

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE MAZERES (ARIÈGE)

Nombre de Conseillers en exercice : 27
Présents : 17
Procurations : 1
Votants : 18

N° 2023 7 7

L'an DEUX MILLE VINGT TROIS le 8 décembre à 18 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué en séance ordinaire, s'est réuni salle « André TRIGANO, sous la présidence de son Maire, Louis MARETTE.

Date convocation du Conseil Municipal : 1^{er} décembre 2023

Etaient présents :

Mrs BOUSQUET, CAPY, COTTAVE-CLAUDET, DARDIER, DELGENES, ESTRADE, GOURMANDIN, LABEUR, PORTES, TOURAILLES et ZAMBONI.

Mmes BELMAS, DAGNAC, DESAINT, GUILLEMAT et PONS.

A donné pouvoir :

Mme SALOMÉ à Mme PONS

Absents excusés :

Mmes BRIQUET-BOISSIÈRE, DARBAS, PITORRE, RIGAL, ROOU, SANEGRE et THIOUX.

Mrs DEJEAN et FONTA.

Secrétaire de séance : Louis DARDIER

OBJET : VOLET URBANISME : Validation d'un protocole d'accord entre la commune de Mazères et ALOGEA pour la création de logements locatifs sociaux au sein d'un immeuble communal, l'ancien presbytère catholique, sous la forme d'un bail emphytéotique

Les programmes « Bourg-Centre Occitanie » et « Petites Villes de Demain », dans lesquels s'inscrit la commune de Mazères, ont pour objectif de proposer une offre attractive d'habitat en centre-ville en réhabilitant ou restructurant des biens dégradés.

Dans ce cadre, la commune de Mazères porte le projet de réhabiliter les logements sociaux communaux présents depuis 1983 dans le bâtiment « ancien presbytère catholique », aujourd'hui fortement dégradés. Ce bâtiment est situé 47, rue du Pont Vieux, au sein de la Bastide médiévale, sur la parcelle cadastrée E401. A ce titre, une maîtrise d'œuvre afin d'accompagner ce projet a été retenu en 2022.

Considérant la complexité technique et l'enveloppe financière importante que représente un tel projet, il a été envisagé d'en modifier le portage.

Le bailleur social ALOGEA s'est montré intéressé pour porter les travaux de réhabilitation ainsi que la gestion des futurs logements locatifs sociaux. Le montage du projet se fera par le biais d'un bail emphytéotique, la durée définitive sera figée en fonction de l'équilibre économique du projet.

Les conditions dans lesquelles les parties conviennent de coopérer pour la réalisation de cette opération sont décrites dans le protocole d'accord annexées à la présente délibération.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'exposé de Monsieur le Maire ;

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le présent protocole d'accord et d'autoriser Monsieur le Maire à en assurer l'exécution.

Après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal, à l'unanimité

➤ **Approuve** le protocole d'accord explicitant les conditions de coopération entre la commune de Mazères et ALOGEA pour la réalisation d'une opération de réhabilitation de logements sociaux au sein d'un immeuble communal, ancien presbytère catholique, sous la forme d'un bail emphytéotique.

➤ **Décide** de mettre un terme à la mission de maîtrise d'œuvre en cours pour la réhabilitation dont la rénovation énergétique, de logements locatifs sociaux communaux dans un bâti d'intérêt patrimonial, l'ancien presbytère catholique, confiée par marché du 24/10/2022 au groupement conjoint PELOUS Christophe, Mandataire -BERNADBEROY Ingénierie- IDET et de régler les conséquences financières de cette décision.

➤ et **Autorise** Monsieur le Maire à signer tout document et à mettre en œuvre les démarches nécessaires permettant l'aboutissement des présentes décisions.

FAIT ET DELIBERE les JOURS MOIS ET AN QUE SUSDIT
Pour copie conforme - au registre sont les signatures
MAZERES, le 11 décembre 2023

Le Maire,
Louis MARETTE



Le secrétaire de Séance,
Louis DARDIER



PROTCOLE D'ACCORD

OPERATION « Ancien Presbytère Catholique » :

**Création de logements locatifs sociaux
au sein d'un immeuble communal
sous la forme
d'un bail emphytéotique**

A MAZERES (09270)



ENTRE :

La Commune de MAZERES,
représentée par Monsieur Louis MARETTE, Maire de la Commune, dûment habilité,

d'une part,

ET :

ALOGEA, ayant son siège 6 rue Barbès, CARCASSONNE,
représentée par Monsieur David SPANGHERO, Directeur général, dûment habilité,

D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1- Objet du protocole d'accord :

Le présent protocole a pour objet de définir les conditions dans lesquelles les parties conviennent de coopérer pour la réalisation d'une opération permettant de créer des logements locatifs sociaux au sein d'un immeuble communal : l'ancien presbytère catholique. Le montage du projet se fera par le biais d'un bail emphytéotique, la durée définitive sera figée en fonction de l'équilibre financier du projet.

L'opération est projetée sur la parcelle cadastrée section E 401 d'une contenance globale de 1 114 m², elle est située au sein de la Bastide de MAZERES.

Voir l'extrait cadastral annexé au présent protocole.

2- Description du projet :

La Commune de MAZERES a sollicité ALOGEA afin d'étudier la faisabilité de réaliser une opération de création de logements locatifs sociaux au sein d'un immeuble ancien.

Plusieurs rencontres se sont tenues, ALOGEA a informé la commune par courrier en date du 26 Septembre 2023 de l'intérêt porté au projet. Une rencontre a eu lieu le 17 Octobre 2023, celle-ci a permis de finaliser les engagements réciproques décrits ci-dessous.

3- Engagements de la commune de MAZERES :

La Commune de MAZERES s'engage à :

- Transmettre à ALOGEA la délibération du Conseil Municipal autorisant le Maire à signer ce protocole ;

- Permettre à ALOGEA d'étudier la possibilité des réaliser les constructions annexes sur le foncier (garages et/ou celliers) ;
- Autoriser ALOGEA à se servir des diagnostics et études précédemment réalisés par la commune ;
- Signer un bail emphytéotique dont la durée correspondra à la durée maximale des emprunts plus 5 années ;
- Transférer à ALOGEA l'appel à projet « Seconde vie » sous réserve de la validation de l'Etat ;
- Faciliter toutes les démarches administratives nécessaires à la réalisation du projet ;
- Promouvoir le projet afin de faciliter la location des logements. Cela du démarrage des travaux jusqu'à la location ;
- Autoriser ALOGEA à réaliser les travaux sur l'emprise foncière ;
- Autoriser ALOGEA à faire réaliser tous types de sondages qui seraient nécessaires à l'étude de l'opération ;
- Accompagner ALOGEA dans ses démarches vis à vis des partenaires institutionnels notamment afin de permettre le déclenchement d'une subvention départementale et régionale ;
- Le cas échéant et après accord entre les parties, accepter la rétrocession des espaces concernés une fois les réserves levées et la Déclaration d'Achèvement des Travaux (DAACT) déposée, le tout faisant suite la réception conjointe qui sera réalisée avec ALOGEA ;
- Proposer à ALOGEA un nom de Résidence pour ce programme.

4- Engagements d'ALOGEA

Si les conditions suivantes sont réunies :

- 1) Validation du projet technique et financier par les services de l'Etat (DDT de l'Ariège) et obtention d'une décision de financement favorable ;
- 2) Validation du projet technique par les concessionnaires (SMDEA, SDE09, ENEDIS, France Telecom...) ;
- 3) Obtention des autorisations d'urbanisme ;
- 4) Obtention des prêts nécessaires auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- 5) Obtention des garanties d'emprunts par le Conseil Départemental de l'Ariège.

ALOGEA s'engage à :

- Signer un bail emphytéotique dont la durée correspondra à la durée maximale des emprunts plus 5 années ;
- Réaliser des points financiers réguliers (de l'esquisse à la signature des marchés de travaux) avec la commune pour les informer de la durée prévisionnelle des emprunts qui conditionnent la durée du bail ;
- Réaliser des logements locatifs sociaux au sein de l'immeuble (y compris les éventuelles annexes et les espaces extérieurs) ;
- Informer la Commune de MAZERES de l'avancement du dossier ;
- Le cas échéant, rétrocéder dès la Déclaration d'achèvement de travaux les parcelles correspondant aux aménagements extérieurs et les éventuels réseaux afférents.

Nota :

ALOGEA assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble du programme ci-dessus et notamment :



- La désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre, géomètre, contrôleur technique, coordonnateur SPS...etc. ;
- La désignation des entreprises de bâtiment ;
- Le contrôle général des prestations de l'ensemble des intervenants dans le projet de construction ;
- Le suivi des travaux jusqu'à la fin de la période de parfait achèvement.

CONDITIONS GENERALES.

Tous les programmes menés par ALOGEA doivent faire l'objet d'une validation préalable par son Conseil d'Administration.

Les logements locatifs seront attribués par la Commission d'Attribution d'ALOGEA où siègera un représentant de la Commune de MAZERES.

Toute modification substantielle devra être constatée par avenant au présent protocole.

Pièces jointes : extrait cadastral

Fait à Carcassonne, le 18 octobre 2023

Convention rédigée en deux exemplaires originaux,

MAZERES,
Le 13 décembre 2023

CARCASSONNE,
le

Louis MARETTE,
Maire de MAZERES



David SPANGHERO,
Directeur général ALOGEA.