

RENNES MÉTROPOLE

***Commune de CHARTRES DE
BRETAGNE***

Adresse du bien : 21 Rue de Féridan

Programme d'Action Foncière

***Convention de
Mise en Réserve***

Gestion Rennes Métropole

Entre

Rennes Métropole, Établissement 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 2024-496 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'Agence Immobilière à Vocation Sociale 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 l'AIVS ;
- les travaux éventuels de mise en conformité, d'amélioration et de maintenance sont pris en charge par la Société LIVAH ;
- 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^{er} 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 répond aux critères du logement adapté et donc mis en gestion Rennes Métropole.

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 : 21 Rue de Fénidan

Section et N° cadastral : AM 1170, 1171 et 1172

Zonage du PLUI : Zone UE2d

Prix d'acquisition : 271 000euros (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^{er} 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

Rennes Métropole assure la gestion de ce bien qui sera mis à disposition de l'AIVS pour une durée inférieure ou égale à la durée de la présente convention de mise en réserve.

Dans le cas où le bien ne pourrait être reloué par l'AIVS, la gestion retournerait à la commune par avenant pendant la durée restante de la mise en réserve.

Article 5 – Assurance

Le bien et les risques afférents seront assurés par Rennes Métropole en qualité de propriétaire et par la Société LIVAH dans le cadre de la mise à disposition.

Article 6 – Contribution annuelle, impôts et travaux

Le bien étant en gestion Rennes Métropole, la commune ne versera pas de contribution annuelle. Elle ne remboursera pas les impôts fonciers et les travaux qui seront pris en charge par l'AIVS.

Toutefois, si la gestion devenait communale par avenant, la commune versera à Rennes Métropole, pendant le restant de la durée de la mise en réserve, 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 5 081,25 euros.

Dans ce cas, Rennes Métropole sollicitera également 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 7 – 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, frais d'acquisition et ainsi qu'au éventuelles dépenses supportées par Rennes Métropole (indemnités d'éviction, frais de procédures, ...). Les diagnostics immobiliers nécessaires à la revente du bien seront pris en charge directement par l'acquéreur.

Article 8 – Pénalités en cas de non-respect des engagements et intéressement

Une clause de pénalité pourra être appliquée au bénéfice de Rennes Métropole (**1500 €/M² 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***

***Pour la commune de
Chartres-de-Bretagne
Le Maire***

Pascal HERVÉ

Philippe BONNIN