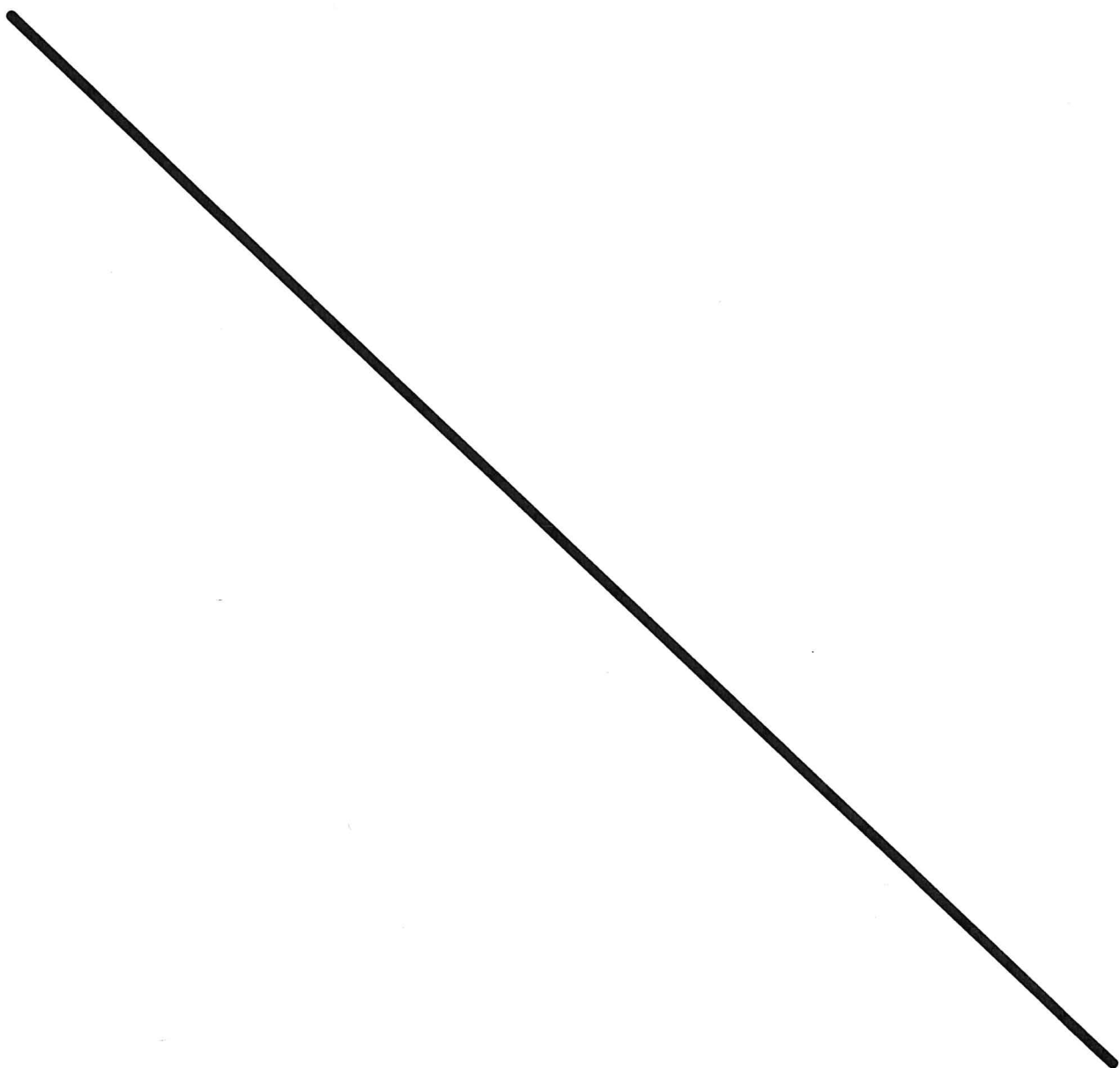


PROCES VERBAL SYNTHETIQUE DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance publique du 4 juillet 2019 à 18 heures 30 minutes.



5) Les Chênes : Résiliation du bail à construction et rachat du patrimoine par FDI Habitat

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la commune de Saint-Brès a signé en date du 06 novembre 1985 un bail à construction avec la Société HLM Bas Languedoc autorisant sur des terrains appartenant à la commune – référence cadastrale section A 1122 de

1257 m2 et section A 1359 de 17 430 m2 la construction d'un ensemble immobilier de 42 pavillons locatifs sociaux, dénommé Les Chênes.

Ce bail à construction a été conclu pour une durée de 38 ans à compter du 06 novembre 1985 avec une date d'échéance fixée le 06 novembre 2023. A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable, toutes les constructions édifiées par la Société HLM Bas Languedoc ou ses ayants cause devenaient de plein droit la propriété de la commune.

Suite aux différents échanges et propositions avec la société FDI Habitat, la commune envisage de retenir la solution de la résiliation par anticipation du bail à construction et le rachat du patrimoine par FDI Habitat au prix de 2 900 000 euros. La signature de l'acte pourrait intervenir avant la fin de l'année 2019 avec le versement de la valorisation correspondante.

Il est à noter que les logements du lotissement « Les Chênes » resteront des logements sociaux.

Parallèlement, FDI Habitat s'engage à rénover cette résidence dès 2020 et des travaux d'un montant de 500 000 € HT environ seront réalisés :

- Remplacement des menuiseries et occultations,
- Remplacement du système de chauffage,
- Ravalement des façades,
- Amélioration de l'étiquette énergétique (passage de la classification D à C voire B).

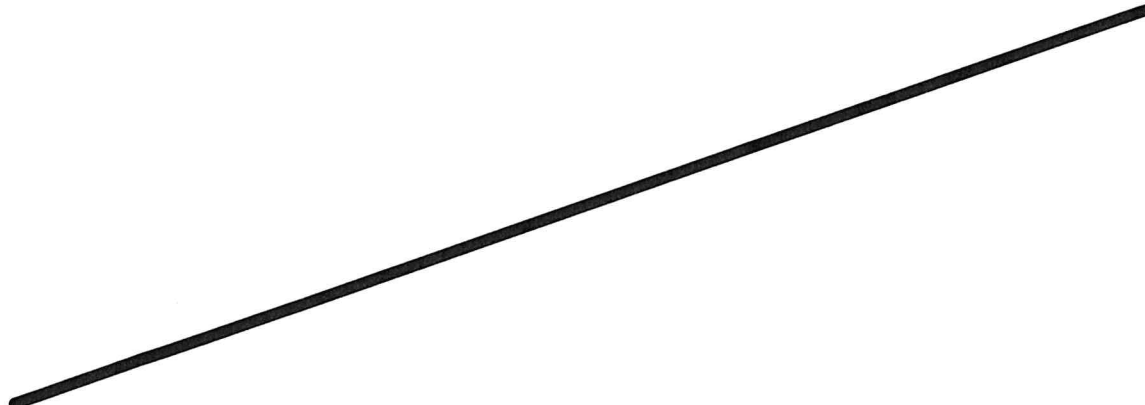
Les services de France Domaines ont été saisis par la commune en date du 03 mai 2019.

L'avis des Domaines du 19 juin 2019 estime la valeur du bien à 3 000 000 euros avec une marge de négociation de 10%.

Il est demandé au Conseil Municipal :

- D'approuver la résiliation anticipée du bail à construction
- D'approuver le rachat du patrimoine par FDI Habitat au prix de 2 900 000€
- De solliciter les organismes financiers de la commune pour fournir la garantie d'emprunt nécessaire au financement du preneur
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette affaire

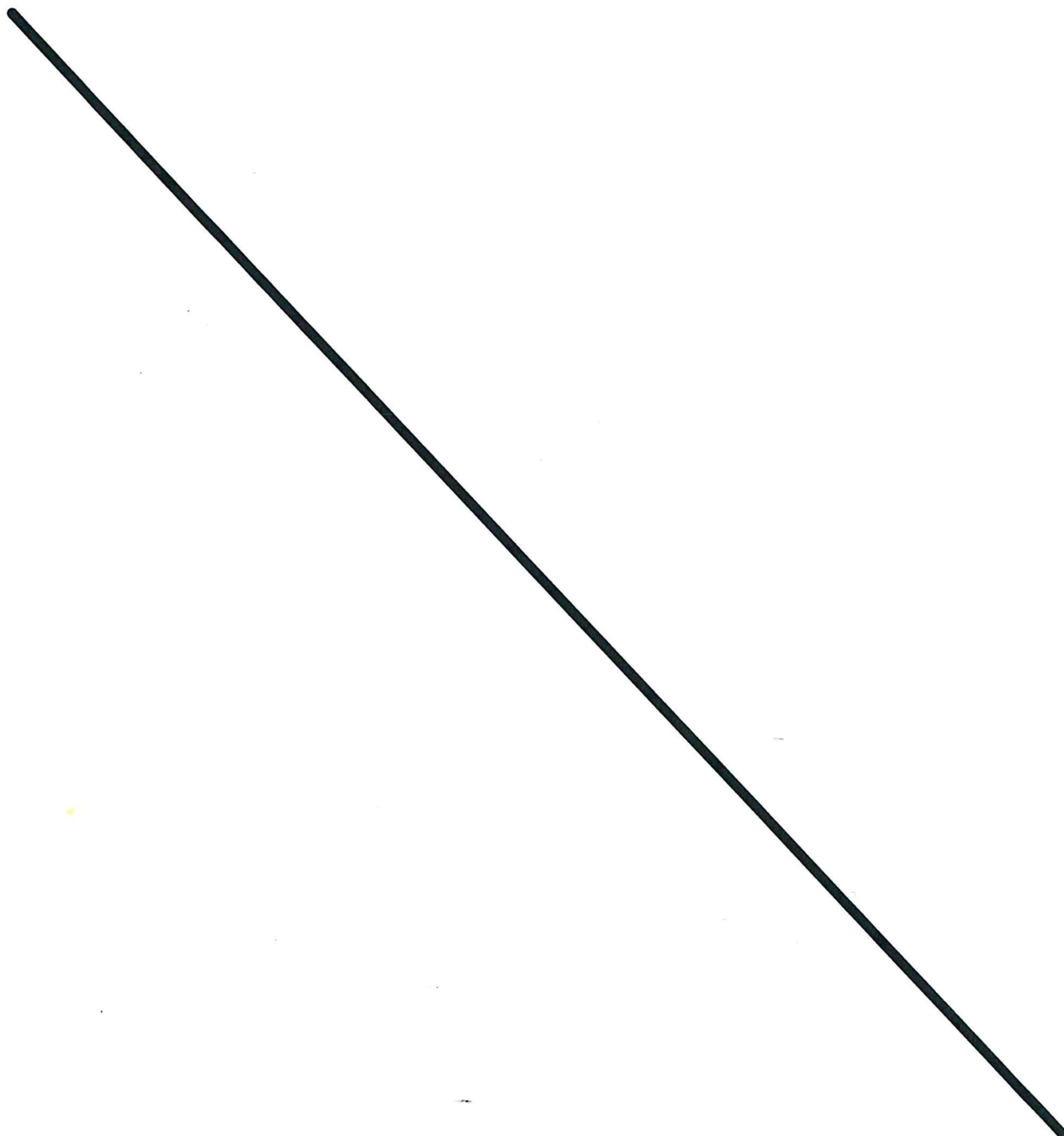
Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'approuver la résiliation anticipée du bail à construction
 - D'approuver le rachat du patrimoine par FDI Habitat au prix de 2 900 000€
 - De solliciter les organismes financiers de la commune pour fournir la garantie d'emprunt nécessaire au financement du preneur
 - D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette affaire
- 



Procès-Verbal Synthétique de la séance du Conseil Municipal

Séance publique du 14 avril 2022 à 18 heures 30 minutes.



11) La Frigoule : Résiliation du Bail à construction et rachat du patrimoine par FDI Habitat

Madame Josy SCHWARTZ rappelle au Conseil Municipal que la commune de Saint-Brès a signé en date du 10 juillet 1992 un bail à construction avec la Société Languedocienne d'Habitat autorisant sur un terrain appartenant à la commune, référence cadastrale section A n°1361 d'une superficie de 12 985 m², la construction d'un ensemble immobilier de 36 pavillons locatifs sociaux répartis en 18 logements de type F3 et 18 logements de type F4, dénommé « La Frigoule ».

Ce bail à construction a été conclu pour une durée de 36 ans à compter du 10 juillet 1992 avec une date d'échéance fixée le 9 juillet 2028. A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable, toutes les constructions édifiées par la Société Languedocienne d'Habitat ou ses ayants cause devenaient de plein droit la propriété de la commune.

Suite aux différents échanges et propositions avec la société FDI Habitat, la commune envisage de retenir la solution de la résiliation par anticipation du bail à construction et le rachat du patrimoine par FDI Habitat au prix de 2 600 000.00 euros. La signature de l'acte pourrait intervenir avant la fin de l'année 2022 avec le versement de la valorisation correspondante.

La société FDI Habitat s'est engagée :

- d'une part à conserver le caractère social de ces logements qui seraient toujours comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU
- d'autre part à effectuer les travaux suivants : Remplacement du système de chauffage, remplacement des menuiseries et occultations, réalisation du ravalement des façades.

Les services de France Domaines ont été saisis par la commune en date du 15 mars 2022. L'avis des Domaines du 30 mars 2022 estime la valeur du bien à 2 657 000.00 euros avec une marge de négociation de 10%.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité décide :

- d'approuver la résiliation anticipée du bail à construction
- d'approuver le rachat du patrimoine par FDI Habitat au prix de 2 600 000.00 €
- de solliciter les organismes financiers de la commune pour fournir la garantie d'emprunt nécessaire au financement du preneur
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette affaire