Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20240926-C2024_144-DE

Conseil métropolitain du 26 septembre 2024

Délibération

PSDA/DAUH/SH
Rapporteur : Mme Besserve L.

C 2024-144 - Habitat - Logement locatif social - Subventions d'investissement aux opérations locatives sociales - Convention-type

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

La séance est ouverte à 18h36.

Présents : Mme Appéré N. Présidente, Mme Béchet A., Mme Bentz-Fontanel N., Mme Besserve L., M. Boucher N., Mme Boukhenoufa F., Mme Brièro L., M. Caillard M., M. Careil B., Mme Casacuberta-Palmada M., M. Chapellon D., Mme Chevalier M., M. Chevance C., M. Cochaud Y., M. Compagnon C., M. Crocq A., Mme David C., M. Dehaese O., M. Demolder M., Mme Deniaud M., M. Depouez H., M. Desmots X., Mme Ducamin M., M. Du Mottay E., M. Esneault A., Mme Faucheux V., M. Fouillère C., Mme Gandon C., Mme Gasté C., Mme Gautier N., M. Goater J., Mme Gobaille F., M. Godefroy F., M. Guillotin D., M. Hamon L., M. Hervé P., M. Houssin R., M. Huaumé Y., Mme Koch L., M. Le Bihan T., M. Le Bougeant D., M. Le Gentil M., Mme Leboeuf V., M. Lefeuvre G., M. Legagneur J., M. Lesné B., Mme Letourneux G., Mme Louapre F., Mme Madiot M., Mme Maheo A., Mme Marie A., M. Monnier J., M. Morvan F., M. Nadesan Y., Mme Papillion C., Mme Parmentier M., Mme Pellerin I., Mme Pétard-Voisin C., M. Pinchard J., M. Prizé L., Mme Pronier V., M. Puil H., Mme Quemener A., M. Rouault J., M. Roullé P., Mme Rousset E., M. Ruello J., M. Salmon P., M. Savignac J., Mme Schoumacker E., M. Sémeril S., M. Sicot P., M. Simon L., M. Thébault P., M. Theurier M., M. Travers D., Mme Vincent S., Mme Zamord P., Mme Andro R., M. Lahais T., M. Yvanoff D..

Ont donné procuration : Mme Affilé G. à M. Travers D., Mme Armand R. à M. Thébault P., M. Bettal K. à M. Rouault J., Mme Binard V. à M. Fouillère C., M. Bonnin P. à Mme Bentz-Fontanel N., Mme Bouchonnet I. à M. Demolder M., M. Chouan A. à M. Prizé L., M. Cressard A. à M. Esneault A., M. Daucé H. à Mme Louapre F., Mme du Plessis d'Argentré L. à Mme Gandon C., Mme Frisque C. à M. Chapellon D., Mme Galic S. à Mme Pétard-Voisin C., M. Guéret S. à Mme Andro R., M. Hervé M. à M. Sémeril S., Mme Id Ahmed Z. à M. Boucher N., M. Jeanvrain M. à M. Theurier M., Mme Jehanno A. à M. Compagnon C., Mme Le Gall J. à M. Depouez H., M. Morel C. à Mme Brièro L., M. Pinault P. à M. Lesné B., M. Pollet M. à M. Morvan F., M. Prigent A. à M. Lefeuvre G., Mme Remoissenet L. à M. Du Mottay E., Mme Rougier G. à M. Hamon L., Mme Roux C. à M. Dehaese O., M. Stephan A. à M. Nadesan Y., Mme Tonon S. à Mme Boukhenoufa F..

Absents/Excusés : M. Kermarrec A., M. Labbé S., Mme Lenormand M., Mme Leromain C..

Le quorum s'élève à 57 et est atteint pour l'ensemble des délibérations examinées.

M. Dehaese O. est nommé secrétaire de séance.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20240926-C2024_144-DE

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 20 septembre 2024 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à décision ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 20 juin 2024 est lu et arrêté.

La séance est levée à 00h09.

***

Vu la délibération n° C 23.173 en date du 21 décembre 2023, relative à l'adoption définitive du Programme Local de l'Habitat 2023-2028 suite à l'avis des Personnes Publiques Associées

EXPOSE

La présente délibération porte sur le concours financier de Rennes Métropole aux opérations locatives sociales dont le prix de revient est stabilisé.

Seuls les organismes d'Habitation à Loyer Modéré ayant contractualisé avec la métropole sur leurs engagements de production neuve annuelle, de réhabilitation et de gestion sociale peuvent en bénéficier.

Les types de produits-logements concernés dans la présente délibération sont le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et le Prêt Locatif à Usage Social (PLUS).

Les subventions de Rennes Métropole sont de deux natures, une aide à la "surcharge foncière" et une aide "à l'équilibre" :

- l'aide à la surcharge foncière est une aide indirecte au bilan d'aménagement impacté par le volume de production de logements sociaux. Elle compense le différentiel entre le montant de charge foncière défini par l'État (entre 100 et 150 €/m²) et celui administré par le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui lui est supérieur.
- l'aide à l'équilibre vise à garantir l'accessibilité sociale des logements produits. Les modalités de calcul de l'équilibre tiennent compte de paramètres d'analyse arrêtés en concertation avec les organismes d'Habitation à Loyer Modéré (HLM) le 8 juillet 2021.

L'aide à l'équilibre est assortie d'un droit de réservation de Rennes Métropole au profit de la Commission Locale de l'Habitat (CLH) pour le relogement social prioritaire.

La programmation faisant l'objet de ce vote comprend 44 opérations représentant 829 logements (407 PLUS – 422 PLAI) et se développe dans 22 communes de Rennes Métropole. L'investissement global est de 153 720 256 €.

Le prix de revient moyen d'un logement est de 185 429 €, soit un prix de 2 961 €/m² de Surface Habitable. Il est en forte augmentation ces trois dernières années (+ 29 449 € par logement, soit + 19 %).

Ce prix de revient moyen masque des différences sensibles entre les opérations du fait de leur localisation (extension urbaine ou renouvellement urbain), leurs caractéristiques (prescriptions environnementales, intervention sur du bâti existant, présence de sous-sol, etc.), leurs contraintes d'insertion urbaine (taille de l'opération, prescriptions architecturales, etc.).

Cette programmation est financée à hauteur de 58 % par des emprunts, 27 % par des subventions et 15 % en fonds propres. La part de Rennes Métropole est majoritaire dans les subventions (23 % du prix de revient en moyenne).

L'accompagnement financier de Rennes Métropole à la réalisation de ces opérations est de

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20240926-C2024_144-DE

34 996 419 €. Il est contractualisé avec chaque bénéficiaire, au travers de la convention-type PLUS-PLAI annexée à la présente délibération.

Le montant de subvention pour chaque organisme est de :

- Aiguillon Construction : 4 363 817 € ;
- Archipel Habitat : 8 740 019 € ;
- Espacil Habitat : 9 527 710 € ;
- Les Foyers : 2 081 005 € ;
- Néotoa : 10 283 868 €.

La convention-type et ses annexes précisent la liste des opérations, le montant des subventions et leurs conditions de versement. Les droits de réservation de Rennes Métropole au profit de la CLH ainsi que la répartition des logements selon leur classement en Loyer Unique sont également détaillés.

Les dépenses en résultant seront imputées au budget principal, chapitre 204, article 2324 (fonction 552) "subventions d'équipement" du budget principal et relève de la politique "Aménagement et Habitat" – Programme "PLH – Parc Logements" – Opération "Réalisation des logements locatifs sociaux".

***

Après en avoir délibéré, le Conseil décide :

A l'unanimité, 7 conseiller(e)s ne prenant pas part au vote : Mme Marion Chevalier, M. Michel Demolder, Mme Marie Ducamin, M. Mathieu Jeanvrain, Mme Valérie Leboeuf, M. Honoré Puil, M. Jacques Ruello

- d'approuver la programmation des logements locatifs et la répartition des subventions, telle qu'elle figure en annexe 1 de la délibération, pour un montant total maximum de 34 996 419 € ;
- d'approuver les termes de la convention-type à intervenir entre Rennes Métropole et chaque organisme, en annexe 2 de la délibération ;
- d'autoriser Madame la Présidente à signer la convention financière entre Rennes Métropole et chaque organisme précité sur la base de la convention-type annexée à la présente délibération, et tout acte s'y rapportant dans la limite de l'engagement financier précité.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

Le Secrétaire de séance,

Signé par : Olivier DEHAESE
Date : 02/10/2024
Qualité : Elu DEHAESE Olivier 6ème Vice-Président

Olivier Dehaese

Pour La Présidente et par délégation,
La Directrice Générale des Services

Signé par : Laurence QUINAUT
Date : 02/10/2024
Qualité : Directrice Générale des Services

Laurence QUINAUT

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20240926-C2024_144-DE

Annexe 1 – liste des opérations

Conformément aux modalités d'attribution des aides métropolitaines, la programmation financière est ventilée de la manière suivante :

Maître d'ouvrage	Localisation du programme	Nom de l'opération	Nombre de logements	Subventions métropolitaines en €
AIGUILLON CONST.	BRECE	Secteur Loirie	18	690 657
AIGUILLON CONST.	BRECE	Secteur Centre bourg	8	350 393
AIGUILLON CONST.	CORPS NUDS	Le Midori	6	393 789
AIGUILLON CONST.	PACE	La Clais	33	1 789 827
AIGUILLON CONST.	VERN SUR SEICHE	rue de la Libération	22	493 205
AIGUILLON CONST.	VERN SUR SEICHE	Le Clos Sotin	10	645 946
ARCHIPEL-HABITAT	ACIGNE	Rue Verdaudais	40	2 227 455
ARCHIPEL-HABITAT	BRUZ	Rue des Planches	15	360 906
ARCHIPEL-HABITAT	CHANTEPIE	Les Clairières	6	353 492
ARCHIPEL-HABITAT	CORPS NUDS	Grands Sillons - Lot K2	16	701 844
ARCHIPEL-HABITAT	LA CHAPELLE CHAUSSEE	Chemin neuf Lots A et B	14	824 757
ARCHIPEL-HABITAT	LAILLE	La Touche - Lot C9	12	529 580
ARCHIPEL-HABITAT	RENNES	Hôtel Dieu - Saint-Martin	43	1 288 693
ARCHIPEL-HABITAT	RENNES	Madeleine - Lot J	20	803 213
ARCHIPEL-HABITAT	RENNES	Baud Chardonnet G4	37	1 617 079
ARCHIPEL-HABITAT	RENNES	2 à 6 rue Joseph Buret	11	33 000
ESPACIL HABITAT	BRUZ	Maison Helena	30	1 321 895
ESPACIL HABITAT	CESSON SEVIGNE	Redwood- Santa - Clara	20	776 106
ESPACIL HABITAT	CHARTRES DE BRETAGNE	Les Carnutes	20	799 400
ESPACIL HABITAT	CHARTRES DE BRETAGNE	Terra Rossa	9	543 852
ESPACIL HABITAT	GEVEZE	Calypso	16	1 193 659
ESPACIL HABITAT	PACE	Excelsior	5	73 374
ESPACIL HABITAT	RENNES	Le Green	22	203 020
ESPACIL HABITAT	RENNES	Emergence - Arboretum	36	1 142 771
ESPACIL HABITAT	RENNES	Parc Saint Michel	12	602 238
ESPACIL HABITAT	ST ERBLON	Papyrus-Résidence seniors	14	443 259
ESPACIL HABITAT	ST ERBLON	Papyrus – Lot - B4 - B5	8	323 358
ESPACIL HABITAT	ST ERBLON	Papyrus - Lot B3	38	2 104 778
LES FOYERS	BOURGBARRE	La Grée	22	598 924
LES FOYERS	ST ARMEL	Cité Obely - Rsd séniors	25	1 482 081
NEOTOA	GEVEZE	rue de La Mézière	20	446 192
NEOTOA	L'HERMITAGE	Mares Noires ilots 21-22-23	26	1 288 512
NEOTOA	LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	Les coteaux de la viennais	44	1 762 927
NEOTOA	MORDELLES	Terrasilva	28	1 185 650
NEOTOA	MORDELLES	Terranova	4	197 963

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20240926-C2024_144-DE

NEOTOA	NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	43-45 rue de Rennes	21	1 029 825
NEOTOA	NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	Résidence Le Nell 2	17	1 056 872
NEOTOA	NOYAL CHATILLON SUR SEICHE	Résidence Le Nell 3	5	362 441
NEOTOA	PACE	ZAC multisites La Clais	31	1 066 103
NEOTOA	PONT PEAN	Castello	3	115 000
NEOTOA	RENNES	Paloma LLS	6	191 039
NEOTOA	ROMILLE	La Houltais ilot 3C	22	1 096 619
NEOTOA	ROMILLE	La Houltais ilot 3B	12	484 725

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20240926-C2024_144-DE

Organisme

Rennes Métropole
DAUH/Habitat/SA/AP

CONVENTION-type Offre nouvelle locative sociale

Entre :

Organisme, type de société dont le siège est à Rennes, adresse. Immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés de Rennes sous le numéro X, représenté par Madame/Monsieur Prénom NOM, Directrice/Directeur Général, agissant au nom et pour compte de Organisme, aux termes d'une délégation du Conseil d'Administration en date du date, ayant les pouvoirs les plus étendus.

Ci-après dénommée l'Organisme

D'une part

et :

Rennes Métropole, Établissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé 4, avenue Henri Fréville – CS 93111 – 35031 Rennes Cedex, représenté par sa Présidente Nathalie APPERE, habilitée à signer la présente par délibération n° C XX.XXX en date du 26 septembre 2024 approuvant la convention-type et les engagements financiers,

D'autre part,

EXPOSE :

Afin d'assurer une meilleure gestion des subventions de Rennes Métropole en matière d'aide à la construction de logements, il est nécessaire de contractualiser le subventionnement des opérations et d'en déterminer les modalités ainsi que le rythme des versements.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20240926-C2024_144-DE

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Rennes Métropole subventionne l'Organisme pour les opérations figurant dans le tableau en annexe 1.

Article 2 : Les parties conviennent que les versements des subventions propres à Rennes Métropole s'effectueront comme suit :

Article 2.1 : **L'instruction de la demande de versement**
L'instruction est effectuée par le service Habitat de Rennes Métropole.
L'envoi des pièces est à effectuer par voie dématérialisée.

- L'instruction du **1er acompte** sera subordonnée à la présentation du/de :
  - Courrier de demande de versement de la subvention de Rennes Métropole faisant apparaître la référence de la présente convention financière
  - Permis de construire (uniquement pour les opérations soumises à permis de construire)
  - Attestation de propriété du terrain (bail, acquisition, usufruit) : attestation notariée justifiant du droit réel immobilier mentionnant le prix de l'acquisition foncière
  - Ordre de Service ou DROC ou tout document justifiant du démarrage travaux / attestation de propriété pour les Ventes en l'État Futur d'Achèvement
  - Photo du panneau de chantier respectant la charte graphique de Rennes Métropole

- Les **versements intermédiaires** se feront selon l'échéancier prévisionnel en annexe, lors du 1er semestre de l'année concernée, sans que le maître d'ouvrage de l'opération n'ait à en effectuer la demande.

- L'instruction du **solde** sera subordonnée à la présentation du/de :
  - Courrier de demande de versement de la subvention de Rennes Métropole faisant apparaître la référence de la présente convention financière
  - Prix de revient définitif détaillé (en hors taxes et toutes taxes comprises) signé par le responsable de l'Organisme ou le Comptable
  - Plan de financement définitif et détaillé, signé par le responsable de l'Organisme ou le Comptable
  - DAACT / PV de livraison pour les VEFA et les acquisitions sans travaux / PV de réception des travaux pour les opérations en acquisition-amélioration / ou tout document justifiant de la réception des travaux
  - Attestation de certification environnementale, lorsque cette dernière est exigée.

Article 2.2 : **Le mandatement des paiements**
Suite à l'instruction de la demande effectuée par le service Habitat de Rennes Métropole, il est procédé au mandatement de la subvention.

- Le mandatement du **1er acompte** sera subordonné à la présentation du/de :
  - Courrier de demande de versement de la subvention de Rennes Métropole faisant apparaître la référence de la présente convention financière

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20240926-C2024_144-DE

- Ordre de Service ou DROC ou tout document justifiant du démarrage travaux / attestation de propriété pour les VEFA

➢ Les **versements intermédiaires** se feront selon l'échéancier prévisionnel en annexe lors du 1er semestre de l'année concernée.

➢ Le mandatement du **solde** sera subordonné à la présentation du/de :
- Courrier de demande de versement de la subvention de Rennes Métropole faisant apparaître la référence de la présente convention financière
- DAACT / PV de livraison pour les VEFA et les acquisitions sans travaux / PV de réception des travaux pour les opérations en acquisition-amélioration / ou tout document justifiant de la réception des travaux
- Prix de revient définitif détaillé (en hors taxes et toutes taxes comprises) signé par le responsable de l'Organisme ou le Comptable
- Plan de financement définitif et détaillé signé par le responsable de l'Organisme ou le Comptable

Le rythme de versement des subventions de Rennes Métropole pourra être ajusté selon l'avancement de l'opération et les disponibilités de crédits de Rennes Métropole, sans qu'il soit nécessaire de passer un avenant à la présente convention.

Article 3 : Pour les opérations en logements ordinaires, s'il apparaît que le prix de revient définitif TTC de l'opération est moins élevé qu'à l'établissement de cette convention, Rennes Métropole ajustera son aide à la construction au prorata de la variation du coût total, en effectuant si nécessaire une réclamation auprès de l'Organisme.

Si des subventions d'autres partenaires sont survenues après l'établissement de la convention, Rennes Métropole ajustera son aide à la baisse à due concurrence pour les opérations dont le prix de revient définitif est équivalent ou inférieur au prix de revient financé par cette convention.

Dans tous les cas, si la variation de la subvention de Rennes Métropole est inférieure à 5 000 €, l'ajustement ne sera pas réalisé, et l'Organisme conservera le bénéfice de la totalité de la subvention.

Article 4 : En contrepartie des subventions accordées à l'Organisme par Rennes Métropole sur les logements financés, la Commission Locale de l'Habitat (CLH) disposera d'un droit de réservation calculé en fonction de la taille du programme, comme suit :

- < 10 logements : 1 logement tous les 2 programmes,
- 10 à 19 logements : 1 logement par programme,
- 20 à 39 logements : 2 logements par programme,
- 40 logements et + : 3 logements par programme.

Le nombre de droits de réservation est défini pour chaque opération et figure dans l'annexe 1.
Ces réservations ne concernent que les logements "ordinaires" (hors structures) PLUS-PLAI, hors Rennes. Les PLAI-O sont remis prioritairement à la CLH.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20240926-C2024_144-DE

Sur la durée de la convention, la CLH est la filière d'attribution de ces logements et proposera un candidat à la mise en service du programme et à chaque congé donné par l'occupant.
Pour la commune de Rennes, la CLH sollicite la Commission Logement de Rennes (CLR) autant que de besoin pour satisfaire aux demandes de relogement social prioritaire.

Conformément aux engagements pris par Action Logement pour le financement de la programmation, son financement pourra porter sur 50% maximum des logements du programme neuf mais les contreparties seront plafonnées à 25% maximum des logements dudit programme, dont une partie (maximum 10% des logements du programme neuf) pourra être satisfaite dans le cadre de mutations. La CLH pourra également solliciter ces contreparties pour le logement de ses publics prioritaires.

En tout état de cause, tous les logements non réservés seront remis aux services des communes pour que soit réalisée une proposition d'attribution et ce, conformément à la convention intercommunale du logement, au plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information du demandeur, ainsi que toutes conventions de mise en œuvre opérationnelle (la convention de mixité des quartiers politique de la ville, par exemple) de ces documents, ou tout document s'y substituant. Les logements proposés par les communes représentent 50% au moins des logements du programme (25 % réservations Préfecture, 20 % réservations de la commune et 1/20e CLH). La part de logements restante est affectée à la satisfaction des demandes de mutation.

L'Organisme s'engage à transmettre à Rennes Métropole, une copie de chaque convention conclue avec Action Logement.

Article 5 : Conformément au dispositif de loyer unique en vigueur sur la métropole, les logements ordinaires sous plafonds de ressources PLUS-PLAI, à l'exception des logements adaptés d'insertion, des maisons individuelles, et des résidences dont l'ensemble des attributions s'effectuent dans le cadre d'une filière dédiée (séniors, étudiants, handicapés), doivent s'inscrire dans une grille de loyer unique dont l'objectif global de répartition est rappelé ci-après :

Niveau de loyer	L0-Lmini-L1	L2	L3	L4	L5 et +
%	10 %	30 %	35 %	20 %	5 %

La ventilation des logements selon le classement en loyer unique est définie pour chaque opération et figure en annexe 2. Rennes Métropole s'assurera du respect de cet objectif global à l'échelle de l'ensemble des opérations financées dans l'année.

Article 6 : L'Organisme communiquera, pour le 1er février de chaque année, un bilan par immeuble du taux de libération de l'année n-1 ainsi que le nombre de logements remis à la commune et à la Commission Locale de l'Habitat.

Article 7 : Pour chaque opération subventionnée par Rennes Métropole, le panneau de chantier signalant la réalisation de l'opération devra porter la mention suivante :

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 035-243500139-20240926-C2024_144-DE

« Cette opération est intégrée dans le Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole ». Le service Communication de Rennes Métropole transmettra à l'Organisme la charte graphique nécessaire.

Article 8 : La présente convention prendra effet à compter de sa notification et cessera de produire effet à l'expiration d'un délai de 40 ans à compter de la date de mise à disposition de Rennes Métropole du dernier des logements réservés. Elle peut être modifiée ou complétée par un avenant signé dans les mêmes conditions que la présente convention.

Article 9 : L'Organisme s'oblige et s'engage à conserver les logements dans son patrimoine sur toute la durée de la convention APL.
Dans l'hypothèse où l'Organisme procèderait à un déconventionnement des logements pendant la période sus-indiquée, il s'engage à reverser à Rennes Métropole l'intégralité des subventions accordées sur l'opération objet du déconventionnement.

Article 10 : Tout différend susceptible de s'élever à propos de la mise en œuvre de cette convention devra systématiquement faire l'objet d'une tentative de conciliation préalablement à tout recours contentieux devant les tribunaux de Rennes.

Fait à Rennes, le

La/Le Directrice Directeur Général délégation
Organisme
l'Habitat

Prénom NOM

Pour la Présidente et par

Le Vice-Président délégué à

et aux Gens du Voyage,

Honoré PUIL