

## RENNES MÉTROPOLE

### *Commune de* **CHARTRES-DE-BRETAGNE**

*Adresse du bien : 19 bis rue de Fénidan*

## Programme d'Action Foncière

### *Convention de* *Mise en Réserve*

**Gestion communale**

Entre :

Rennes Métropole, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé 4, avenue Henri Fréville – CS 9311 – 35031 Rennes Cedex 2, représentée par sa Présidente, Madame Nathalie APPÉRÉ, habilitée à signer les présentes par décision n° B 2024-495 en date du 5 décembre 2024,

Et,

La commune de CHARTRES-DE-BRETAGNE, représentée par son Maire, Monsieur Philippe BONNIN autorisé à cette fin par délibération du Conseil Municipal en date du .....

### **IL A D'ABORD ÉTÉ EXPOSÉ CE QUI SUIT :**

Le 21 octobre 1994, par délibération n° 94.226, le Conseil de District a adopté les grandes orientations de la politique foncière dans un document-cadre fixant les objectifs et les moyens de la maîtrise foncière pour la mise en œuvre du Schéma Directeur et des politiques publiques qui en découlent en matière d'habitat, d'environnement et de développement économique.

Les modalités pratiques de cette politique foncière ont été définies par délibération n° 95.124 du 19 mai 1995 puis modifiées par délibérations n° C 03.143 du 22 mai 2003, n° C 04.04 du 22 janvier 2004, n° C 11.010 du 27 janvier 2011, n° C 12.132 du 26 avril 2012 et n° C 2024.047 du 16 mai 2024.

Le Programme d'Action Foncière prévoit la signature d'une convention entre Rennes Métropole et la commune par laquelle celle-ci s'engage à racheter le bien dans un délai maximum de 5 ans en secteur de renouvellement urbain. Le portage en renouvellement urbain pourra être prolongé de 5 ans par avenant si l'étude urbaine, accompagnée d'une faisabilité économique, est bien réalisée par la commune et transmise à Rennes Métropole avant l'échéance de cette convention.

La commune s'engage à respecter le Programme Local de l'Habitat 2023/2028 adopté par délibération du Conseil de Rennes Métropole n° C 23.173 du 21 décembre 2023.

Pour favoriser le logement des populations défavorisées qui sont confrontées à un problème grave de logement, Rennes Métropole assurera la gestion des biens qui répondent aux critères du logement adapté. Une convention de mise à disposition à titre gratuit sera conclue avec l'AIVS qui en assurera la gestion, pour le compte de Rennes Métropole.

Conformément aux délibérations n° C 04.04 du 22 janvier 2004, n° C 11.010 du 27 janvier 2011, n° C 12.132 du 26 avril 2012 et n° C 2024.047 du 16 mai 2024, la gestion est assurée par la commune ou par Rennes Métropole selon les modalités suivantes :

#### **1) Gestion par Rennes Métropole**

Le bien est mis prioritairement en gestion Rennes Métropole si, pendant la mise en réserve le bien répond aux critères du logement adapté :

- Rennes Métropole assure la gestion du bien qui est mis à disposition de la Société LIVAH ;
- les travaux éventuels de mise en conformité, d'amélioration et de maintenance sont pris en charge par l'AIVS ;
- pas de contribution pour la commune ;
- les taxes foncières sont remboursées annuellement par l'AIVS à Rennes Métropole ;
- si au cours de la convention de mise en réserve, le bien ne convenait plus pour du logement adapté ou si la commune sollicite l'utilisation de ce bien pour ses propres besoins (besoin de locaux pour la mairie, pour un équipement ou une association) la gestion serait transférée à la commune par avenant.

#### **2) Gestion par la Commune**

Tous les biens ne répondant pas aux critères du logement adapté ou loué au moment de l'acquisition sont mis en gestion communale. Ces biens peuvent être utilisés par la commune, mis à disposition d'associations, loués sur le marché privé, laissés vacants, ... :

- la commune assure la gestion du bien et prend en charge tous les travaux nécessaires à sa mise en conformité, maintenance, amélioration, mise en sécurité et éventuellement démolition et dépollution ;
- les biens mis en location et/ou mis à disposition d'un tiers par la commune devront être dans un état conforme à la réglementation en vigueur, accordés à titre précaire et révocable pour une durée strictement limitée à la durée de portage et ne pourront en aucun cas donner lieu à une quelconque indemnité pour fin d'occupation ;
- la contribution versée annuellement est calculée sur le prix d'acquisition (hors frais) en application du taux d'intérêt suivant :
  - 50 % du Taux fixe à 5 ans (connu au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'acquisition) pour les biens en renouvellement urbain (zone U du PLUi),
- la commune prend en charge tous les frais de gestion, d'assurances, ..., et perçoit les revenus locatifs ou d'occupation ;
- les taxes foncières sont remboursées annuellement par la commune à Rennes Métropole ;
- pour les biens loués au moment de leurs acquisitions et qui seraient libérés au cours de la convention de mise en réserve, la commune s'engage à proposer en priorité les biens à Rennes Métropole pour du logement adapté.

**La propriété qui fait l'objet de cette convention ne répond pas aux critères du logement adapté. Elle est donc mise en gestion communale.**

***CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ DECIDÉ CE QUI SUIT :***

**Article 1 - Objet de la convention et objectif d'aménagement de la commune**

La présente convention a pour objet de fixer les modalités de mise en réserve, par Rennes Métropole, de la propriété suivante :

Adresse complète : 19 bis rue de Fénidan

Section et N° cadastral : AM 96

Zonage PLUI : Zone UE2d

Prix d'acquisition : 150 000 € (hors frais).

Objectif de la commune justifiant cette acquisition : constitution d'une réserve foncière pour une opération de renouvellement urbain.

**Article 2 - Réalisation d'une étude d'urbanisme et de faisabilité économique**

La commune s'engage à démarrer une étude urbaine et de faisabilité économique dans les meilleurs délais. Rennes Métropole sollicitera un point d'étape 2 ans après le début du portage foncier pour vérifier que l'étude urbaine est bien engagée et que les réserves foncières sont en adéquation avec le projet envisagé. Si au terme des 5 ans, l'étude n'est pas transmise à Rennes Métropole, la convention initiale pour le renouvellement urbain ne sera pas prolongée de 5 ans.

**Article 3 - Durée de la mise en réserve et prolongation**

Rennes Métropole conservera cette propriété dans son patrimoine pour une durée de 5 ans à compter du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la signature de l'acte authentique.

La convention de 5 ans pourra être renouvelée 1 fois pour la même durée si l'étude urbaine est réalisée et transmise à Rennes Métropole.

Cette durée sera réduite et les biens en portage devront faire l'objet d'un rachat anticipé dans les situations suivantes :

- à l'issue d'un délai de 3 ans suivant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC en régie ou concédée,
- dans l'année de l'affectation définitive du bien en portage à un équipement public et préalablement aux démarrages des travaux,
- projet abandonné ou exclu de l'opération : revente du bien à la commune dans l'année.

#### **Article 4 – Gestion du bien**

Le bien est remis en l'état à la commune qui sera subrogée dans les droits et obligations dès que Rennes Métropole en devient propriétaire et en a la jouissance ou à partir du transfert de la gestion à la commune par avenant. Cette remise en gestion autorise la commune à utiliser le bien dès lors que son état le permet et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment sur :

- la gestion courante qui comprend la souscription d'un contrat d'assurance pour le compte du propriétaire, la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, procédure d'expulsion en cas d'occupation illégale, ... ;
- la représentation de Rennes Métropole dans tous les actes incombant normalement au propriétaire d'un bien immobilier : votes aux assemblées générales de copropriété, paiement des charges de copropriété courantes comme exceptionnelles, ... ;
- l'exécution des travaux incombant au propriétaire, y compris les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil ;
- les relations avec les locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations de charges, etc...

##### **a) Bien occupé au moment de l'acquisition**

La commune perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien, y compris charges de copropriété et toute réparation nécessaire pour rendre le bien propre à une utilisation conforme à sa destination. Elle assure les relations avec les locataires et occupants. Pour cela, elle s'assurera que le syndic lui adresse les appels de charge.

La commune se chargera de la libération des biens. Elle appliquera les dispositions en vigueur selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour élaborer les procédures permettant de donner congés aux locataires ou occupants. Elle mettra tout en œuvre pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la commune, elles pourront être prises en charge par Rennes Métropole et intégrées dans le prix de revente du bien. Dans ce cas, elles seront négociées par Rennes Métropole en accord avec la commune.

Dépôt de garantie : si le bien acquis est occupé, Rennes Métropole encaisse le dépôt de garantie en sa qualité de propriétaire. Sur la base de la présente convention, Rennes Métropole reversera ce dépôt de garantie à la commune.

##### **b) Mises en location du bien**

La commune pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Elle ne pourra cependant accorder que des occupations précaires et révocables (notamment sur la base de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme ou de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989) qui ne pourront en aucun cas donner lieu à versement d'une quelconque indemnité en fin d'occupation.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la commune fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc).

### **Article 5 – Assurance**

Rennes Métropole est assurée en cas de mise en cause de sa responsabilité civile du fait de ses activités et notamment de celle concernant les biens en portage.

La commune assure les biens pour le compte de Rennes Métropole, comme si elle en était le propriétaire. A ce titre, elle assure les biens notamment contre l'incendie, le vandalisme, les dégâts des eaux, les bris de glace, le vol... mais aussi en cas de mise en cause de sa responsabilité du fait de ces biens ou contre les risques locatifs (recours des locataires, des voisins et des tiers).

Elle fournira à Rennes Métropole un justificatif d'assurance dans le mois suivant l'acquisition.

La commune devra contracter toutes les assurances nécessaires garantissant sa responsabilité en tant que maître d'ouvrage à l'égard des tiers en cas d'accidents ou de dommages causés par la conduite des travaux ou les modalités de leur exécution.

De même, elle devra garantir ses ouvrages par la souscription d'assurances construction notamment celle de « dommages-ouvrage » et de « tous risques chantier ».

### **Article 6 – Réalisation de travaux et surveillance des biens**

La commune visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bien, de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra toutes les mesures conservatoires appropriées, travaux, dépôt de plainte et procédure d'expulsion compris.

Certains biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident.

#### **Autorisations :**

Rennes Métropole autorise la commune à effectuer les études, les demandes d'autorisation, les travaux permettant la dépollution et déconstruction du bien.

Rennes Métropole autorise également la commune à effectuer les demandes d'autorisation et à engager des travaux de mise aux normes ou de réhabilitation légère dans l'objectif de louer ou mettre à disposition le bien à titre précaire, en attendant son affectation définitive qui n'interviendra qu'après la rétrocession dudit bien.

La commune assurera le paiement des éventuelles taxes liées à la délivrance d'autorisation de construire ou de réhabiliter.

#### **Maîtrise d'ouvrage :**

La commune prendra l'initiative, aura la maîtrise d'ouvrage, prendra la direction et assurera le financement de ces travaux et études.

#### **Désamiantage – matériaux polluants :**

Si les diagnostics techniques font état de la présence de matériaux et/ou de produits polluants (amiante, plomb, etc.) la commune se chargera de faire procéder à l'enlèvement de tous ces matériaux avant tout début de travaux.

**Responsabilité et recours :** La commune, maître d'ouvrage des travaux, aura la garde de l'immeuble, sauf si elle décide dans le cadre des travaux de la transférer aux entreprises mandatées. Elle sera seule responsable de tous les dommages susceptibles d'intervenir dans le cadre desdits travaux. Elle sera tenue de prendre toutes les dispositions nécessaires, pour assurer la sécurité des personnes et des biens, lors de ses activités.

Si de quelconques dommages affectant les équipements et les accès devaient survenir, du fait ou indépendamment de son activité, la commune sera tenue de prendre toutes les mesures immédiates pour sauvegarder la sécurité du public et la conservation des biens.

En cas de survenance d'un dommage en lien avec les travaux, la commune s'engage à tout mettre en œuvre pour assurer la réparation dudit dommage.

### **Article 7 – Contribution annuelle et impôts**

La commune versera à Rennes Métropole, pendant la durée de la mise en réserve, celle-ci s'achevant le jour de la signature de l'acte authentique de transfert de propriété, une contribution annuelle calculée sur le prix d'acquisition (hors frais) en application du taux d'intérêt suivant : 50 % du taux fixe à 5 ans.

Au 1er janvier 2024, le taux est de 3,75 %, soit un montant de 2 812,5 euros.

Rennes Métropole sollicitera de la commune le remboursement annuel des impôts fonciers.

### **Majoration de la contribution**

Si, au terme de la durée de mise en réserve et en l'absence d'avenant de prolongation, le bien n'est pas racheté par la commune, une contribution pourra être facturée par Rennes Métropole. Cette contribution sera calculée sur la base du taux fixe à 5 ans en vigueur, auquel s'ajoutent 4 points. Cette contribution majorée s'applique aux biens en gestion communale ou métropolitaine.

### **Article 8 – Rétrocession du bien**

La commune s'engage à affecter cette propriété conformément aux objectifs définis au moment de l'acquisition et à respecter le Programme Local de l'Habitat 2023/2028 (cf. : article 1). Le projet envisagé par la commune ou l'organisme qu'elle aura désigné sera à présenter au moment de la demande de rétrocession.

Au terme de cette mise en réserve, la commune s'engage à racheter ou faire racheter par un organisme ou un concessionnaire qu'elle aura désigné cette propriété au prix d'acquisition (prix d'achat augmenté des frais supporté par Rennes Métropole).

Les diagnostics immobiliers nécessaires à la revente du bien seront pris en charge directement par l'acquéreur.

### **Article 9 – Pénalités en cas de non-respect des engagements et intéressement**

Une clause de pénalité pourra être appliquée au bénéfice de Rennes Métropole (**1500 €/M<sup>2</sup> de surface de plancher**) pour chaque logement à créer sur le bien, qui ne répond pas aux clauses du conventionnement PLH.

Pour l'application cette clause le calcul sera le suivant :

Surface plancher (SP) déclarée au PC/nombre de logement = SP moyenne par logement

Pénalité = SP moyenne \* nombre de logements manquants \* 1500

Cette clause sera reportée dans les actes notariés ultérieurs.

En outre le bien pourra demeurer en portage du PAF tant que le programme ne sera pas en conformité avec le PLH. Passé le délai de portage, Rennes Métropole se réserve le droit d'appliquer la majoration de contribution figurant à l'article 7 en l'absence d'opération répondant aux objectifs du PLH.

Enfin, étant entendu que le principe du PAF étant de maintenir le prix initial d'achat et d'éviter les spéculations, toutes modifications substantielles des conditions économiques du programme qui nécessiteraient sa redéfinition, seront évoquées devant l'instance du GT Foncier.

En cas de besoin, les clauses, ci-avant exposées, seront précisées dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

*A Rennes, le*

**Pour RENNES MÉTROPOLE  
Pour la Présidente et par délégation  
Le Vice-Président délégué à l'Eau,  
à l'Assainissement, à la GEMAPI,  
à la Biodiversité et au Foncier**

**Pascal HERVÉ**

*A Chartres-de-Bretagne, le*

***Pour la commune de  
CHARTRES-DE-BRETAGNE  
Le Maire***

**Philippe BONNIN**