



Nombre de conseillers en exercice : 33
Votants : 33
Abstentions :
Pour : 33
Contre :

Département de Loire-Atlantique

Ville de LA CHAPELLE-SUR-ERDRE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 28 NOVEMBRE 2022

L'an deux mille vingt deux, le 28 novembre à 19h00, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 22 novembre 2022, s'est réuni salle Édith Piaf à Capellia, sous la présidence de Monsieur Fabrice ROUSSEL, Maire.

Étaient présents :

Fabrice ROUSSEL,
Katell ANDROMAQUE
Jean-Noël LEBOSSÉ
Noelle CORNO
Murielle DINTHEER
Philippe LE DUAULT
Laurent BREZAC
Laurence RANNOU
Viviane CAPITAINE
Frédéric CHATELLIER
Claude LEFORT
Denis BRIANT
Jean-Pierre GUYONNAUD
Anne OLIVIER

Eric NOZAY
Nathalie LEBLANC
Marc FLEURY
Sylvie LAJEANNE
Isabelle LE HEIN
Martin MOTTET
Charlotte PERCHER
Erwan BOUVAIS
Annie LE GAL LA SALLE
Myriam BASOSILA MBEWA
Christian GUILLEMINEAU
Bénédicte de LANTIVY
Sébastien ROUSSEL

formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents excusés :

Laurent GODET, Camille BRANCHEREAU, Philippe RODRIGUES, Linda DION, Oscar NAVARRO, Christophe BOUVIER-BRAULT

Avaient donné procuration, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Laurent GODET à Murielle DINTHEER, Camille BRANCHEREAU à Katell ANDROMAQUE, Philippe RODRIGUES à Frédéric CHATELLIER, Linda DION à Laurent BREZAC, Oscar NAVARRO à Marc FLEURY, Christophe BOUVIER-BRAULT à Erwan BOUVAIS

Anne OLIVIER a été élue Secrétaire de Séance.

OAP CLOUET JAURES - TRANSFERT DES BIENS IMMOBILIERS ACQUIS PAR NANTES METROPOLE AU TITRE DU PROGRAMME D'ACTION FONCIERE HABITAT EN RESERVE FONCIERE METROPOLITAINE ET CONVENTIONS DE MISE A DISPOSITION A LA VILLE**DL_2022_11_04**

Monsieur LE DUAULT expose :

Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite « Clouet-Jaurès » figurant au plan local d'urbanisme métropolitain de 2019, Nantes Métropole a acquis divers biens immobiliers dans le cadre du programme métropolitain d'action foncière-habitat. Ils ont ensuite fait l'objet, à chaque acquisition, d'un portage financier et foncier pour le compte de la Ville et d'une convention de gestion entre Nantes-Métropole et La Ville, approuvée en conseil municipal. La situation de ces biens est récapitulée dans les tableaux repris en annexe 1 et 2 à la présente délibération.

Par ailleurs, Nantes Métropole, qui a acquis au titre des réserves foncières métropolitaines trois autres biens situés dans le périmètre de l'OAP « Clouet-Jaurès », propose une mise à disposition au bénéfice de la Ville de ces biens pour ses besoins sociaux et humanitaires en logement d'urgence ou de transition de manière à en assurer une gestion provisoire raisonnable dans l'attente de leur utilisation dans un projet futur de rénovation urbaine.

La stratégie foncière sur des opérations de renouvellement urbain des coeurs de Ville impliquant un temps nécessairement long, bien souvent supérieur à dix ans, il est apparu que le programme d'action foncière-habitat (PAFH) n'était plus l'outil adapté dans le cas précis du secteur de l'OAP « Clouet-Jaurès ».

En revanche, un programme de réserve foncière métropolitaine n'impliquant plus de transfert de propriété à la Ville au terme des dix ans paraît plus opportun.

C'est la raison pour laquelle je vous propose , pour les biens répertoriés ci-dessus,
1°) de mettre fin aux conventions de gestion correspondantes, ce qui signifie que Nantes-Métropole reste propriétaire des biens et qu'aucune rétrocession à la Ville n'aura lieu dans ce cadre.
2°) d'approuver la signature d'une nouvelle convention, par bien indiqués à l'annexe 1, dite « de mise à disposition à la Ville ». Une convention-type qui s'appliquera à chaque bien selon les renseignements figurant dans les tableaux en annexe est jointe à la présente.
3°) d'approuver d'ores et déjà la signature d'une telle convention, par bien, aux récentes acquisitions réalisées directement par Nantes Métropole reprises à l'annexe 2 des présentes.

La convention de mise a disposition prévoit les dispositions principales suivantes :

- gratuité de la mise à disposition,
- durée 6 ans renouvelable tacitement jusqu'à douze ans,
- délai de congé 6 mois,
- utilisation raisonnable du bien,
- utilisation de la réserve foncière conformément à ses exigences (précarité de l'utilisation),
- la Ville aura la possibilité de mettre à disposition les biens ou de continuer à les mettre, par exemple au Centre Communal d'Action Sociale de la Chapelle-sur-Erdre dans le but de réaliser la mission sociale et humanitaire de logement de secours ou de transition,
- la Ville assure les risques locatifs,
- la Ville s'acquitte des charges privatives et des impôts et taxes afférentes, et notamment de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- La Ville ne verse pas de dépôt de garantie,

- référence aux articles 1709 et suivants du code civil (louage de choses) pour tout ce qui n'est pas expressément mentionné dans la convention.

Vu l'avis de la commission Aménagement Durable réunie le 15 novembre 2022.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- 1. D'APPROUVER les avenants mettant fins aux conventions de gestion pour les biens indiquées dans le tableau en annexe 1 de la présente, et les conventions de mise à dispositions selon ce qui précède et selon le modèle joint, pour les biens figurant dans les annexes 1 et 2 à la présente.**
- 2. D'AUTORISER Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Le Conseil Municipal approuve à l'unanimité.

Pour extrait certifié conforme,
La secrétaire de séance

ANNE OLIVIER



Pour extrait certifié conforme,
Monsieur le Maire,

FABRICE ROUSSEL



Transmise en préfecture et mise en ligne sur le site internet de la Ville le - 5 DEC. 2022

annexe 1 à délibération du 27 novembre 2022 conventions de mise à disposition entre Nantes-Métropole et la Ville de la Chapelle-sur-Erdre

désignation	adresse	Désignation plus complète issue de l'acte notarié	Cadastre (surface en m ²)	Date acquisition du bien par Nantes Métropole	Convention gestion approuvée Conseil municipal du :	Date convention de gestion	observations
Appartement duplex de 80,03m ²	5 rue François Clouet	Mezzanine, cuisine, 2 arrière-cuisines, trois chambres salon séjour, cave, cour (lots de copropriété n°3, 5,6 ,7, 8, 12, 14)	AN 114 141 m ²	27/12/2011	07/11/2011	09/01/2013	
Maison	7 rue François Clouet	Maison ancienne de bourg : rdc :cuisine, WC, séjour-salon, étage : une pièce avec parquet, salle de bains- WC, deux chambres.	AN 112 200 m ²	23/03/2011	23/05/2011	17/08/2011	Convention d'occupation précaire Ville- Autoentrepreneuse « Marie-Laure-Repassage » aménagement du rdc à cette fin.
Maison	10 rue François Clouet	Maison d'habitation : rdc : Entrée, salon, séjour avec cheminée, cuisine étage : 3 ch, 1sdb, WC	AN 625 67 m ²	12/01/2016	27/06/2016	25/08/2016	
Maison et terrain non bâti	13 rue François Clouet	Maison d'habitation rdc : cuisine, salle à manger, WC, étage : 3 ch, sdb ; jardin à l'arrière, garage tôle	AN 104 379m ² , 105 201 m ² 106 232 m ²	29/06/2011	15/04/2011	30/03/2012	garage déconstruit, servitude de passage fond servant
Terrain non bâti	9 rue de Sucé	Parcelle de terre	AL463 640 m ² 464, 63 m ²	08/08/2013	29/09/2014	11/12/2014	Jardin maison 9 rue de sucé

annexe 2 à délibération du 27 novembre 2022 conventions de mise à disposition entre Nantes-Métropole et la Ville de la Chapelle-sur-Erdre

désignation	adresse	Désignation plus complète issue de l'acte notarié	Cadastre (surface en m ²)	Date acquisition du bien par Nantes Métropole	observations
Maison d'habitation	2 rue Jean-Jaurès	RDC : entrée,, salon séjour, cuisine aménagée de meubles haut et bas, hotte aspirante,chambre, salle d'eau, wc, ETAGE : 3 ch, sdb, wc, chauffage électrique convecteurs, puits, abri de jardin	AL 120 (488m ²) AL 121 (155 m ²)	5/11/2020	
Maison d'habitation	7 rue de Sucé	rdc :entrée indépendante ouverte sur cuisine aménagée (meubles bas), WC, séjour avec cheminée étage : dégagement desservant 3 ch, une salle d'eau,un wc ; jardin clos, 2 abris de jardin, garage indépendant pouvant abriter 2 véhicules, chemin d'accès	AL 134 (1611 m ²), AL 137 (03 m ²)	04/02/2021	
Maison d'habitation de plain-pied	9 rue de Sucé	Entrée, cuisine, arrière-cuisine,salle à manger,2 ch, une sdb, un wc ; sans meubles ou mobilier	AL462 (914 m ²)	18/11/2021	Jardin maison 9 rue de sucé

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION
D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
SIS (adresse)

AU PROFIT DE
LA COMMUNE DE LA CHAPELLE-SUR-ERDRE**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,

NANTES MÉTROPOLE, 2 cours du Champ de mars 44923 NANTES Cedex 9, SIREN 244 400 404. Établissement public régi par les articles L 5217-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et autorisé par décret n°2014-1077 du 22 septembre 2014 portant création de la métropole dénommée "NANTES MÉTROPOLE" par transformation de la communauté urbaine de Nantes, représentée par Vice-président(e), dûment habilité(e) à cet effet en vertu de la décision N° 2022- en date du

Ci après dénommée "le **Bailleur**",
D'une part,

ET

La commune de La Chapelle-sur-Erdre, Hôtel de Ville, BP4409 La Chapelle-sur-Erdre cedex n° siren 214400350 représentée par Monsieur le Maire, Fabrice ROUSSEL, dûment habilité(e) à cet effet en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2022,

Ci-après dénommé "le **Preneur**",
D'autre part,

LESQUELS, PRÉALABLEMENT A LA PRÉSENTE CONVENTION, ONT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Dans le cadre d'une réserve foncière destinée au renouvellement urbain d'un coeur de Ville, selon les principes retenus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dénommée Clouet-Jaurès, figurant au Plan local d'urbanisme métropolitain,

et le projet d'aménagement n'ayant pas lieu immédiatement,

et la commune, en attendant la réalisation de ce renouvellement urbain ayant des besoins en matière sociale et humanitaire pour disposer de logements de secours et ou de transition,

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

- Le Bailleur met à disposition du Preneur, qui accepte, les locaux dont la désignation est reprise en annexes 2 et 3 des présentes.

ARTICLE 2 – DÉSIGNATION

- Les biens sont décrits en annexes 2 et 3 des présentes.

ARTICLE 3 – DESTINATION

Les locaux devront être utilisés par le Preneur dans le cadre d'une gestion avisée et raisonnable dans l'attente de la réalisation du programme urbain ci dessus indiqué

ARTICLE 4 – DURÉE

La présente convention est consentie et acceptée pour une première période ferme de 6 ans à compter de la signature des présentes pour se terminer le dernier jour de cette période.

A compter du dernier jour de cette période, la présente convention pourra être reconduite tacitement par période de trois ans sans que la durée totale du contrat, période initiale augmentée des reconductions, n'excède douze ans.

A tout moment, le Preneur et le Bailleur pourront donner congé sous réserve d'en avertir l'autre partie au moins 6 mois à l'avance.

ARTICLE 5 – ETAT DES LIEUX – ENTRETIEN – TRAVAUX - DIAGNOSTICS

5.1 - L'ensemble immobilier objet de la présente convention est une réserve foncière destinée à terme à une opération d'urbanisme. En ce sens, le Bailleur ne supportera aucun travaux d'aucune sorte sur un bien qui potentiellement est voué à la démolition ou subir une réhabilitation lourde dans les projets ultérieurs.

5.2 – En lien avec le statut de réserve foncière et de la gratuité de la mise à disposition, le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réparation ni remise en état, ni aucune grosse réparation, etc. Ceci constitue notamment une dérogation expresse aux dispositions de l'article 606 du Code Civil. A défaut de cet accord, la présente convention n'aurait pas été conclue.

5.3 - Un état des lieux d'entrée sera réalisé à la signature de la présente convention, faute de quoi les locaux seront considérés avoir été mis à disposition en parfait état. Un état des lieux sera réalisé au terme de la présente convention.

5.4 - Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son mandataire visiter les lieux chaque fois que cela sera nécessaire, sous réserve d'en être avisé au moins 5 jours à l'avance, sauf cas d'urgence.

5.5 - Le Preneur entretiendra la totalité des lieux loués en bon état de réparations locatives, pendant toute la durée de la convention, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Le Preneur devra entretenir et remplacer, si besoin est, sous son entière responsabilité et à ses frais toutes installations, canalisations, appareil, fermeture, à son usage personnel, quelle que soit l'importance des travaux et réparations fut-ce par vétusté.

5.6 – Le Preneur devra réaliser tous les contrôles techniques propres à l'usage qu'il aura de l'ensemble immobilier, et devra les fournir au propriétaire à toute réquisition de sa part.

5.7 - Le Preneur ne pourra pas effectuer de travaux sans l'accord écrit du Bailleur, à l'exception des travaux mineurs d'adaptation nécessaires à son usage. Il devra en faire la demande précise par courrier ou par tout autre modalité écrite.

Il pourra être exigé, lors de la demande d'autorisation, que soient communiqués au Bailleur tous documents concernant les travaux envisagés par le Preneur, notamment descriptifs techniques et plans relatifs aux installations ou modifications projetées par le Preneur.

5.8 - En tout état de cause, les travaux de quelque nature qu'ils soient devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, même s'ils ont reçu l'accord préalable du Bailleur, celui-ci ne pouvant être ni inquiété, ni recherché à ce sujet, pour quelque cause que ce soit. Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance de l'état des locaux. Les travaux devront être effectués en conformité avec les lois et règlements en vigueur.

5.9 - Tous travaux, embellissements, aménagements, améliorations, quelconques faites par le Preneur au cours de l'exécution de la convention Preneur la propriété du Bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état primitif aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

5.10 - Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, notamment l'installation téléphonique, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ.

5.11 - Le bien objet de la présente mise à disposition est une réserve foncière. En ce sens, le Preneur renonce à solliciter le Bailleur pour la réalisation ou la fourniture de tous diagnostics (amiante, DPE,...) ainsi que de l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) ou tout autre document similaire. Par l'absence de transmission de ces documents, le Preneur renonce ainsi à tous recours, et notamment à engager la responsabilité du Bailleur, à poursuivre la résiliation ou la nullité du présent contrat, à solliciter une quelconque indemnité.

ARTICLE 6 – CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION

6.1 - Le Preneur utilisera les locaux raisonnablement suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée à l'article 3 "Destination" ci-dessus. Il demeurera responsable de toutes atteintes ou dégradations causées aux locaux loués ou à l'immeuble dont ils dépendent.

6.2- Il ne pourra prétendre à aucune indemnité en cas de suppression temporaire des services, tels que l'eau, l'électricité, le chauffage, etc.

6.3 - Il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu pour responsable de tous désordres ou accidents survenus de ce chef.

ARTICLE 7 – ASSURANCES – RESPONSABILITES – RECOURS

7.1 - Le Preneur devra répondre des dommages qu'il cause au patrimoine mis à sa disposition.

7.2 - Le Preneur devra faire assurer et maintenir assurés, pendant toute la durée de la convention, par une compagnie notoirement solvable les risques locatifs, le matériel et le mobilier qui garnissent les lieux mis à disposition, de même que toutes les installations, aménagements et équipements. Cette assurance couvrira les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de dégât des eaux, de bris de glace, de vol, d'effraction et de vandalisme.

7.3 - Les polices ainsi souscrites devront en outre couvrir le recours des voisins et des tiers.

7.4 - Le Preneur devra souscrire une ou plusieurs assurances nécessaires pour couvrir toutes les responsabilités susceptibles d'être engagées du fait de son activité et notamment en matière de responsabilité civile.

7.5 - Il est précisé que le Bailleur ne saurait être tenu responsable en cas de vol ou de cambriolage dans les locaux mis à disposition.

7.6 - Il en sera de même en cas de dégâts causés aux locaux mis à disposition et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'interruptions de tous services publics ou pour toute autre circonstance, le Preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le Bailleur.

7.7 – Le Preneur devra fournir la preuve des assurances souscrites contre les risques locatifs lors de l'entrée en jouissance dans les lieux puis sur simple demande du Bailleur.

ARTICLE 8 – SOUS-LOCATION – MISE A DISPOSITION

Le Bailleur autorise le Preneur à mettre à disposition les locaux à un tiers, conformément aux dispositions des articles 3 "Destination" et 4 "Durée" et dans une logique précaire.

Le Preneur, qui aura alors la qualité de Preneur principal, assumera toutes les obligations liées à cette sous-location de telle manière que le Bailleur ne soit pas inquiété.

Lors de la résiliation de la présente convention, le Preneur aura à sa charge toutes les démarches administratives à réaliser pour s'assurer du départ des sous-occupants à la date demandée par le Bailleur.

ARTICLE 9 – LOYER

La convention est consentie à titre gratuit.

ARTICLE 10 – IMPOTS, TAXES ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur s'acquittera de la totalité des charges privatives (électricité, gaz, eau, téléphone, fioul, charges de copropriété, ...) directement auprès des organismes prestataires.

Le Preneur devra acquitter ponctuellement ses impôts, taxe professionnelle, contributions et taxes personnelles et en justifier à toute réquisition du Bailleur et notamment en fin de mise à disposition, avant tout enlèvement des objets mobiliers et matériels.

Le Preneur remboursera au Bailleur la Taxe Foncière et la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) afférentes aux locaux mis à disposition.

ARTICLE 11 – DEPOT DE GARANTIE - HONORAIRES

La convention ne donne pas lieu à un versement de dépôt de garantie, ni à honoraires.

ARTICLE 12 – CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non respect par l'une des parties d'une clause quelconque de la présente convention, une mise en demeure sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut d'exécution dans le délai imparti qui ne pourra être inférieur à un mois, la mise à disposition sera résiliée de plein droit sans formalité judiciaire.

Si le Preneur refuse de quitter les lieux, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé du Tribunal compétent.

ARTICLE 13 – TOLERANCES

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties à la présente convention. Toute modification postérieure ne pourra résulter que d'un document écrit, tel qu'échange de lettres ou avenants signés des deux parties.

La présente mise à disposition est régie, notamment pour tout ce qui n'y est pas expressément mentionné, par les dispositions du droit commun concernant le louage des choses (article 1709 et suivants du Code Civil).

Aucune modification aux clauses et conditions de la présente convention ne pourra être déduite ni de la tolérance tacite, ni de la passivité du Bailleur, celui-ci se réservant la faculté d'exiger, à tout moment et sans préavis, son respect et sa complète application.

ARTICLE 14 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, leurs suites et leurs conséquences, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le Bailleur : en son siège social sis 2 cours du Champ de Mars à Nantes,
- Le Preneur : en son siège social sis Hôtel de Ville, BP4409 La Chapelle-sur-Erdre cedex

Fait en deux exemplaires.

A Nantes, le

A , le

Le Bailleur,

Pour La Présidente,
Le Vice-Président délégué,

Le Preneur,

Le Maire,