

Compte-rendu du Conseil Municipal extraordinaire du 5 Octobre 2017

Présents : M.C. BAPTISTE - S. BONJEAN - C. CHEVALIER - A. DUBOIS - M. GOUEFFON - F. JOUANET - J.M. LAROCHE - G. LELAY- D. MOUSSET - M. MUSSIER- D. PAQUERIAUD J. PERICHON - M. SIMON - B. TRONCIN - D. VIZIER

Absent :

Secrétaire de séance : B. TRONCIN

Ordre du jour :

L'association St Joseph a fait part de son intention de vendre ses biens sis rue Jules Ferry et 14 Rue Charles Louis Philippe pour un montant de 30 000 €.

Le droit de préemption urbain peut être exercé en vertu des dispositions de l'article L 210.1 du Code de l'urbanisme en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général de réhabilitation et de construction de logements.

La commune peut par ailleurs déléguer son droit de préemption à un établissement public y ayant vocation. Des contacts ont été pris avec l'office Public de l'Habitat de Moulins Communauté pour la faisabilité et la réalisation de cette opération.

Une proposition a été faite par Moulins Habitat dans les conditions suivantes : Aménagement de 5 logements (3 T2, 1 T3 et 1 T4). Le budget prévisionnel de cette opération est de 560 172 € TTC. Il est demandé une participation forfaitaire à la commune à hauteur de 35 000 € correspondant à la valeur du foncier pour 30 000 € et 1 000 € par logement.

Michel SIMON rappelle l'intérêt de cette opération tant sur le plan de la réalisation de logements dans le centre du bourg que sur le plan financier dès lors que les retours attendus interviendront dans des délais relativement courts.

Michel SIMON demande à Martine GOUEFFON de préciser aux élus les conditions du montage financier de cette opération. Celle-ci s'inscrit dans le cadre d'une opération dite PLUS pour laquelle les plafonds de revenus des locataires potentiels sont plus élevés que dans les cas habituels.

Céline CHEVALIER demande s'il ne serait pas envisageable de négocier avec Moulins Habitat cette participation financière de 1 000 € par logement.

Jean Michel LAROCHE précise qu'il a été surpris de la demande de cette aide de Moulins Habitat de 1000 € par logement alors qu'en conseil communautaire le vendredi précédent, la communauté d'agglomération avait supprimé cette aide pour les bailleurs sociaux au bénéfice «des privés» sans qu'il soit dit qu'elle devrait être prise en charge par les communes. Dans les «retours», il précise aussi que ces appartements seront dès leur location redevables de la taxe d'habitation (dans la situation présente) et après 5 ans d'exonération propre à ce type de financement PLUS, le propriétaire sera redevable de la taxe sur le foncier bâti soit un retour total d'environ 4 000€.

Danièle MOUSSET appelle l'attention des élus sur les éventuelles conséquences liées à la concomitance de cette opération avec la commercialisation des terrains de la ZAC de la Garde. Michel SIMON lui indique que la première tranche de la ZAC concernera essentiellement des accessions à la propriété et non des locations.

Danièle MOUSSET demande également, eu égard aux réductions des aides financières annoncées par l'Etat, dans quelle mesure cette opération ne risque t'elle pas de conduire à différer d'autres opérations d'investissement. Il lui est répondu que Moulins Habitat a proposé d'étaler le montant de la participation financière de la commune sur une durée de 4 ans.

Il est donc proposé aux membres du Conseil de se prononcer sur le principe de la délégation du droit de préemption de la commune au bénéfice de Moulins Habitat et au versement de la participation forfaitaire de 35 000 € sur une durée de 4 ans

↳ Délégation droit de préemption à Moulins Habitat pour vente propriété St Joseph :

Pour : 15

Contre : 0

Abstention : 0

Séance levée à 21h