

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune de VALENCIN
Séance du 25 Juillet 2022**

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-cinq du mois de Juillet à 19h00, le Conseil Municipal de la Commune de Valencin, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, dans le lieu habituel de ses séances, à la Mairie de Valencin, au nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur Bernard JULLIEN, Maire

Nombre de conseillers en exercice :	23	Date de convocation :	19/07/2022
Présents :	18	Date de publication	28/07/2022
Votants :	21		

Présents : M Bernard JULLIEN – M Pierre SERTIER – Mme Geneviève BEGOUEN-DEMEAUX – M Jean-Louis CIANFARANI – Mme Marie DALMAS – M Christophe SOULIER – Mme Audrey BLANCHON – M Michel LAURENT – M Cédric WEBER – M Guy DURAND – M Gilles DENIS – Mme Fanny LAMOUCHE – Mme Christelle COURTHIAL – Mme Virginie CHRISTOPHE – M Daniel MOTA – M Christophe BADUFLE – Mme Véronique BOUCHARD – M Christian TERSIGNI

Absents : M Ludovic HIRTH donne procuration à M Bernard JULLIEN – Mme Nathalie ZAMABRDI donne procuration à Mme Audrey BLANCHON – M Robert PARISSET donne procuration à M Christian TERSIGNI – Mme Vanessa DEVAUX – Mme Céline GONZALEZ-THOLLIN

Secrétaire : M Jean-Louis CIANFARANI

		Le lavoir II
N° 09	<u>Délibération n° 2022-046</u>	Prorogation du bail à construction conclu avec la SDH

Depuis le 18/12/1972, la Société Dauphinoise de l'Habitat (SDH) est titulaire d'un bail à construction conclu avec la Commune de Valencin pour la réalisation et la gestion d'un immeuble de 11 logements sociaux dénommé le Lavoir II et situé 510 Rue des Lavandières. Ce bail a été conclu pour une durée de 65 ans.

La loi Climat vise à lutter contre les passoires énergétiques et ainsi prévoit l'interdiction pour les bailleurs de louer ces logements à l'horizon 2025. On entend par passoires énergétiques les logements classés en étiquettes énergétiques « F » ou « G ».

L'ambition du groupe Action Logement (auquel appartient la SDH) est de pouvoir commencer les travaux en 2023. Pour sortir le patrimoine de ces étiquettes F et G, ceci implique des travaux importants avec des changements de mode de chauffage et de distribution de l'eau chaude sanitaire, de l'isolation thermique par l'extérieur quand c'est possible techniquement, changement de la VMC, isolation des combles et des locaux non chauffés.

Les études qui seront menées auront comme objectif de classer le patrimoine, après travaux, à minima en étiquette D.

Le coût prévisionnel des travaux par logement serait de 25 000€ HT.

Le groupe de logements « Le Lavoir II » a été classé F au DPE.

Pour financer les travaux, la SDH emprunte auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour une durée de 25 ans. Dans le contexte actuel pour cette opération, il y aurait un écart entre la durée du bail initial et la durée du nouvel emprunt.

Le bail actuel nécessiterait une prorogation de 13 ans pour répondre aux exigences de la Caisse des Dépôts (25 ans : durée de remboursement de l'emprunt + 2 ans) avec un nouveau terme du

bail fixé au 1^{er} Octobre 2050. En effet, la sécurité financière du programme de travaux impose qu'un revenu couvre l'intégralité de la durée de remboursement de nos emprunts. De plus, en présence d'un bail à construction, le financeur impose que le terme du bail dépasse la période de remboursement de deux ans.

Afin de permettre la réalisation de ces travaux, le Conseil Municipal, à l'unanimité,

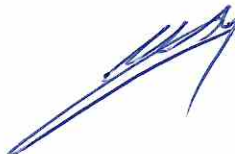
- ✚ **ACCEPTE** la prorogation d'une durée de 13 ans du bail à construction conclu avec la SDH pour le groupe de logements « Le lavoir II ».
- ✚ **FIXE** le nouveau terme de ce bail au **1^{er} Octobre 2050**.
- ✚ **DIT** que l'intégralité des frais d'avenants aux formalités de prorogation du bail seront prises en charge par la SDH.
- ✚ **AUTORISE** M le Maire à réaliser toutes les formalités et à signer tous les actes relatifs à cette prorogation.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus par les membres présents.

Pour Le Maire absent,
Le 1^{er} Adjoint, Pierre SERTIER



Le secrétaire
Jean-Louis CIANFARANI



Pour copie conforme,
Valencin, le 28/07/2022

Transmis à la sous-préfecture
Le 28/07/2022