

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

10

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 21 mars 2016



MAIRIE DE DIJON

Président : M. REBSAMEN
Secrétaire : Mme CHARRET-GODARD
Membres présents : Mme KOENDERS - M. MAGLICA - Mme POPARD - M. PRIBETICH - Mme MODDE - M. DESEILLE - Mme TENENBAUM - M. MARTIN - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. CHÂTEAU - Mme MARTIN - M. EL HASSOUNI - Mme AVENA - M. DECOMBARD - Mme ZIVKOVIC - M. MASSON - M. MEKHANTAR - Mme REVEL - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme PFANDER-MENY - Mme ROY - Mme MARTIN-GENDRE - Mme HERVIEU - Mme DURNERIN - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - M. HAMEAU - Mme MASLOUHI - M. FAVERJON - Mme TOMASELLI - Mme AKPINAR-ISTIQAM - M. BARD - M. BORDAT - M. DIOUF - Mme OUTHIER - M. HELIE - Mme ERSCHENS - Mme VANDRIESSE - M. BICHOT - Mme VOISIN-VAIRELLES - M. CHEVALIER - M. BOURGUIGNAT - M. AYACHE - M. BONORON - Mme DESAUBLIAUX - M. CAVIN
Membres excusés : Mme JUBAN (pouvoir MME KOENDERS) - M. LOVICH (pouvoir M. DESEILLE) - Mme HILY (pouvoir MME MODDE) - Mme CHEVALIER (pouvoir MME TROUWBORST) - M. GRANDGUILLAUME (pouvoir M. REBSAMEN) - Mme FERRIERE (pouvoir MME CHARRET-GODARD) - M. ROZOY (pouvoir M. PRIBETICH) - M. HOUPERT (pouvoir M. CHEVALIER)

OBJET DE LA DELIBERATION

Foyer Viardot – 1-7 rue Louis Viardot – Résiliation anticipée du bail emphytéotique – Cession à ADOMA

Madame Tenenbaum, au nom de la commission de l'espace public, de la vie urbaine, de la tranquillité publique et de l'écologie urbaine, expose :

Mesdames, Messieurs,

Le Foyer Viardot, situé 1 - 7 rue Louis Viardot, cadastré section BM n^{os} 300, 301, 304 et 305 fait l'objet d'un bail emphytéotique daté du 05 mars 1975, consenti par la Ville à l'Office Public d'Habitations à Loyers Modérés de Dijon, devenu depuis Dijon Habitat. Cette mise à disposition d'une durée de 99 ans à compter du 1er février 1974 avait pour objectif la construction d'un foyer pour travailleurs migrants d'une surface bâtie de l'ordre de 4 200 m² et a été assortie du versement d'un loyer unique de 450 000 F.

La location de cet équipement a d'abord été assurée par la Ville. Elle en a confié successivement la gestion par conventions à la Société Dijonnaise de l'Assistance par le Travail (SDAT) en 1975 et au

Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) en 1981. Par convention du 09 juillet 1985, la Ville et Dijon Habitat ont transféré la location de cet établissement au CCAS.

Cet établissement fait l'objet depuis plusieurs années de questionnements importants sur son devenir, en considération d'une part, de l'obsolescence du bâtiment et d'autre part, de l'inadaptation de l'offre. En effet, ce foyer ne répond pas aux normes d'accessibilité et présente des coûts de fonctionnement importants, en raison notamment d'un très mauvais état thermique. Il est composé de 144 chambres d'une capacité d'une personne, avec des sanitaires communs, ne permettant plus de répondre de façon adéquate aux besoins. Son taux d'occupation est d'ailleurs très nettement inférieur au taux d'occupation des autres résidences sociales.

Au vu de l'analyse des besoins sociaux en matière d'accès au logement et de parcours résidentiel des populations en difficulté, il est indispensable de maintenir cette offre. Il est toutefois nécessaire de la faire évoluer en tant que résidence sociale, afin de répondre aux besoins actuels des publics bénéficiaires, tant sur le plan des conditions matérielles d'accueil, qu'en termes d'offre de services.

En conséquence, afin de permettre à la Ville de créer les conditions de la requalification de cet établissement et d'en conforter l'offre de service, il est apparu nécessaire de bénéficier de la pleine propriété du bâtiment et de son terrain d'assiette. C'est pourquoi il est proposé en premier lieu de procéder à la résiliation anticipée du bail emphytéotique du 05 mars 1975, en accord avec Dijon Habitat. Cette résiliation induit également la résiliation de la convention de location, à la date de signature des actes authentiques.

Conformément aux dispositions du bail, il est proposé d'attribuer à Dijon Habitat une indemnité de résiliation d'un montant de 543 000 €, correspondant à la charge résiduelle réelle représentée par ce bâtiment pour Dijon Habitat, elle-même composée de la valeur nette comptable, de la reconstitution de fonds propres et de l'encours d'emprunts et conforme à l'évaluation de France Domaine.

Il est ensuite proposé de procéder à la cession de cet établissement au profit de la société ADOMA, opérateur spécialisé de l'insertion par le logement, qui réalisera une restructuration complète de ce foyer et de lui confier la gestion de cette structure.

Les travaux vont notamment consister en une réhabilitation énergétique lourde, en la réalisation des travaux complets d'accessibilité et en la transformation majoritaire des chambres en studios, dotés de sanitaires individuels. La vocation sociale sera bien entendu préservée, les logements relevant du dispositif de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). De même, les contrats locatifs en cours avec les résidents seront repris par ADOMA, qui s'est également engagée à maintenir l'offre de services et le montant actuel des redevances jusqu'à la réalisation des travaux.

Il est également précisé que la destination sociale de cet établissement devra être maintenue pendant une durée minimum de 20 ans, tout changement de destination devant faire l'objet d'un accord expresse préalable de la Ville.

En considération de l'ensemble de ces éléments et afin de permettre la réalisation de cette opération, il est proposé de procéder à la cession moyennant le montant de 500 000 € hors taxes, inférieur à l'évaluation de France Domaine, ayant fixé une valeur de 1 542 240 €. Il est souligné que cette valeur a été déterminée sans prise en considération directe de l'ampleur des travaux de mises aux normes et de réhabilitation à effectuer, pour assurer l'adaptation de cet établissement avec son objet social. L'inadéquation de ce foyer aux besoins actuels n'a pas non plus été prise en compte, de même que les contraintes spécifiques liées au plafonnement très bas des redevances, impactant le bilan prévisionnel de cette opération de réhabilitation.

Par ailleurs, il est précisé qu'ADOMA bénéficiera de la jouissance des parcelles contiguës, aménagées en espaces verts et stationnements, cadastrées section BM n^{os} 42, 296, 299 et 303 et aura en charge leur entretien.

Je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1 - décider la résiliation anticipée du bail emphytéotique précité du 5 mars 1975, établi entre la Ville et l'Office Public d'Habitations à Loyers Modérés de Dijon, devenu depuis Dijon Habitat, concernant le Foyer Viardot situé 1 - 7 rue Louis Viardot, cadastré section BM n° 300, 301, 304 et 305 ;

2 - dire qu'il sera procédé à cette résiliation par acte notarié, moyennant le versement d'une indemnité d'un montant total de 543 000 € ;

3 - dire que la convention de gestion établie au profit du Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Dijon sera résiliée au jour de la résiliation du bail emphytéotique susvisé ;

4 - décider la cession du Foyer Viardot situé 1 - 7 rue Louis Viardot, cadastré section BM n° 300, 301, 304 et 305 au profit de la société ADOMA – 42 rue Cambronne à Paris et lui confier la gestion de cet établissement, selon les conditions et modalités ci-dessus exposées, à savoir : réalisation d'une réhabilitation complète du bâtiment, reprise des contrats en cours, maintien de l'offre de services et du montant actuel des redevances jusqu'à la réalisation des travaux, maintien de la destination sociale pendant une durée minimum de 20 ans, tout changement de destination devant faire l'objet d'un accord expresse préalable de la Ville, inscription dans le dispositif de Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ;

5 - dire qu'il sera procédé à cette cession par acte notarié, moyennant le montant de 500 000 € majoré s'il y a lieu de la TVA au taux en vigueur ;

6 - autoriser la société ADOMA à bénéficier de la jouissance des parcelles contiguës, cadastrées section BM n°s 42, 296, 299 et 303 et lui en confier l'entretien ;

7 - m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'application de ces décisions et Monsieur le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente.

Rapport adopté à la majorité :

Pour : 45

Contre : 5

Abstentions : 8

Ne participe pas au vote : 1