Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 081-218101442-20251208-DELIB_58_2025-DE

MAIRIE

DE LESCURE D'ALBIGEOIS
81380

Nombre de conseillers
En exercice : 27
Présents : 22
Votants : 24

Date de convocation : 02/12/2025
Date d'affichage : 02/12/2025

Numéro : 58/2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 08 DECEMBRE 2025

Le 08 décembre 2025, à 18 heures, **le Conseil Municipal de LESCURE D'ALBIGEOIS,** dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Madame Elisabeth CLAVERIE, Maire.

Présents : Elisabeth CLAVERIE, Bernard DELBRUEL, Marie LACAN, Gérard TOUREL, Daniel DERRAC, Nelly FACCA, Xavier PETIT, Huguette DELPY-SOUTADE, Michel ALBENGE, Thierry MONTBROUSSOUS, Françoise CHINCHOLLE, Franck GARRIC, Marie-Pierre CAMBON,Philippe FOULCHE, Ghislain PELLIEUX, Eric ALBERT, Jérôme SABRIE, Nathalie JALBY, Claudette ROUQUETTE-BAULES, Maxime FONTANILLE, Bénédicte CATHALAU, Kadour SAMET.

Absents excusés représentés : Bruno BARDES (Marie LACAN), David POUTRAIN (Bernard DELBRUEL).

Absents excusés non représentés : Sylvie CLERGUE.

Absent non excusé non représenté : Francis SALABERT, Guy INTRAN.

Secrétaire de séance : : Françoise CHINCHOLLE.

SIGNATURE D'UN BAIL A REHABILITATION AU PROFIT DE HSP 81 (SOLIHA TARN) DE LA MAISON DITE « ROSSIGNOL »

Madame Le Maire expose, que par délibération du 05 juin 2024, la Commune a accepté le leg de M. René Rossignol comprenant l'immeuble sis 112, chemin du Blanquet, 81380 Lescure d'Albigeois composé de quatre logements et de dépendances, édifié sur une parcelle d'environ 3 598 m². Cet ensemble, ancien, nécessite une réhabilitation lourde (sécurité, salubrité, performance énergétique, adaptation d'usage) pour être remis durablement sur le marché locatif.

Dans le même temps, la Commune est soumise aux objectifs SRU et doit accroître l'offre de logements sociaux sur son territoire. Après étude des montages possibles, le bail à réhabilitation a été retenu car il permet à la Commune de conserver la propriété tout en conférant la jouissance de l'immeuble à un opérateur agréé qui réalise et finance les travaux, assure la gestion locative sociale et l'entretien intégral pendant toute la durée du bail, au terme duquel la Commune récupère un patrimoine réhabilité.

L'organisme HSP 81 dit SOLIHA Tarn propose, à cette fin, un bail de 25 ans. Conformément au plan de financement prévisionnel communiqué, l'opérateur mobilisera les financements nécessaires (prêts/subventions/ANAH le cas échéant) et engagera les travaux de remise à niveau, le conventionnement social des logements et leur gestion courante, sans charge financière pour la Commune (hors actes institutionnels). Le bail précisera les obligations d'entretien, d'assurances et de restitution, ainsi que le canon symbolique proposé.

Par ailleurs, compte tenu de la superficie importante de la parcelle, il est apparu opportun de délimiter l'assiette du bail (cours, accès, stationnements, locaux techniques) afin d'éviter de faire peser sur les ménages des charges locatives d'entretien disproportionnées. Cette délimitation sera réalisée aux frais du preneur par géomètre (bornage contradictoire et plan annexé au bail). Des servitudes d'accès et de réseaux pourront être instituées si nécessaire, sans aliéner la propriété communale.

Ainsi, ce montage répond à un triple objectif :

- lutter contre la carence et l'indécence en réhabilitant un bien communal,
- produire des logements sociaux comptabilisables au titre de la loi SRU,

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 081-218101442-20251208-DELIB_58_2025-DE

- préserver le patrimoine communal en le valorisant.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le principe du bail à réhabilitation au profit de HSP 81 – SOLIHA TARN pour une durée de 25 ans

- d'arrêter les caractéristiques essentielles du bail (travaux, gestion sociale, entretien intégral ou non par le preneur, restitution en fin de bail, canon, assurances etc.)

- d'autoriser la délimitation éventuelle de l'assiette par bornage aux frais du preneur et, le cas échéant, l'institution de servitudes utiles,

- d'autoriser le maire à signer le bail, ses annexes et toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de l'opération ainsi qu'à accomplir les démarches en vue de la prise en compte SRU des logements.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-29 (attributions du conseil) et L.2241-1 et s.
- Vu Code de la construction et de l'habitation, notamment les dispositions relatives au bail à réhabilitation ;
- Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L 2334-33,
- Vu la délibération du Conseil municipal en date du 5 juin 2024 portant acceptation définitive du legs ROSSIGNOL comprenant l'immeuble sis 112, chemin du Blanquet (ensemble de 4 logements et annexes) ;
- Vu la proposition de HSP 81 - SOLIHA Tarn visant à prendre l'immeuble en bail à réhabilitation sur 25 ans, à charge pour l'organisme de réaliser les travaux, d'assurer la gestion locative en logement social, et de mobiliser les financements nécessaires ;
- Considérant l'intérêt pour la Commune de réhabiliter cet immeuble, de contribuer aux objectifs de production de logements sociaux (loi SRU) et d'assurer une gestion sociale pérenne ;
- Considérant la nécessité d'adapter le périmètre loué (délimitation) au regard de la surface du terrain (≈ 3 598 m²) afin d'éviter la charge d'entretien d'une parcelle trop vaste pour des ménages modestes ;
- Considérant l'exposé ci-dessus.

APRÈS AVOIR DÉLIBÉRÉ,

- **APPROUVE** le principe du recours au bail à réhabilitation pour l'immeuble communal sis 112, chemin du Blanquet (parcelle cadastrée section AE 0063), relevant du domaine privé communal, et désigne comme preneur l'organisme HSP 81 - SOLIHA Tarn.

- **ARRETE** les caractéristiques essentielles :

- Ce bail sera d'une durée de 25 ans à compter de la prise d'effet
- Il a pour objet le transfert de jouissance au preneur pour réaliser les travaux de réhabilitation et de mise aux normes, assurer l'entretien et les grosses réparations, puis exploiter les logements en location sociale pendant toute la durée du bail, lequel lui permettra de trouver un équilibre financier.
- Le preneur mobilisera et gérera l'ensemble des financements (subventions, prêts, ANAH/CDC, etc.) et conclura les conventions nécessaires (conventionnement social, APL/ANAH selon éligibilité), sans charge financière pour la Commune.
- Les loyers et plafonds de ressources seront conformes au conventionnement en coordination avec la commune/l'EPCI, l'Etat, le Département et les services sociaux.
- Toutes charges d'exploitation, d'entretien, d'assurances et de réparations seront à la charge du preneur
- L'immeuble entretenu et réhabilité, habité ou non, retournera à la Commune sans indemnité au profit du preneur.
- La mise à bail sera faite à 1€ symbolique au regard de la mission exécutée par le preneur
- Le preneur a toutes les autorisations pour la conclusion de baux d'habitation, toute autre sous-occupation est interdite sans accord écrit de la Commune.
- Les marchés et contrats passés par le preneur sont/seront sous sa responsabilité, en respect des règles applicables

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 081-218101442-20251208-DELIB_58_2025-DE

- **AUTORISE** le principe de délimitation de l'assiette du bail (cours, accès, stationnement, espaces verts) en cas de besoin, afin d'éviter une charge d'entretien disproportionnée pour les ménages ;
- **DIT** que les opérations de géomètre (plan, bornage contradictoire, DMPC le cas échéant) seront réalisées aux frais du preneur et annexées au bail
- **AUTORISE** l'établissement, si nécessaire, de servitudes d'accès et de réseaux, sans aliénation de propriété.
- **PREND ACTE** du plan de financement présenté par HSP 81 – SOLIHA TARN et **DIT** qu'il n'engendre aucune charge financière directe pour la commune.
- **DIT** que la production sera conventionnée afin de permettre sa prise en compte au titre de la loi SRU dès que les conditions seront réunies.
- **DONNE TOUT POUVOIR** à Madame le Maire pour accomplir les démarches nécessaires, pour signer le bail à réhabilitation, ses annexes (plan de délimitation, plan de financement, conventions de financements etc.) et toutes pièces non substantielles, toutes conventions accessoires (occupation temporaire de chantier, servitudes techniques, coordination sociale, toutes demandes et/ou conventions de subventions ne créant pas de charge pour la Commune et à effectuer toutes les modalités utiles.
- **DIT** que la présente délibération deviendra exécutoire après accomplissement des formalités de publicité et de transmission au contrôle de légalité.

DÉLIBÉRATION ADOPTÉE À L'UNANIMITE.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits
Pour copie certifiée conforme au registre.

Le Maire
Elisabeth CLAVERIE

Le Secrétaire de séance
Françoise CHINCHOLLE

MAIRIE DE LESCURE D'ALBIGEOIS 81380

Certifié exécutoire
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux déposé devant le tribunal administratif de Toulouse (68 rue Raymond IV - 31000 Toulouse) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou à compter du rejet du recours administratif préalable le cas échéant. Il est possible de saisir le tribunal par voie dématérialisée, via le site Internet www.telerecours.fr.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 081-218101442-20251208-DELIB_58_2025-DE