

-1-

CONVENTION TYPE

portant sur les conditions de réalisation et de financement de locaux par un office public de l'habitat ou une société anonyme d'habitations à loyer modéré bénéficiaire d'un prêt garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales, ou par un groupement de collectivités, sur la commune de SAINT-AVE (56).

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'Etat, représenté par Monsieur le Directeur départemental des finances publiques du Morbihan dont les bureaux sont à Vannes, 35 boulevard de la paix, agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution de l'article R.4111- 8 du code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par monsieur le préfet du Morbihan aux termes d'un arrêté du 2 janvier 2017 et d'un arrêté de subdélégation du même jour, assisté de monsieur le commandant du groupement de gendarmerie du Morbihan, représentant la direction générale de la gendarmerie nationale, intervenant à la présente en qualité de l'administration occupante du bien;

ET

La commune de Saint-Avé, représentée par madame Anne Gallo, maire, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 25 avril 2018

ET

Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, dont le siège est sis 30, rue Alfred Kastler – 56 000 VANNES, représenté par monsieur Pierre LE BODO, président, agissant en vertu d'une délibération du bureau du conseil communautaire en date du 25 janvier 2017;

ET

Vannes Golfe Habitat, dont le siège social est sis 4, rue du Commandant Charcot – 56000 VANNES, représenté par monsieur Louis LE BELLEGO, directeur général, agissant en vertu d'une délibération du bureau du conseil d'administration en date du 2 mars 2016;

Ensemble appelées collectivement « les parties »,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-3-1, L. 312-5-2, le

8° de l'article L. 421-3, le 26^{ème} alinéa de l'article L. 422-2 et le 9° de l'article L. 422-3 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment le I de l'article L. 2252-2, l'article

L. 3231-4-1 et le I de l'article L. 4253-2 ;

Vu la loi n° 2015- 991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république, notamment son article 99 ;

Vu le décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016 (*NOR : INTB1620715D*) ;

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement permet aux bailleurs sociaux de réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. Cette faculté est prévue aux articles L. 421-3, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément au décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 (*NOR : INTB1620715D*), les opérations dont tout ou partie des emprunts est garantie par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités, font l'objet d'une prise à bail par l'État et donnent lieu en contrepartie au versement d'un loyer défini dans les conditions suivantes.

Chapitre I - La convention

Article 1^{er} - Objet

Par la présente, l'organisme déclare réaliser l'opération de construction d'une caserne de gendarmerie de 23,33 unités-logements (effectifs: 1 officier, 21 sous-officiers et 4 gendarmes adjoints volontaires) sur la commune de Saint-Avé, à l'aide d'emprunts garantis par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités, et le louer à l'État aux conditions ci-après arrêtées.

Article 2 - Durée

La présente convention prend effet à la date de sa signature, lorsque l'organisme d'habitation à loyer modéré obtient la garantie d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités pour tout ou partie des emprunts qu'elle contracte et avant l'autorisation de lancement des travaux délivrée par l'autorité administrative. Elle prend fin à la date de début du bail de location initial.

Article 3 - Rupture de la convention

En cas de non-respect de cette convention, chaque partie pourra y mettre fin, sous réserve d'une mise en demeure préalable de la partie défaillante à remédier à ses manquements dans un délai fixé par courrier en recommandé avec accusé de réception. En cas de persistance du non-respect de la convention, la partie ayant effectué la mise en demeure pourra y mettre fin en le notifiant aux autres parties par courrier en recommandé avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois¹.

¹ Ce délai est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois. Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

Article 4 - Règlement des litiges

Les parties s'efforcent de régler à l'amiable et dans les meilleurs délais tout litige né de l'exécution de la présente convention. En cas de différend persistant au-delà d'un délai de 3 mois² à compter d'une première notification par courrier en recommandé avec accusé de réception de ce litige, toute partie pourra saisir le tribunal administratif territorialement compétent.

Article 5 - Transfert de services

La présente convention étant consentie avec l'État, son bénéfice peut être transféré, à tout moment, à l'un de ses services. Un avenant précise les conditions de ce transfert.

Chapitre II - L'opération immobilière

Article 6 - Financement de la construction

L'organisme financera la construction de l'ensemble immobilier de la manière suivante³ :

- absence de fonds propres ;
- emprunts garantis auprès de la commune de Saint-Avé (zone “locaux de service et techniques”)
 - Montant du 1er prêt : 290 199 € ;
 - Durée : 50 ans ;
 - Taux d'intérêt : 1.75 % ;

 - Montant du 2ème prêt : 1 121 207 € ;
 - Durée : 40 ans ;
 - Taux d'intérêt : 1.75 % .

- emprunts garantis auprès de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (zone “logements”)
 - Montant du 1er prêt : 1 005 420 € ;
 - Durée : 50 ans ;
 - Taux d'intérêt : 1.75 % ;

 - Montant du 2ème prêt : 3 577 914 € ;
 - Durée : 40 ans ;
 - Taux d'intérêt : 1.75 % .

² Ce délai est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois. Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

³ Paragraphe à adapter selon le cas d'espèce. Doit figurer au minimum le(s) prêt(s) garanti(s) par la(es) collectivité(s) territoriale(s). Pourront également figurer le(s) prêt(s) ou une partie des prêts non garantie par la(es) collectivité(s) territoriale(s) tout en faisant apparaître l'organisme de garantie.

Article 7 - Loyer initial versé par l'État

Le loyer annuel initial ne peut dépasser un montant plafond qui résulte de l'application d'un taux de 7 % aux dépenses réelles toutes taxes comprises dûment justifiées (*toutes dépenses de construction, d'acquisition de terrain sous la réserve que l'emprise ait été acquise par le maître d'ouvrage depuis moins de 5 ans au jour de l'ouverture du chantier, de mise aux normes et de viabilité, ainsi que les honoraires directement liés à l'opération de construction*) dans la limite des coûts de référence, par unité-logement, ci-après : 192 400 €.

Ces coûts de référence seront actualisés trimestriellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE en prenant pour référence l'indice du 4^{ème} trimestre de l'année 2017 (*indice 1.667, Journal officiel du 22 mars 2018*).

Les coûts de référence à retenir pour la fixation des loyers sont ceux en vigueur au jour où la construction est mise à disposition. Une majoration, limitée à 5 % de ces coûts, peut être accordée dans le cas de dépenses supplémentaires résultant de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux nécessités par la nature des sols, sur justifications détaillées dans un rapport de l'architecte.

Article 8 - Forme du contrat de location

La location sera constatée par un premier bail initial de 9 ans stipulant un loyer non révisable, puis par des baux successifs de la même durée. Le bail de location doit être conforme à un bail ayant reçu approbation conjointe de la direction générale des finances publiques et de l'administration occupante.

La clause « Convention » du bail de location initial devra faire référence à la présente convention qui y sera annexée.

Fait à Vannes,

en 5 exemplaires originaux dont un remis à la commune de Saint-Avé, à Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, à Vannes Golfe Habitat, au groupement de gendarmerie départementale du Morbihan et à la direction départementale des finances publiques du Morbihan.

Le _____,

Pour la commune de Saint-Avé;

Pour Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération;

Pour Vannes Golfe Habitat;

Pour le groupement de gendarmerie
départementale du Morbihan ;

Pour la direction départementale
des finances publiques du Morbihan.