant qui avait été estimé à 680 000 Euros. Cette estimation a fait l'objet d'un accord entre les parties avec la répartition suivante : 620 000 Euros versés par Auvergne Habitat et 60 000 Euros de montant venant en déduction des prélèvements liés à la loi SRU au titre de l'article R302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A ce stade de l'opération, et dans le cadre du projet définitif de ces deux cessions, deux demandes actualisées ont été déposées auprès de France Domaine en date du 12 et 13 août 2024. Ces demandes d'estimations domaniales n'ayant pas fait l'objet à ce jour d'avis, permettent ainsi à la commune de donner suite à l'opération.

Les conditions de cessions précitées pour être définitivement validées doivent faire l'objet d'une délibération du conseil municipal.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2121-29 ;

VU la délibération n°D2022-095 en date du 7 décembre 2022 du conseil municipal de Royat autorisant Monsieur le Maire à signer une convention de maîtrise d'ouvrage avec Auvergne Habitat en vue du programme de réalisation de la maison de l'Enfance et à convenir d'un montant de droit à construire pour l'opération ;

VU la délibération n°D2024-039 en date du 15 mai 2024 du conseil municipal de Royat arrêtant le projet de l'opération Maison de l'Enfance et approuvant son plan de financement ;

D2024-071

VU la délibération n°D2024-068 en date du 10 juillet 2024 du conseil municipal de Royat constatant la désaffectation et procédant au déclassement du domaine public de l'emprise de 2791m² cadastrée AC 538 où se réalise le chantier de réalisation du projet incluant « la Maison de l'Enfance » ;

VU l'estimation domaniale sur le terrain lié à l'opération rendue le 28/09/2021 par le service des domaines pour un montant de 680 000 Euros ayant été la base d'un accord entre les parties avec la répartition suivante : 620 000 Euros versés par Auvergne Habitat et 60 000 Euros de montant venant en déduction des prélèvements liés à la loi SRU ;

CONSIDERANT l'absence d'avis, à ce jour, du service des domaines suite à consultation en date du 12 et 13 août 2024 au regard des ajustements sur le projet qui permet donc de donner suite à l'opération

VU les éléments annexés relatifs aux conditions de cession à Auvergne Habitat, à l'association syndicale libre et l'établissement de l'état descriptif de division en volumes.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité (3 abstentions : Mme MERCIER, M. BERNETTE, pouvoir de M. JOUFFRET)

- **D'autoriser la cession à AUVERGNE HABITAT, à hauteur de 620 000 Euros du volume 3 identifié dans l'état descriptif de division en volume en annexe et la cession à l'euro symbolique du volume 1 à l'association syndicale libre à constituer entre Auvergne Habitat et la Commune ;**
- **D'approuver, dans ce cadre, le projet d'acte annexé à la présente délibération ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à signer les actes d'état descriptif de division en volumes créant 6 volumes dont celui vendu à Auvergne Habitat, les statuts de l'association syndicale libre à constituer entre la Commune et Auvergne Habitat et les actes de cession à Auvergne Habitat et à l'Association Syndicale Libre ;**
- **De mandater Monsieur le Maire à réaliser toute démarche pour la déductibilité des prélèvements annuels communal liées à la loi SRU suivant l'article R302-16 du code de la Construction et de l'Habitation**
- **De dire que les frais d'actes d'état descriptif de division en volumes et de statuts de l'association syndicale libre seront à la charge de la commune (pour un montant estimé à 4000 Euros hors taxes), Auvergne Habitat prenant à sa charge les frais de géomètres liés (arrêtés à 8950 Euros hors taxes) ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération**

Fait et délibéré et en séance, les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme,

Le Maire,

Marcel ALEDO

