



Département du Rhône

Mairie de Chaponost

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 18 JANVIER 2023

L'An deux mille vingt-trois le 18 JANVIER à 19 h 30 le conseil municipal de Chaponost, légalement convoqué le 12 JANVIER deux mille vingt-trois, s'est réuni en séance publique ordinaire, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Damien COMBET, maire.

Étaient présents : Monsieur Jean-François PERRAUD, Madame Patricia GRANGE, Monsieur Gregory NOWAK, Madame Claire REBOUL, Monsieur Dominique CHARVOLIN, Monsieur Eric ADAM, Monsieur Cédric LAURENT, Madame Martine MORELLON, Monsieur Jérôme CROZET, Madame Mégane HERNANDEZ, Monsieur Fabrice DUPLAN, Monsieur Didier DUPIED, Monsieur Alexandre MARTIN, Madame Monia BEN SLAMA, Madame Sandrine GENIN, Monsieur Frédéric GIORGIO, Madame Anaïs VIDAL, Madame Céline VEDRENE, Monsieur Laurent JANUEL, Monsieur Daniel SERANT, Madame Anne ARNOUX, Monsieur Roland WILPUTTE.

Absents représentés : Madame Clémence DUCASTEL (a donné procuration à Monsieur le maire), Madame Audrey PLATARET (a donné procuration à Madame Anaïs VIDAL), Monsieur Marc LEONARD (a donné procuration à Monsieur Gregory NOWAK), Monsieur Thomas SAUVAGE (a donné procuration à Monsieur Frédéric GIORGIO), Madame Françoise DUMAS (a donné procuration à Monsieur Dominique CHARVOLIN).

Absente non représentée : Madame Catherine POINSON.

Secrétaire de séance : Monsieur Frédéric GIORGIO est désigné secrétaire de séance.

Rapport n° 23/02 – AFFAIRES GENERALES

Rapporteur : Monsieur le maire

**LOCAUX SIS 2 AVENUE DE VERDUN DONNES A BAIL A
REHABILITATION A HABITAT ET HUMANISME (PARCELLE AK
N°591)**

Publié le : 19 janvier 2023

Transmis en Préfecture le : 19 janvier 2023

Exécutoire le : 19 janvier 2023

**Le maire,
Damien COMBET**

Exposé des motifs :

Par délibération en date du 14 septembre 2022, le conseil municipal a adopté le principe de la mise à bail à réhabilitation d'une partie des anciennes annexes de l'hôtel les Clos de Chaponost situées 2 avenue de Verdun, parcelle cadastrée AK n°591 en faveur d'Habitat et Humanisme pour une durée de 22 ans en vue de loger des femmes victimes de violences conjugales. Dans le cas où l'ouverture de la zone de la Chavannerie à l'urbanisation se ferait avant la fin du bail et que l'accès, via la propriété acquise par la Commune à cette fin, serait indispensable pour le bon fonctionnement de la zone, il était envisagé que la Commune puisse mettre fin prématurément au bail au bout de 15 années. Une clause de rupture anticipée prévoyait alors le versement d'une indemnité de 77 500 € à Habitat et Humanisme.

La clause de rupture prévue initialement risquait de remettre en cause le projet du côté d'Habitat et Humanisme et de ses partenaires. Il a donc été convenu que la durée du bail devait être de 22 ans ferme pour s'assurer de réaliser l'opération.

De plus il est précisé que la durée du bail commencera à courir le jour de la conclusion par le preneur d'une convention prévue à l'article L.252-3 du Code de la Construction et de l'habitation et non à compter de la mise en gestion des logements comme indiqué dans la délibération du 14 septembre 2022.

Par ailleurs, il convient d'incorporer l'espace extérieur dans l'assiette du bail afin d'attribuer des places de stationnement à Habitat et Humanisme.

En outre, la Commune conservant une partie du bâtiment en rez-de-chaussée, il est nécessaire au préalable de créer une copropriété. La Commune prendra en charge les frais de l'Etat Descriptif de Division correspondant.

France Domaine a émis un nouvel avis, en date du 14/12/2022, prenant en compte ces éléments. La redevance annuelle est ainsi évaluée à 4 300 €, soit un montant de 94 600 € sur 22 ans. Comme indiqué dans la précédente délibération, la Commune exemptera Habitat et Humanisme du paiement de la redevance pour soutenir la production de logement sociaux, l'opération n'atteignant pas le point d'équilibre économique si un loyer était dû. La moins-value foncière sera déclarée au titre des dépenses déductibles du prélèvement SRU auquel la Commune est assujettie, en application de l'article L302-7 du Code de la Construction et de l'habitation.

Enfin, le secteur étant concerné par des travaux qui impactent l'offre de stationnement, le parking temporaire créé sur le terrain mis à bail sera maintenu en attendant la réitération du bail. La Commune s'engage à le désaffecter et à le déclasser, avant la réitération de l'acte. Cet engagement sera inscrit en tant que clause suspensive au compromis de bail.

La Commune chargera Me TACUSSEL, notaire à CHAPONOST, de la rédaction du bail et de l'état descriptif de division et règlement de copropriété.

Délibération :

Le conseil municipal, après avoir délibéré à l'unanimité :

- **Approuve** le principe de donner à bail à réhabilitation en faveur d'Habitat et Humanisme une partie du bâtiment situé 2 avenue de Verdun ainsi que des places de stationnement extérieures, parcelle cadastrée section AK n°591, pour une durée ferme

de 22 années, avec exonération de redevance et sans droit d'entrée, la durée du bail commençant à courir le jour de la conclusion par le preneur d'une convention prévue à l'article L.252-3 du Code de la construction et de l'habitation ;

- **Prend** acte de la moins-value foncière de 94 600 € entre le montant du loyer évalué par France Domaines et la gratuité du loyer consenti à Habitat et Humanisme et de dire que celle-ci fera l'objet d'une déclaration au titre des dépenses déductibles du prélèvement dû par la commune au titre de l'application de l'article L302-7 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- **Autorise** Habitat et Humanisme à déposer toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de cette opération (permis de construire, autorisation de travaux au titre des ERP, etc.) ;
- **Approuve** le principe d'organiser la désaffectation et le déclassement du parking temporaire situé sur l'assiette du bien avant la réitération de l'acte, et l'inscription d'une clause correspondante au compromis de bail ;
- **Charge** Me Marie-Anne TACUSSEL, notaire à CHAPONOST, de la rédaction du bail et de l'état descriptif de division et règlement de copropriété ;
- **Autorise** Monsieur le maire à signer tout document afférent à ce dossier, y compris les documents créant une copropriété sur le bien.

| | |
|------------|----|
| VOTANTS | 28 |
| ABSTENTION | 0 |
| CONTRE | 0 |
| POUR | 28 |

Pour extrait conforme,
Le maire,
Damien COMBET



Le secrétaire,
Frédéric GIORGIO

