

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 21 MARS 2022

URBANISME

43 / 22_043 - RUE DU VERBIAL – DÉCLASSEMENT, DÉSAFFECTATION D'UNE PARCELLE COMMUNALE ET CONCLUSION D'UN BAIL À RÉHABILITATION AVEC HABITAT SOCIAL PACT 81

L'an deux mille vingt deux, le vingt et un mars

Le conseil municipal s'est réuni, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sur convocation de Madame le Maire en date du 15 mars 2022.

Président : Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL Secrétaire : Marie-Pierre BOUCABEILLE

Membres présents:

Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, Michel FRANQUES, Marie-Pierre BOUCABEILLE, Roland GILLES, Laurence PUJOL, Jean-Michel BOUAT, Marie-Corinne FORTIN, Odile LACAZE, Bruno LAILHEUGUE, Nathalie BORGHESE, Gilbert HANGARD, Fabienne MENARD, Enrico SPATARO, Anne GILLET VIES, Achille TARRICONE, Patrick BLAY, Stephen JACKSON, Geneviève MARTY, Marie-Louise AT, Jean-Michel QUINTIN, Laurence PLAS, Martine KOSINSKI-GONELLA, Alain REY, Florence FABRE, Daniel GAUDEFROY, Betty HECKER, Maeva VASSET, Nathalie FERRAND-LEFRANC, Pascal PRAGNERE, Danielle PATUREY, Jean-Laurent TONICELLO, Nicole HIBERT, Boris DUPONCHEL, Sandrine SOLIMAN, André BOUDES

Membres excusés :

Mathieu VIDAL donne pouvoir à Marie-Pierre BOUCABEILLE
Naïma MARENGO donne pouvoir à Michel FRANQUES
Zohra BENTAIBA donne pouvoir à Marie-Corinne FORTIN
Jean-Christophe DELAUNAY donne pouvoir à Laurence PUJOL
Jean-Luc DARGEIN-VIDAL donne pouvoir à Gilbert HANGARD
Jean ESQUERRE donne pouvoir à Bruno LAILHEUGUE

Membre(s) absent(s) :

Frédéric CABROLIER, Esméralda LAPEYRE

43 / 22_043 - RUE DU VERBIAL – DÉCLASSEMENT, DÉSAFFECTATION D'UNE PARCELLE COMMUNALE ET CONCLUSION D'UN BAIL À RÉHABILITATION AVEC HABITAT SOCIAL PACT 81

référence(s) :

Commission environnement du 9 mars 2022

Service pilote : Action foncière et autorisations d'urbanisme

Autres services concernés :

Direction des affaires financières

Direction des affaires juridiques

Bâtiment et énergie

Patrimoine végétal

Elu(s) référent(s) : Bruno LAILHEUGUE

Bruno LAILHEUGUE, rapporteur,

Par arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2020 relatif aux opérations de domanialité de la RN88, des délaissés de rocade ont été transférés du domaine de l'État dans le domaine public communal.

La ville d'Albi est devenue, notamment, propriétaire de la parcelle cadastrée section KV n°140, située, 64 rue du Verbial.

Par acte en date du 3 janvier 2022, il a été constaté le transfert en pleine propriété de ladite parcelle à la commune d'Albi. La maison, implantée sur cette parcelle, a été utilisée comme bureaux par les services de l'État pendant les travaux de la rocade.

Cette dernière n'ayant aucune utilité publique pour la ville, la société anonyme à conseil d'administration Habitat Social Pact 81 (HSP81) a proposé de réhabiliter cette maison pour créer un logement locatif très social permettant d'accueillir des familles avec enfants.

Cette opération permettrait la création d'un logement de type T4, et de ce fait, participerait à l'augmentation du parc de logements locatifs sociaux sur le territoire albigeois.

Afin de favoriser ce projet à vocation très sociale et au regard des travaux envisagés, le bail à réhabilitation serait conclu pour une durée de trente années pleines et consécutives et la redevance annuelle serait fixée à l'euro symbolique. Cette redevance pourrait être versée par le preneur, en une seule fois, soit la somme de 30 €, à la signature du bail à réhabilitation.

A l'expiration du bail, toutes les améliorations et tous les ouvrages réalisés par Habitat Social Pact 81 resteraient la propriété de la commune d'Albi, sans indemnité.

La parcelle KV n°140 serait divisée de la façon suivante :

- La partie de parcelle située au-dessus du giratoire du Lude correspond pour une grande part au mur de soutènement des terres et par conséquent, il n'y a pas lieu d'en faire porter la charge d'entretien aux occupants de la maison située en-dessus.

- La partie de parcelle située au-dessus de la maison, correspondant à un talus, difficile d'accès posera des problèmes d'entretien. HSP81 ne peut en assurer son entretien sans augmenter les charges de gestion au-delà de ce que pourrait supporter leur locataire. Dans le cadre de « la charte de l'arbre », la ville d'Albi

conserverait cette emprise dans l'objectif d'y planter des essences d'entretien pour la collectivité.

Ces deux parties de parcelles seraient exclues du bail à réhabilitation qui ne porterait que sur 592 m² environ (habitation, accès, parking). Un mesurage par géomètre-expert déterminerait la superficie exacte donnée à bail.

Il conviendrait de créer deux servitudes de passage :

- l'une permettant l'accès aux emprises restant propriété de la commune d'Albi

Cette servitude se situerait à l'entrée de la parcelle KV n°140, sur la parcelle donnée à bail (fonds servant) et desservirait la parcelle mentionnée KV n°285 et le reste de la parcelle KV n°140, partie haute, conservée par la commune (fonds dominant).

- l'une sur la parcelle donnée à bail (fonds dominant) permettant au bénéficiaire du bail d'accéder au compteur existant sur la partie haute conservée par la commune. Cette servitude se situerait en limite de la parcelle riveraine cadastrée section KV n°286 (fonds servant)

Ces servitudes sont matérialisées sur le plan ci-joint.

Il convient donc de procéder à la désaffectation et au déclassement de la partie de parcelle qui serait donnée à bail.

Les frais notariés et de géomètre seraient à la charge d'Habitat Social Pact 81, les frais de diagnostics à la charge de la ville d'Albi.

Il est proposé de procéder à la désaffectation et au déclassement de l'emprise donnée à bail, d'approuver la conclusion du bail à réhabilitation aux conditions décrites ci-dessus et d'autoriser madame le Maire à accomplir toutes les démarches afférentes à cette opération, et notamment à signer ledit bail.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le projet de bail à réhabilitation,

Vu le plan matérialisant l'emprise donnée à bail et les servitudes à constituer,

Vu le plan cadastral,

ENTENDU le présent exposé,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

DÉCIDE

de désaffecter et de déclasser du domaine public communal l'emprise qui sera donnée à bail, pour l'intégrer dans le domaine privé communal.

APPROUVE

la conclusion d'un bail à réhabilitation avec la société anonyme à conseil d'administration Habitat Social Pact 81 (*ou toute personne morale qui pourrait s'y substituer*) portant sur une emprise d'une contenance de 592 m² environ à prendre sur la parcelle cadastrée section KV n°140, pour une durée de trente années pleines et consécutives; avec une redevance annuelle fixée à l'euro symbolique. Cette redevance peut être versée par le preneur, en une seule fois, soit la somme de 30 €, à la signature du bail à réhabilitation.

APPROUVE

la constitution de deux servitudes de passage :

- l'une permettant l'accès aux emprises restant propriété de la commune
Cette servitude se situerait à l'entrée de la parcelle KV n°140, sur la parcelle donnée à bail (fonds servant) et desservirait la parcelle mentionnée KV n°285 et le reste de la parcelle KV n°140, partie haute, conservée par la commune (fonds dominant).
 - l'une sur la parcelle donnée à bail (fonds dominant) permettant au bénéficiaire du bail d'accéder au compteur existant sur la partie haute conservée par la commune. Cette servitude se situerait en limite de la parcelle riveraine cadastrée section KV n°286 (fonds servant)
- Ces servitudes sont matérialisées sur le plan ci-joint.

AUTORISE

madame le Maire à accomplir toutes les démarches afférentes à cette opération jusqu'à son complet achèvement, et notamment à signer le bail à réhabilitation.

PRÉCISE QUE

les frais de géomètre et notariés seront à la charge d'Habitat Social Pact 81, les frais de diagnostics à la charge de la commune d'Albi.

DIT QUE

la recette sera imputée sur l'année de la conclusion du bail à réhabilitation.
les crédits sont inscrits au chapitre 011, fonction 820, article 6288 de l'exercice en cours.

Nombre de votants : 41

Unanimité

Pour extrait conforme
Pour le Maire,
Olivier LEVREY

Directeur général mutualisé
Ville d'Albi et Communauté d'agglomération de l'Albigeois

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.