



BUREAU

Le jeudi 4 juillet 2024, le Bureau du Conseil d'Administration s'est réuni à 9h00, sous la présidence de Monsieur Thomas QUÉRO, Président du Bureau, suivant convocation qui a été adressée par voie électronique à chacun de ses membres.

Etaient présents :

M. Thomas QUÉRO
Mme Catherine BASSANI
Mme Marie-Annick BENÂTRE
Mme Laurence BROSSEAU
Mme Manoëlla LE CORRE

Assistait en visioconférence :

M. Pascal PRAS (*jusqu'à 10h51 – délibération n° 49 incluse*)

Absent : M. Bassem ASSEH

Assistaient à la séance :

M. PATAY, Directeur Général.
M. IANNUZZI, Directeur Général Adjoint Proximité et Clientèle,
Mme RENAUD-MARTIN, Directrice Générale Adjointe Habitat et Patrimoine,
Mme BOIDIN-LAHLOU, Directrice Générale Adjointe Ressources,
M. ALBERT, Directeur de la Communication et des Relations Institutionnelles,
M. GUILBAUD, Directeur des Ressources Juridiques et du Secrétariat Général,
Mme LABYT, Maîtrise qualifiée Juridique et Gouvernance.

Bureau du Conseil d'Administration

du 4 juillet 2024

Délibération n° 53/24 DGAHP

Objet : NANTES – 89 RUE PAUL BELLAMY – MANDAT DE GESTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER (SOIT 1 MAISON D'HABITATION AVEC GARAGE, 18 APPARTEMENTS ET 1 LOCAL D'ACTIVITE) POUR LE COMPTE DE NANTES METROPOLE

Considérant que,

I – Contexte

Dans le cadre d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en date du 26 janvier 2024, la SCI ZEPHYR a informé Nantes Métropole, titulaire du droit de préemption, qu'elle souhaitait vendre ses biens immobiliers situés au 89 rue Paul Bellamy à Nantes (soit 18 logements, une maison d'habitation avec garage, ainsi qu'un local d'activité).

Les biens se trouvent sur les parcelles cadastrées MT 660 (d'une superficie de 446 m²), et MT 662 (d'une superficie de 49 m², en indivision).

Par décision en date du 18 avril 2024, Nantes Métropole a préempté la totalité des biens dans le but de revendre une partie des biens à NMH (bâtiment principal sur rue).

L'Office se voit confier provisoirement la gestion de la totalité des biens objet de la préemption, jusqu'à la cession définitive de l'ensemble immobilier par Nantes Métropole :

- au profit de Nantes Métropole Habitat en ce qui concerne les 18 appartements et le local d'activité,
- au profit d'un futur acquéreur en ce qui concerne la maison d'habitation avec garage.

Un mandat de gestion entre Nantes Métropole et NMH doit donc être mis en place.

II – Actions proposées

Après échanges entre les services de Nantes Métropole et Nantes Métropole Habitat, il est proposé de signer le projet de mandat de gestion ci-annexé.

Ce dernier détermine notamment l'étendue des missions confiées par Nantes Métropole (mandant) à NMH (mandataire) en termes de gestion locative, immobilière et financière, ainsi que le principe de représentation du mandant vis-à-vis des administrations, prestataires et partenaires.

Le mandat de gestion est conclu à titre onéreux.

III – Conclusions

- . Vu les articles L442-9, R421-16-6° et D442-15 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,
- . Vu la délibération n°24/20 du Conseil d'Administration en date du 18 septembre 2020 portant délégation de compétence du Conseil d'Administration au Bureau,
- . Vu la décision n°2024-385 du 18 avril 2024 prise par la Présidente de Nantes Métropole exerçant le droit de préemption sur l'immeuble bâti cadastré MT n°660 et 662 pour moitié indivise,
- . Vu l'exposé qui précède,

LE BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AYANT DÉLIBÉRÉ

Approuve,

- La conclusion du mandat de gestion ci-annexé portant sur un ensemble immobilier situé au 89 rue Paul Bellamy à Nantes.

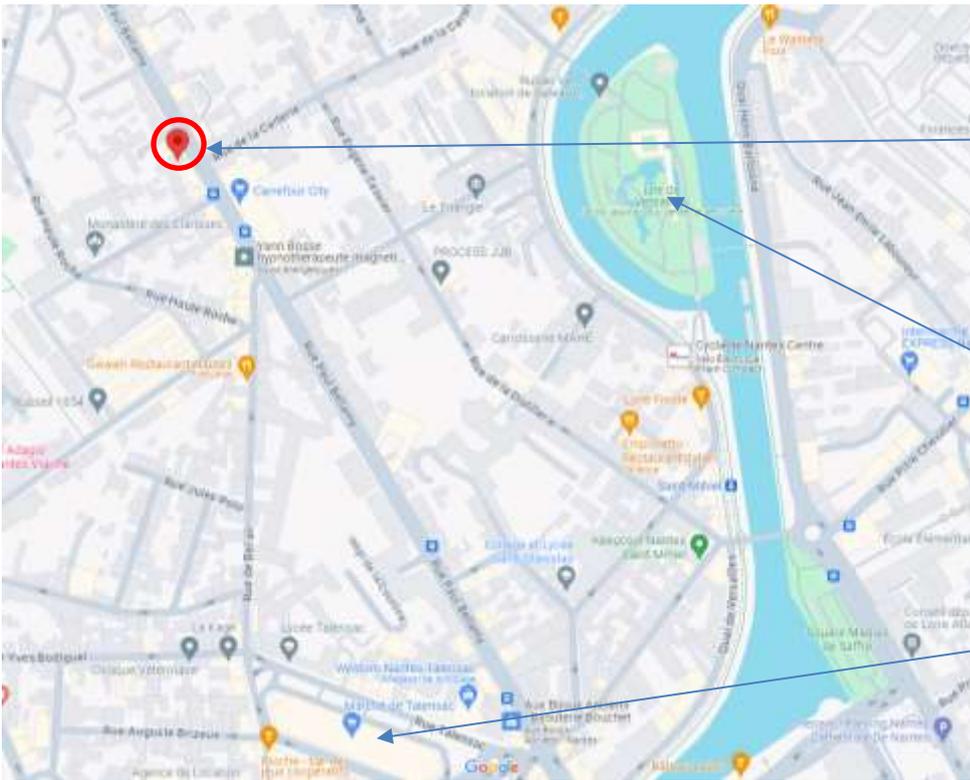
Cette délibération est adoptée à l'unanimité des personnes présentes (5 voix).

Le 4 juillet 2024,



Le Président du Bureau
Thomas QUÉRO

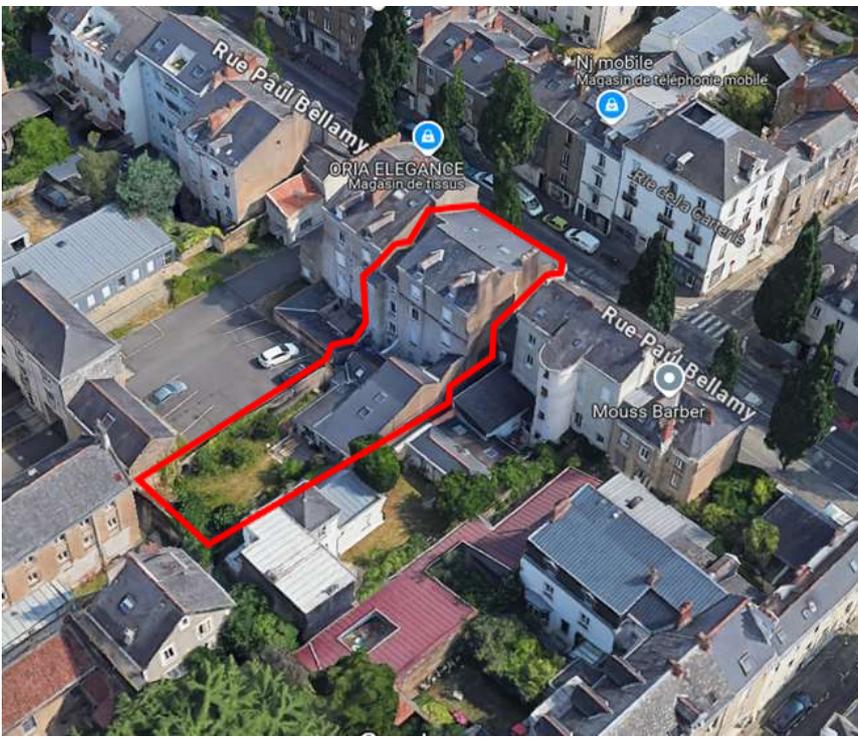
Situation



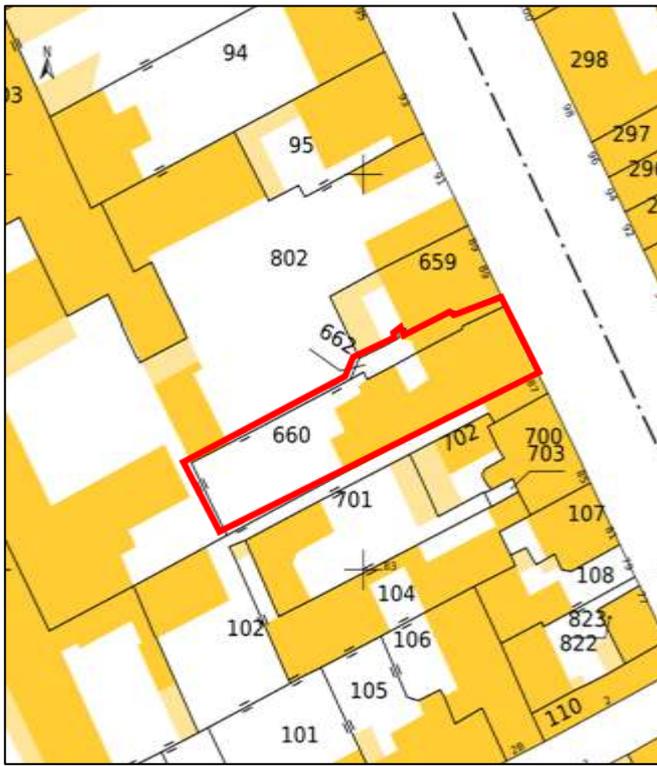
Localisation des biens objet du mandat de gestion

Ile de Versailles

Marché de Talencac



Extrait plan cadastral



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le 08/07/2024

ID : 044-274400027-20240704-BUR_53_24-DE



Marché public de quasi-régie
Art. L2511-1 du Code de la commande publique

**MANDAT DE GESTION DES BIENS
SIS 89 RUE PAUL BELLAMY
À NANTES**

Art. L442-9 et D442-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitat
Art. L 1611-7-1 du Code général des collectivités territoriales

PROJET

Entre les soussignés,

NANTES MÉTROPOLE, Établissement public régi par les articles L. 5215.1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, dont le siège est 2 cours du Champ de Mars à NANTES, identifiée sous le numéro de SIREN 244 400 404, représentée par

et désignée ci-après par « la Collectivité » ou « le Mandant » ou « Nantes Métropole »

D'une part,

ET

NANTES METROPOLE HABITAT, Office Public de l'Habitat de la Métropole Nantaise, Établissement Public Industriel et Commercial immatriculé au RCS de Nantes sous le N°274 400 027, ayant son siège au 26 Place Rosa Parks – 44036 Nantes cedex 1 – représenté par son Directeur Général, Marc PATAY, en vertu de la délibération n°02/17 du Conseil d'Administration du 18 janvier 2017.

et désignée ci-après par « Nantes Métropole Habitat » « le Mandataire » ou « NMH »

D'autre part

Il est exposé et convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Proposer des logements adaptés aux besoins et aux ressources de chacun, et permettre des parcours résidentiels dans l'ensemble du territoire métropolitain constituent une priorité pour la Métropole. Quels que soient ses revenus, chaque citoyen de l'agglomération doit pouvoir accéder à un logement répondant à son attente et à ses besoins et prétendre à un véritable parcours résidentiel.

La métropole est en effet confrontée à un ralentissement depuis 2020 de la production de logements neufs dans un contexte où son attractivité se poursuit. Cela se traduit sur un durcissement des conditions d'accès et de mobilité dans le parc de logement métropolitain dont les signes de tensions touchent tous les segments de parc (hébergement, location, accession). Les objectifs de production de logements ne sont plus atteints tant sur la production globale, que sociale et abordable depuis 2020.

Pour faire face à ces enjeux, le Conseil métropolitain des 22 et 23 juin 2023 a approuvé un plan de relance métropolitain pour débloquer la construction de logements dans la métropole, avec un soutien particulier pour le logement social et abordable. Ce plan de relance propose une série de mesures et engagements opérationnels visant à la fois à débloquer les opérations dont les chantiers ne démarrent pas ou dont le plan de financement ne s'équilibre pas et à assurer un niveau de programmation satisfaisant pour les années 2024 et 2025.

Ce plan de relance s'appuie sur cinq engagements déclinés en 18 mesures :

- Optimiser les conditions de montage des opérations
- Mobiliser de nouveaux financements
- Renforcer la mobilisation foncière pour le logement social et abordable
- Accélérer les processus de montage d'opérations
- Ouvrir de nouvelles perspectives pour le logement social.

Dans ce cadre, le bien sis 89 rue Paul Bellamy a été acquis par préemption par Nantes Métropole dans le cadre de la constitution d'une réserve foncière habitat en vue de produire du logement social.

Cet ensemble immobilier fera ainsi l'objet, à terme, d'une réhabilitation des logements et des espaces communs (mise en sécurité électrique, remplacement des menuiseries, des portes palières, mise en place d'une VMC, isolation d'un appartement en rez-de-chaussée, restructuration du 4^{ème} étage pour constituer 2 appartements en lieu et place des 4 actuels), avec un conventionnement en logements locatifs sociaux.

Cette réhabilitation sera menée par Nantes Métropole Habitat, à qui le bien (appartements et local commercial) aura été préalablement cédé.

Dans l'attente de cette cession, Nantes Métropole entend confier à NMH un mandat de gérance dudit bien.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Nantes Métropole donne mission au Mandataire, qui accepte, de gérer et d'administrer les biens décrit en annexe 1 à la présente convention, dans les conditions fixées par celle-ci et par les articles L442-9 et D442-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitat et par l'article L1611-7-1 du Code général des collectivités territoriales.

Conformément aux dispositions de l'article D442-17 du Code de la construction et de l'habitat, le Mandataire fait figurer, dans tous les documents qu'il établit au titre du présent mandat, la dénomination du Mandant et la mention qu'il agit au nom et pour le compte de ce dernier.

ARTICLE 2 – MISSIONS CONFIEES AU MANDATAIRE

Dans le cadre de sa mission, le Mandataire accomplit au nom et pour le compte du Mandant tous les actes d'administration nécessaires à l'accomplissement des missions ci-après exposées.

Le Mandataire s'oblige à apporter tous les soins nécessaires à la bonne gestion des biens immobiliers qui lui sont confiés et à se conformer aux directives qu'il recevra du Mandant, lui seul ayant qualité pour les établir.

Le Mandataire accomplit ainsi ses missions dans le respect des règlements, orientations, ou barèmes qui auraient été adoptés par le Mandant. S'il le juge nécessaire, le Mandataire peut proposer au Mandant des modifications à ces documents. Ces modifications doivent cependant être approuvées par le Mandant.

Pour permettre au Mandataire d'accomplir ses missions, le Mandant s'engage à lui fournir toutes les informations et documents nécessaires. La liste des documents fournis au Mandataire figure en annexe 2 de la présente convention.

2. 1 – Gestion locative

Le Mandataire gère au nom et pour le compte du Mandant les baux d'habitation des logements dont la gérance lui est confiée. A ce titre, il lui revient notamment, dans le respect des règles applicables au Mandant :

- X d'établir les loyers et les charges dus par les locataires ;
- X d'établir et de transmettre les quittances de loyers, reçus et décharges, aux locataires ;
- X de s'assurer du respect par les locataires de leurs obligations d'assurance ;
- X de donner et accepter les congés des baux d'habitation ;
- X d'établir les états des lieux et de sortie des logements ;
- X d'établir, lors de la sortie des locataires, les coûts de remise en état des logements, incombant aux locataires ;
- X de reverser aux locataires sortants leurs dépôts de garantie ;

X de renouveler, le cas échéant, et après accord express du Mandant, les baux d'habitation des locataires en place.

2.2 - Entretien des logements et des parties communes

Le Mandataire assure au nom et pour le compte du Mandant l'entretien courant des logements et des parties communes qui lui sont confiés en gérance, dans le cadre d'un budget défini par le Mandant.

Le Mandataire assure la préservation du patrimoine qui lui est confié et maintient les logements et espaces communs qui lui sont confiés.

Il n'appartiendra pas au Mandataire de réaliser les travaux de gros entretien.

2.3 – Passation et gestion des marchés

Pour la passation des marchés nécessaires à l'exercice de ses missions, le Mandataire s'engage à se soumettre aux mêmes règles que celles applicables au Mandant (qu'elles soient exogènes ou endogènes) et à respecter les processus de décision de ce dernier.

La personne représentant le pouvoir adjudicateur est la personne désignée à cet effet par le Mandataire ou, à défaut, le représentant légal du Mandataire, conformément à l'article R. 481-5-8 du code de la construction et de l'habitation. Cette personne peut, sous sa responsabilité, déléguer sa signature à des personnes placées sous son autorité.

Dans le cadre de ses missions, le Mandataire fait en outre notamment établir au nom et pour le compte du Mandant, les devis par les entreprises concernées, règle au nom et pour le compte du Mandant les factures et mémoires qui lui sont transmis et s'assure au nom et pour le compte du Mandant de la bonne exécution des marchés passés.

2.4 – Représentation du Mandant auprès des tiers

Pour les logements dont la gestion lui est confiée, le Mandataire représente le Mandant auprès des tiers (locataires, associations de locataires, administrations, organismes bénéficiant de droits de réservation, entreprises, fournisseurs, assureurs, copropriétés, etc.).

2.5 – Exécution forcée des créances et actions contentieuses

Le Mandataire poursuit, au nom et pour le compte du Mandant, et après accord de ce dernier, l'exécution forcée des créances dues au Mandant et pratique les mesures conservatoires nécessaires.

Conformément à l'article D. 481-5-7 du Code de la construction et de l'habitation, le Mandataire poursuit l'exécution forcée des créances selon les règles du droit commun applicable en la matière.

Aucun impayé n'a été repris par le mandant, lors de l'acquisition de l'ensemble faisant l'objet de ce mandat.

Le Mandataire fera son affaire des impayés constitués à partir de la prise d'effet de la présente convention et poursuivra les procédures à engager en accord avec le Mandant.

Le Mandataire est également habilité par la présente convention à mettre en œuvre, le cas échéant, et après accord du Mandant, les procédures d'expulsion à l'égard des locataires des logements qui lui sont donnés en gérance.

Au surplus, le Mandataire est autorisé, dès lors que le litige est lié à l'une des missions qui lui sont confiées et après en avoir préalablement informé le Mandant, à intenter au nom et pour le compte de ce dernier toutes les actions en justice, à diligenter tous commandements, sommations, assignations et citations et à défendre dans les actions contentieuses exercées contre le Mandant, devant toutes les juridictions tant judiciaires qu'administratives.

2.6 – Recouvrement de recettes et paiement des dépenses

Dans le strict cadre des missions qui lui sont confiées par la présente convention, Le Mandataire est autorisé à recouvrer des recettes ou à procéder à des dépenses au nom et pour le compte du Mandant.

Le Mandataire perçoit ainsi toutes les sommes dues au titre de l'occupation des immeubles qui lui sont donnés en gérance (loyers, dépôts de garantie, charges récupérables, indemnités d'occupation, ...),

ainsi que l'aide personnalisée au logement en application de l'article L. 351-9 du Code de la construction et de l'habitation, ou les allocations logement.

Il reversera le solde de ces sommes au Mandant au plus tard, 30 jours après l'expiration du mandat de gestion.

Le Mandataire procède de plus au nom et pour le compte du Mandant au paiement de toutes les sommes dues au titre de la gérance des immeubles (remboursement des dépôts de garantie, remboursement des sommes indûment perçues auprès des locataires, sommes dues au titre des impositions et taxes, etc.).

A cette fin, le Mandant lui verse une ou plusieurs avances, conformément aux dispositions de l'article 5 de la présente convention.

ARTICLE 3 – DURÉE

La présente convention entrera en vigueur à compter du 1er juillet 2024 afin de permettre l'émission par le mandataire des avis d'échéance des loyers des baux de location en cours à cette date.

Le mandat s'achèvera à compter de la cession définitive de l'ensemble immobilier au Mandataire.

ARTICLE 4 – RÉMUNÉRATION DU MANDATAIRE

Le mandataire ne percevra aucune rémunération durant le mandat mais bénéficiera d'une réfaction sur le coût ultérieur d'acquisition du foncier, en compensation de la prestation réalisée, qui sort du champ du Service d'Intérêt Economique Général du logement social. Cette réfaction complémentaire sur la charge foncière sera calculée sur la base du forfait actuellement appliqué dans le cadre du mandat de gestion des Cités Communales (base 2023) et en fonction de la durée effective finale du mandat : soit 805 € par logement et par an, en exonération de TVA, le mandant étant la Collectivité de rattachement du mandataire.

ARTICLE 5 – FINANCEMENT DES DÉPENSES DU MANDATAIRE

Le Mandataire acquittera pour le compte de Nantes Métropole l'ensemble des paiements relatifs aux missions confiées dans le cadre du présent mandat.

Conformément aux dispositions de l'article D442-18 du Code de la construction et de l'habitation, la Collectivité financera les dépenses engagées par le Mandataire. A cette fin, elle s'engage à mettre à disposition du Mandataire les fonds nécessaires au paiement des dépenses.

Toutefois, dans l'hypothèse où le Mandataire se retrouverait amené, en cas d'urgence, à assurer le préfinancement d'une partie des dépenses, notamment par recours à un organisme tiers, il devra en informer préalablement Nantes Métropole. Dans ce cas, le Mandataire pourra alors lui facturer, sur présentation de justificatifs, les intérêts d'emprunt et tous frais annexes affectés à la somme préfinancée, y compris les éventuels intérêts moratoires mentionnés ci-dessus.

A la notification du présent mandat, le Mandant versera une avance de démarrage de 2 000 € HT, correspondant à la trésorerie nécessaire au financement des dépenses du mandat sur les 3 premiers mois de ce dernier.

En outre, le mandant s'engage à reverser au mandataire l'intégralité des Dépôts de Garantie transférés à l'issue du rachat de l'ensemble, dans un délai de 30 jours.

Puis selon une périodicité qui sera fonction de l'échéancier prévisionnel des dépenses et de ses besoins en trésorerie, le Mandataire adressera à Nantes Métropole une demande d'avance dont le montant doit lui permettre au maximum d'acquitter les dépenses des mois suivants.

A l'appui de sa demande, le Mandataire fournit à Nantes Métropole un décompte faisant apparaître :

- Les avances versées par le Mandataire (A)
- L'état des dépenses du Mandataire (B)
- Le solde de l'avance non consommée avant nouveaux justificatifs(C)
- Les justificatifs présentés à Nantes Métropole, conformément à la liste mentionnée à l'article D. 1617-19 et figurant en annexe I du Code Général des Collectivités Territoriales (rubrique 4184).
- Le montant des prévisions de facturation (E)
- Le cumul à mandater (F) qui correspond à la demande d'avance pour 3 mois (D+E-C)
- Le cumul des prévisions (G) (cumul de B+D)

Nantes Métropole s'engage à verser au Mandataire la somme correspondant aux dépenses à payer dans les 30 jours suivant la demande formulée par ce dernier.

Dans le cas contraire, les intérêts moratoires consécutifs au retard de paiement des entreprises seront supportés par l'entité adjudicatrice. En aucun cas le Mandataire ne pourra ainsi être tenu pour responsable des conséquences du retard dans le paiement des fournisseurs ou autres tiers du fait du retard de Nantes Métropole à verser les fonds nécessaires aux règlements.

En cas de désaccord entre Nantes Métropole et le Mandataire sur le montant de sommes dues, la Collectivité règle dans le délai ci-dessus, les sommes qu'elle a admises.

Toute dépense se rapportant à la période antérieure à la date de prise d'effet de la présente convention de gestion ne pourra être prise en charge par le mandataire.

ARTICLE 6 – ÉTABLISSEMENT D'UNE COMPTABILITÉ SÉPARÉE

Conformément aux dispositions de l'article D442-18 du Code de la construction et de l'habitation, le mandataire tient une comptabilité séparée retraçant l'intégralité des produits et charges constatés et des mouvements de caisse opérés au titre du mandat.

ARTICLE 7 – REDDITION DES COMPTES

Conformément aux dispositions de l'article D442-15 du Code de la construction et de l'habitation, la reddition des comptes est effectuée semestriellement.

En tout état de cause, la reddition des comptes doit intervenir dans des délais permettant au comptable public du Mandant de produire son compte financier.

La reddition des comptes retrace la totalité des opérations de dépenses et de recettes décrites par nature sans contraction entre elles ainsi que la totalité des opérations de trésorerie par nature.

Elle comporte en outre :

1. La balance générale des comptes arrêtée à la date de la reddition ;
2. Les états de développement des soldes certifiés par le Mandataire conformes à la balance générale des comptes ;
3. La situation de trésorerie de la période ;

4. Le cas échéant, l'état des créances demeurent impayées établies par débiteur et par nature de produit. Pour chaque créance impayée, le Mandataire précise, le cas échéant, les relances qu'il a accomplies, les délais qu'il a accordés, les poursuites qu'il a diligentées et les abandons de créances ou les remises gracieuses qui ont été accordés ;
5. Les pièces justificatives des opérations retracées dans la reddition des comptes. Pour les dépenses, ces pièces justificatives, reconnues exactes par le Mandataire, sont celles prévues dans la liste mentionnée à l'article D. 1617-19 du Code Général des Collectivités Territoriales et figurant en annexe I du même Code (rubrique 4194 « Paiement d'opérations réalisées sous mandat »). Ne sont remises à l'occasion de la reddition des comptes que les pièces qui n'ont pas été précédemment produites au titre d'une reconstitution de l'avance ou d'un remboursement de débours opéré dans les conditions prévues par la liste susmentionnée. Pour les recettes, le Mandataire produit les pièces autorisant leur perception et établissant la liquidation des droits. Il justifie, le cas échéant, leur caractère irrécouvrable au regard des diligences qu'il a accomplies.

ARTICLE 8 – ASSURANCE

Avant l'exécution du mandat, et en application des dispositions de l'article D442-16 du Code de la construction et de l'habitation, le Mandataire souscrit une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison des actes qu'il accomplit au titre du mandat.

Le nouveau propriétaire, Nantes Métropole, a préalablement assuré les biens.

ARTICLE 9 – QUITUS

Les comptes sont soldés au terme de la présente convention, tel que fixé à l'article 3.

A cette fin, et dans un délai maximum de 60 jours à compter de l'achèvement de sa mission, le Mandataire établit et notifie au Mandant (par lettre recommandée avec accusé de réception) la reddition des comptes, conformément à l'article 7 de la présente convention, et reverse au Mandant le solde de trésorerie correspondant.

Il demande en outre au Mandant de lui délivrer un quitus valant reconnaissance de l'achèvement complète des missions qui lui ont été confiées, en application de la présente convention.

Le Mandant doit notifier sa décision au Mandataire, dans les 3 mois suivant la réception de la demande de quitus.

ARTICLE 10 - RÉSILIATION

Le Mandant pourra résilier la présente convention pour un motif d'intérêt général.

La présente convention pourra, en outre, être résiliée pour un motif grave et légitime et notamment en cas de faute du Mandataire, consécutive à l'inexécution de l'une des obligations lui incombant en application de la présente convention.

La résiliation pour faute ne devient effective que dans un délai de 2 mois à compter de la réception, par le Mandataire, d'une lettre recommandée avec accusé de réception, du Mandant et exposant les motifs de la résiliation.

La résiliation pour faute n'ouvre droit à aucune indemnité au bénéfice du Mandataire.

Dans tous les cas, Nantes Métropole devra régler au Mandataire la totalité des sommes qui lui sont dues en remboursement des dépenses et frais financiers engagés d'ordre et pour compte et à titre de rémunération pour la mission accomplie. A l'inverse, le Mandataire devra reverser les avances et recettes restant en sa possession.

Nantes Métropole devra en outre assurer la continuation de tous les contrats passés par le mandataire pour la réalisation de sa mission et faire son affaire des éventuelles indemnités dues pour résiliation anticipée desdits contrats.

ARTICLE 11 - LITIGES

En cas de litige, les parties s'engagent à tenter de régler leur différend de manière amiable, préalablement à toute saisine juridictionnelle.

A défaut de parvenir à une solution amiable, le litige est porté devant le Tribunal administratif de NANTES.

ARTICLE 12 – ANNEXES

- Annexe 1 : Listes et caractéristiques des biens dont la gestion est confiée au Mandataire
- Annexe 2 : Liste des documents fournis au Mandataire (baux en cours, quittances, DPE...)

Fait à Nantes, le
En deux exemplaires

Nantes Métropole Le Mandant	Nantes Métropole Habitat Le Mandataire
---------------------------------------	--