

Commune D'ORVAULT**DEPARTEMENT**

Loire-Atlantique

ARRONDISSEMENT

NANTES

CANTON

SAINT-HERBLAIN II

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

CONSEIL MUNICIPAL

20 mai 2019

L'an deux mil dix-neuf, le vingt mai, le Conseil municipal de la Commune d'ORVAULT s'est réuni en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale en date du dix mai, sous la présidence de Joseph PARPAILLON, Maire.

Etaient présents : Mme Monique MAISONNEUVE, Mme Catherine HEUZEY, M. Christian ARDOUIN, Mme Alette BERTHELOT, M. Sébastien ARROUËT, Mme Chantal LE MÉNÉLEC, M. Bernard BRÉHERET, Mme Christel GAUTIER, M. Pierre GADÉ, M. Dominique FOLLUT, M. Elie BRISSON, M. Gilles BERRÉE, M. Aurélien BRUNETIERE, M. Patrick BRIATTRE, Mme Nadia HOUDOUX, Mme Catherine ADAM, M. André NYAMSI, Mme Christine HERVY, Mme Angélique M'BEMBA, M. Gérard PIERRE, Mme Béatrice DELABRIÈRE, M. François-Xavier PRIOU, M. Erwan HUCHET, M. Jean-Sébastien GUITTON, Mme Maryse PIVAUT, M. Christophe ANGOMARD, Mme Brigitte RAIMBAULT, M. Lionel AUDION

Absents ayant donné pouvoir :

Mme Marie-Françoise BRISAC	donne procuration à	M. Patrick BRIATTRE
Mme Florence CORMERAIS	donne procuration à	M. Gilles BERRÉE
M. Hugo OILLIC	donne procuration à	M. Sébastien ARROUËT
Mme Morgane FONTAINE	donne procuration à	M. Elie BRISSON
Mme Armelle CHABIRAND	donne procuration à	M. Lionel AUDION

Absent excusé :

M. Louis RAMIN

Il a été procédé, conformément à l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Monsieur Patrick BRIATTRE ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**07. Programme d'Action Foncière Habitat (PAF Habitat) :
convention de gestion avec Nantes Métropole
parcelles CC n°417-418 - 17 rue Robert le Ricolais*****Madame MAISONNEUVE rapporte :***

La Commune d'Orvault a reçu, en mai 2018, une déclaration d'aliéner au titre du droit de préemption urbain concernant la vente des parcelles cadastrées à la section CC numéro 417 et 418, d'une surface totale de 221 m² supportant une maison, pour un montant de 360 000 € augmenté des frais d'agence de 18 000 €. La ville d'Orvault a fait part de son intérêt d'acquérir ces parcelles situées au centre du bourg d'Orvault.

Dès lors, le processus de préemption urbain a été engagé ainsi que le dispositif du Programme d'Action Foncière Habitat (PAF Habitat) pour l'acquisition du bien par Nantes Métropole au profit de la Ville d'Orvault. Le PAF Habitat est un dispositif permettant le portage financier par la métropole.

Suite au retrait de la DIA par le propriétaire, les deux parties se sont entendus à l'amiable sur un prix principal de 347 000 €.

Depuis le 23 octobre 2018, date de la signature de l'acte notarié, Nantes Métropole est devenu propriétaire du bien.

Dans ce cadre, Nantes Métropole soumet à l'approbation de la Ville d'Orvault la convention de gestion qui régira les rapports entre les deux collectivités, moyennant un prix de 369 782,76 € (voir document joint).

Ce prix a été déterminé à partir du prix d'acquisition 347 000 €, augmenté des frais de négociation (18 000 €), notariés (4 782,76 €).

Ce montant définitif sera pris en compte lors de la cession du bien à la Commune au terme de la réserve foncière d'une durée maximum de 10 ans. Les frais financiers correspondant à ce coût d'acquisition sont supportés en totalité par Nantes Métropole. Ce remboursement s'effectuera à l'échéance de la mise en réserve.

Pendant toute cette durée, la Commune sera subrogée dans tous les droits et obligations qui sont ceux de Nantes Métropole en sa qualité de propriétaire.

DECISION

Sur proposition de la commission Aménagement Urbanisme et Environnement et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité :

- **PREND ACTE** de l'acquisition amiable réalisée pour le compte de la Commune dans le cadre du PAF Habitat par Nantes Métropole, concernant les parcelles CC n° 417 et 418 d'une surface totale de 221 m², située 17 rue Robert le Ricolais moyennant un prix de 369 782,76 €,
- **DECIDE DE PREVOIR AU BUDGET** communal les sommes nécessaires au remboursement de l'emprunt mobilisé par Nantes Métropole pour financer cette acquisition,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention de gestion à intervenir entre Nantes Métropole et la Commune pour la gestion de cet immeuble pendant la durée de la mise en réserve,
- **DONNE** dès maintenant tous les pouvoirs à Monsieur le Maire pour assurer effectivement cette gestion, dans l'attente d'une décision de rétrocession.

Rendu exécutoire
Par télétransmission en
Préfecture le : 21 MAI 2019
Et par publication le : 22 MAI 2019

Extrait certifié conforme
Orvault, le 21 mai 2019

**Pour le Maire
Le Directeur général**




Jean-François MAISONNEUVE

PROGRAMME D'ACTION FONCIÈRE-HABITAT

**CONSTITUTION DE RÉSERVES FONCIÈRES À VOCATION HABITAT
POUR LE COMPTE DES COMMUNES**

MODALITES DE RÉALISATION D'UNE OPÉRATION

COMMUNE D'ORVAULT

ACQUISITION AUPRES DE MADAME BOUZIDI

EN DATE DU 23 OCTOBRE 2018

CONVENTION DE GESTION

ENTRE LES SOUSSIGNES,

Nantes Métropole, dont le siège est 2 cours du Champ-de-Mars à Nantes, représentée par Monsieur Pascal PRAS, Vice-Président en vertu d'une décision n°2019-343 en date du 01 avril 2019,

Ci-après dénommée «Nantes Métropole»

d'une part,

ET,

La commune d'ORVAULT représentée par Monsieur Joseph PARPAILLON, Maire, en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du

Ci-après dénommée "la Commune"

d'autre part,

En vertu de la délibération du Conseil de Nantes Métropole, en date du 16 décembre 2005 approuvant la convention-type,

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSÉ

1 - En séance du 16 décembre 2005, le Conseil de Nantes Métropole a modifié les modalités de mise en œuvre du « Programme d'Action Foncière - Habitat » pour le compte des communes qui avait été institué en conseil du 18 juin 2004 en appui pour la constitution de réserves foncières au bénéfice des communes en vue d'opérations nouvelles d'habitat, d'initiative publique.

Ces nouvelles modalités visent à renforcer cet outil au service du Programme local de l'Habitat (P.L.H.) adopté en conseil du 19 décembre 2003 pour accompagner une stratégie foncière volontariste adaptée aux objectifs quantitatifs d'accueil de logements, en faisant porter dorénavant la totalité de la charge des frais financiers du portage foncier par Nantes Métropole.

2 - Aux termes d'une délibération en date du 28 septembre 2018, Nantes Métropole s'est portée acquéreur, à la demande et avec l'accord de la Commune, de l'immeuble suivant :

- inscrit en zone UAp du P.L.U. de la commune d'ORVAULT et soumis au droit de préemption urbain),
 - désigné comme suit :
- nature : **immeuble bâti,**
 - adresse : **17, rue Robert le Ricolais, le Bourg**
 - références cadastrales : section CC n° 417 et 418
 - superficie : 221 m²,

et ce, moyennant le paiement d'un prix de : **347 000 €**

non compris la commission d'agence ou de négociation d'un montant de **18 000 €** et les frais, droits et honoraires afférents à l'acte authentique portant transfert de propriété et provisionnés à la somme de : **4 782,76 €**.

Il est ici précisé que l'immeuble ainsi acquis pour le compte de la Commune sera cédé au plus tard à l'expiration du délai de mise en réserve foncière.

Le terme "immeuble" utilisé dans la présente convention s'applique à l'ensemble des biens visés dans l'exposé ci-dessus.

CECI EXPOSÉ, IL EST PASSÉ À LA CONVENTION QUI SUIT :

SECTION I - GESTION DU BIEN

ARTICLE I - DURÉE DE LA MISE EN RÉSERVE

L'immeuble désigné au "2" de l'exposé ci-dessus constitue une réserve foncière d'une durée maximum de dix années.

Une durée minimum d'un an est exigée pour la mise en place de la réserve foncière.

Le délai ci-dessus court à compter de la date du transfert de propriété au profit de Nantes Métropole.

ARTICLE II - GESTION DU PATRIMOINE MIS EN RÉSERVE

Pendant toute la durée de mise en réserve foncière de l'immeuble en cause, la Commune sera subrogée dans tous les droits et obligations qui sont ceux de Nantes Métropole en sa qualité de propriétaire.

Toutefois, Nantes Métropole devra intervenir à toute convention d'occupation précaire qui serait consentie par la Commune, au profit d'un tiers, sur le bien mis en réserve foncière ; la dite convention devant être conforme aux dispositions de l'article L. 221-2 du code de l'urbanisme. La Commune percevra les redevances ou indemnités d'occupation de toute nature liées à l'exécution des conventions visées au présent paragraphe.

Si le transfert de propriété s'opère par application d'une décision de préemption aux prix et conditions, la commune pourra dès paiement ou consignation du prix par Nantes Métropole, percevoir les redevances ou indemnités liées à l'occupation. Toutefois, en cas d'annulation juridictionnelle de la décision de préemption, la commune devra rembourser, dans le cadre d'une rétrocession du bien, soit à Nantes Métropole, soit directement au bénéficiaire du jugement annulant la décision de préemption, les redevances ou indemnités qu'elle aura encaissées.

La Commune sera tenue des obligations du propriétaire telles qu'elles résultent des lois, règlements et usages, notamment en matière de grosses réparations et entretien à apporter aux propriétés bâties, ainsi qu'en application du décret du 7 février 1996 « relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis » et généralement toutes obligations à la charge du propriétaire par toutes dispositions législatives ou réglementaires.

La Commune fera son affaire de la conclusion des contrats d'assurances et du paiement des primes correspondantes, après intervention de la communauté urbaine, si nécessaire. Elle renonce à tout recours qu'elle serait en droit d'exercer contre Nantes Métropole et s'engage à obtenir de son assureur la même renonciation. Elle en justifiera à Nantes Métropole.

Si la responsabilité de Nantes Métropole venait à être engagée à l'égard des tiers, la Commune serait tenue de couvrir Nantes Métropole des conséquences dommageables, de quelque nature qu'elles soient, en résultant.

En contrepartie de la jouissance des lieux qui lui est concédée, la Commune remboursera à Nantes Métropole le montant annuel des impôts, droits et taxes afférents à l'immeuble et payés par cette dernière.

En outre, la Commune remboursera à Nantes Métropole toute somme que cette dernière aura effectivement supportée en sa qualité de propriétaire des immeubles en cause.

ARTICLE III - MODALITÉS FINANCIÈRES DE L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE

La mobilisation, par Nantes Métropole, de l'emprunt destiné au financement de l'acquisition visée dans l'exposé, donnera lieu au remboursement, par la commune, du seul capital emprunté, les frais financiers correspondant à ce coût d'acquisition sont supportés en totalité par Nantes Métropole

SECTION II - CESSIION DU BIEN

ARTICLE IV - CONDITIONS ADMINISTRATIVES DE CESSIION DES BIENS MIS EN RÉSERVE FONCIÈRE

Nantes Métropole cédera la propriété des biens visés dans l'exposé sur demande écrite de la Commune.

Cette demande, précisant la date pour laquelle la Commune sollicite le transfert de propriété sera signifiée à Nantes Métropole au moins trois mois avant la date choisie à cet effet.

La demande, prévue alinéa 1 ci-dessus, peut ne porter que sur une partie des biens mis en réserve foncière. Dans ce cas, les modalités de la cession seront arrêtées par les instances de Nantes Métropole habilitées à cet effet, en liaison avec la Commune.

Si à l'expiration du délai de dix ans fixé à l'article I, la Commune n'a pas saisi Nantes Métropole de la demande visée au paragraphe 1. du présent article, cette dernière pourra exiger la cession immédiate des biens en cause au profit de la Commune, sur simple demande écrite.

La Commune prendra les biens cédés dans l'état où ils se trouvent au jour de l'acte de cession, sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre de Nantes Métropole.

ARTICLE V – CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA CESSION

Le remboursement du coût initial de l'acquisition pourra intervenir, au choix de la commune selon les modalités suivantes :

soit remboursement de la totalité du capital au moment de la cession au terme normal de la réserve foncière, auquel s'ajoutera celui des frais d'acquisition supportés par Nantes Métropole, (*)

soit remboursement par annuités du capital à la date anniversaire de la convention, un réajustement des frais d'acquisition étant opéré lors du recouvrement de la première échéance. (*)

(* cocher la case correspondant au mode de remboursement choisi)

Si, à sa demande expresse, la commune met fin à la réserve avant le terme prévu, elle assure le remboursement par anticipation du capital restant dû.

ARTICLE VI - DÉSIGNATION DU CESSIONNAIRE

La Commune pourra, à la demande expresse de son Conseil municipal, décider que la cession de l'immeuble en cause s'opérera au profit de l'aménageur qu'elle aura cru bon de désigner.

Toutefois, la vente directe au profit d'un aménageur ne sera possible que dans la mesure où le prix sera identique à celui prévu à l'article VIII ci-dessous pour la cession aux communes, la vente s'opérant par ailleurs selon les modalités administratives et financières arrêtées aux articles IV et V ci-dessus.

Plus généralement, la vente s'opérera selon des modalités financières compatibles avec les règles de la comptabilité publique.

ARTICLE VII - DESTINATION DES BIENS CÉDÉS

La Commune, ou le cessionnaire qu'elle aura désigné, s'oblige à affecter l'immeuble en cause à un usage compatible avec les objectifs du PLH au titre duquel est développé le présent Programme d'Action Foncière - Habitat pour le compte des communes, comme défini à l'exposé ci-dessus.

ARTICLE VIII - PRIX DE CESSION

Le prix de cession des biens visés dans l'exposé comprend :

- le prix d'acquisition du bien à sa valeur initiale
- les frais d'agence ou de négociation, le cas échéant
- les frais, droits et honoraires afférents à l'acte authentique
- les frais et dépens supportés par Nantes Métropole ainsi que les honoraires d'avocat en cas de procédure contentieuse de préemption

En cas de cession partielle, ce prix sera ventilé au prorata des valeurs respectives de la partie cédée et de celle conservée par Nantes Métropole.

ARTICLE IX - MODALITÉS DE PAIEMENT

Le règlement du prix interviendra selon les modalités suivantes :

A - En cas de cession à la Commune

1. sera déduit du prix à payer, au fur et à mesure de son encaissement par Nantes Métropole, et à due concurrence :
 - le montant du capital déjà remboursé dans le cadre des annuités échues à la date de cession dans l'hypothèse où la Commune a opté pour un remboursement progressif du capital
 - le réajustement sur frais d'acte éventuellement versé par la commune.
2. La Commune s'acquittera du solde du prix, à réception du titre de recette émis à cet effet par Nantes Métropole, dès l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

B - En cas de cession à un aménageur :

1. l'aménageur s'acquittera du prix convenu, au profit de Nantes Métropole, à la signature de l'acte régularisant la vente, ou, si l'organisme en cause est soumis aux règles de la comptabilité publique, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.
2. Les modalités de règlement des créances ou dettes nées entre Nantes Métropole et la Commune, à l'occasion de l'application des dispositions de l'article VIII, et de l'article IX A. 1. seront arrêtées, cas par cas, entre les parties.

ARTICLE X - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires se rapportant à l'acte régularisant la cession, seront mis à la charge du cessionnaire de même que les frais et dépens supportés par Nantes Métropole ainsi que les honoraires d'avocat en cas de procédure contentieuse de préemption.

Fait à NANTES, le
en deux exemplaires,

Pour la Commune

Pour Nantes Métropole

Joseph PARPAILLON

Pascal PRAS
Vice-Président

Maire

Reçue en Préfecture le

02 AVR. 2019

ntification

érence

no : 2016006
titre :
du fiche : prévisionnel
s : EUR
: NM - Nantes Métropole

Libellé : PAFH ORVAULT - EX-BOUZIDI
Libellé 2 : 17 RUE ROBERT LE RICOLAIS
Date de signature :

Date d'émis. : 01/04/2019

Emmission obligatoire : Non

amètres

version :
METRES3 :
MS :

PARAMETRE2 :
PARAM1 :
PARAM3 :

actéristiques

pl : 369 782,76
en années : 10
CDC :
ds : Emprunt in fine

Date 1er versement : 01/04/2019
Date en mois : 0
Date 1ère échéance : 01/04/2029
Périodicité : Annuelle

Prix dossier : 0,00
Fin de suite : Non

Taux d'intérêt : 0,00000000000000

Base de calcul : base 30/360

anement : non
licateur Taux d'intérêt : Aucun

ision

is - Bonifications

benef. ON : Non

leau

trai :
schualier : 0,000000
s de la fiche : EUR

Prêteur : NM - Nantes Métropole
Méthode : Emprunt in fine
Nbre de ventilations : 0

F	Date ech.	CRD	Amortis.	Intérêts	Annulé	Taux %
1	01/04/2020	369 782,76	0,00	0,00	0,00	0,00000
2	01/04/2021	369 782,76	0,00	0,00	0,00	0,00000
3	01/04/2022	369 782,76	0,00	0,00	0,00	0,00000
4	01/04/2023	369 782,76	0,00	0,00	0,00	0,00000
5	01/04/2024	369 782,76	0,00	0,00	0,00	0,00000
6	01/04/2025	369 782,76	0,00	0,00	0,00	0,00000
7	01/04/2026	369 782,76	0,00	0,00	0,00	0,00000
8	01/04/2027	369 782,76	0,00	0,00	0,00	0,00000
9	01/04/2028	369 782,76	0,00	0,00	0,00	0,00000
10	01/04/2029	369 782,76	369 782,76	0,00	369 782,76	0,00000
tot			369 782,76	0,00	369 782,76	