



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 13 décembre 2018

DÉLIBÉRATION

N° 104 - 13.12.2018

En exercice... 26
Présents..... 25
Votants..... 26
Abstention..... 0

AFFAIRES GÉNÉRALES
1. ADMINISTRATION GÉNÉRALE
OPÉRATION DE LOGEMENTS – QUARTIER DU CHATEAU À
RIVEDOUX PLAGE
Conclusion d'un bail à construction et lancement d'un
appel à projets – Autorisation de principe

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
Le 13 décembre,

Le Conseil Communautaire, dûment convoqué le 7 décembre 2018, s'est réuni en séance ordinaire à la Communauté de Communes de l'île de Ré, salle Communautaire, sous la présidence de Monsieur Lionel QUILLET.

Délégués titulaires présents :

Ars en Ré : M. Jean-Louis OLIVIER, Mme Ghislaine DOEUFF,
Le Bois-Plage : M. Jean-Pierre GAILLARD, Mme Marlyse PALITO, M. Gérard JUIN,
La Couarde sur Mer : M. Patrick RAYTON, Mme Béatrice TURBE,
La Flotte : M. Léon GENDRE, Mme Isabelle Masion-TIVENIN, M. Jean-Paul HERAUDEAU,
Loix : M. Lionel QUILLET, M. Frédéric GUERLAIN,
Les Portes en Ré : M. Michel AUCLAIR, M. Michel OGER,
Rivedoux Plage : M. Patrice RAFFARIN, Mme Marie-Noëlle BINET, M. Didier BOUYER,
St. Clément des Baleines : M. Gilles DUVAL, Mme Catherine JACOB,
Ste Marie de Ré : Mme Gisèle VERGNON, M. Yann MAÎTRE, M. Francis VILLEDIEU,
St. Martin de Ré : M. Patrice DECHELETTE, Mme ZELY-TORDJMANN, M. Henry-Paul JAFFARD.

Délégués titulaires absents et excusés :

Mme Isabelle RONTÉ (donne pouvoir à Mme Gisèle VERGNON).

Secrétaire de séance : Mme Isabelle Masion-TIVENIN.

* * * * *

AR PREFECTURE

017-241700459-20181213-D2018104-DE
Reçu le 17/12/2018



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 13 décembre 2018

DÉLIBÉRATION

N° 104 - 13.12.2018

En exercice... 26

Présents..... 25

Votants..... 26

Abstention..... 0

AFFAIRES GÉNÉRALES 1. ADMINISTRATION GÉNÉRALE OPÉRATION DE LOGEMENTS – QUARTIER DU CHATEAU À RIVEDOUX PLAGE Conclusion d'un bail à construction et lancement d'un appel à projets – Autorisation de principe

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation,

Vu les statuts de la Communauté de communes de l'Île de Ré, et notamment le 1^{er} du 2^{ème} groupe de l'article 5.2 relatif à la politique du logement social d'intérêt communautaire, entérinés par arrêté préfectoral n°2500 DRCTE-BCL du 7 décembre 2017,

Vu la définition de l'intérêt communautaire et notamment l'alinéa 1 du 2^{ème} groupe de l'article 5.2 relatif à l'acquisition, la rénovation, la construction, l'aménagement, la participation pour tous logements locatifs sociaux d'intérêt communautaire par portage foncier et/ou par participation financière pour les opérations d'au moins 20 logements,

Vu la délibération n°1.8 du Conseil communautaire du 25 février 2010 autorisant le Président à signer avec l'Etablissement public foncier de Poitou Charentes, une convention-cadre portant sur l'acquisition de terrains dédiés à la réalisation de logements à loyers maîtrisés et d'équipements structurants d'intérêt général,

Vu la délibération n°18 du Conseil communautaire du 28 février 2013 autorisant le Président à signer avec l'Etablissement public foncier de Poitou Charentes, la Communauté de Communes de l'Île de Ré et la commune de Rivedoux Plage, une convention tripartite portant sur la maîtrise foncière du site du « quartier du Château » à Rivedoux Plage,

Vu la délibération n°45 du Conseil communautaire du 6 avril 2016 autorisant le Président à signer l'avenant 1 à la convention tripartite relative au « quartier du Château »,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 5 décembre 2018,

Considérant que l'ensemble des conventions susvisées conclues entre l'Etablissement public foncier de Poitou Charentes, la Communauté de Communes de l'Île de Ré et la commune de Rivedoux Plage ont pour objet l'acquisition de terrains sur le site du « quartier du Château » situé sur la commune de Rivedoux Plage ;

Considérant que l'objectif premier de l'acquisition de ces terrains est la réalisation de logements locatifs sociaux contribuant aux objectifs de mixité sociale et favorisant le maintien et le développement de la vie permanente sur l'Île de Ré ;

Considérant que pour mener à bien ce projet, la Communauté de communes de l'Île de Ré envisage de conclure un bail à construction avec un bailleur social ;

AR PREFECTURE

**017-241700459-20181213-D2018104-DE
Reçu le 17/12/2018**



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du jeudi 13 décembre 2018

DÉLIBÉRATION

N° 104 - 13.12.2018

En exercice... 26
Présents..... 25
Votants..... 26
Abstention 0

AFFAIRES GÉNÉRALES 1. ADMINISTRATION GÉNÉRALE OPÉRATION DE LOGEMENTS – QUARTIER DU CHATEAU À RIVEDOUX PLAGE Conclusion d'un bail à construction et lancement d'un appel à projets – Autorisation de principe

Considérant que le choix du bailleur sera effectué selon les critères de sélection définis dans l'avis d'appel à projets qui sera publié prochainement ;

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité :

- d'approuver la conclusion d'un bail à construction pour la réalisation de logements locatifs sociaux sur le site du « quartier du Château » sur la commune de Rivedoux plage,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes nécessaires relatifs à la réalisation de logements locatifs sociaux sur le site « du quartier du Château » à Rivedoux Plage.

Affichée le : **17 décembre 2018**

Le Président

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification. A compter du 1^{er} décembre 2018, vous pouvez également déposer votre recours juridictionnel sur l'application internet télécours citoyens, en suivant les instructions disponibles à : www.telerecours.fr. Dans ce cas, vous n'avez pas à produire de copies de votre recours et vous êtes assurés d'un enregistrement immédiat, sans délai d'acheminement.

AR PREFECTURE

017-241700459-20181213-D2018104-DE
Reçu le 17/12/2018

RAPPORT DE PRESENTATION

Communauté de Communes
de l'Île de Ré

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Jeudi 13 décembre 2018

PROJET



Communauté de communes de l'Île de Ré -
Mairie de Rivedoux Plage
Projet de construction de logements sociaux « Quartier du Château »
Commune de Rivedoux Plage -
017-241700459-20181213-02018104-DE
Reçu le 17/12/2018
Rapport de présentation - 13/12/2018

**CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE « QUARTIER DU CHATEAU »
COMMUNE DE RIVEDOUX PLAGE
RAPPORT DE PRESENTATION**

I – PREAMBULE

Les statuts de la Communauté de Communes de l'île de Ré confèrent à cette dernière la compétence relative à « l'acquisition, la rénovation, la construction, l'aménagement, la participation pour tous logements locatifs sociaux d'intérêt communautaire par portage foncier et/ou par participation financière pour les opérations d'au moins 20 logements ».

Aussi, en date du 07 juillet 2010, une convention cadre portant sur l'acquisition de terrains dédiés à la réalisation de logements à loyers maîtrisés et d'équipements structurants d'intérêt général, a été signée entre l'Etablissement public foncier de Poitou Charentes et la Communauté de Communes de l'île de Ré.

En date du 17 mai 2013, une convention tripartite portant sur la maîtrise foncière du site du « quartier du Château » à Rivedoux Plage, modifiée par avenant signé en date du 13 mai 2016, a également été signée entre l'Etablissement public foncier de Poitou Charentes, la Communauté de Communes de l'île de Ré et la commune de Rivedoux Plage.

L'objectif premier de l'acquisition de ces terrains sur le quartier du Château est la réalisation de logements locatifs sociaux contribuant aux objectifs de mixité sociale et favorisant le maintien et le développement de la vie permanente sur l'île de Ré.

Le présent rapport a donc pour objet d'analyser les différents montages contractuels possibles pour ce projet afin de déterminer le contrat plus approprié à sa réalisation.

II – PANORAMA DES OUTILS CONTRACTUELS ENVISAGÉS

Les outils juridiques envisageables eu égard aux compétences de la Communauté de Communes sont les suivants :

- Le bail à construction ;
- Le bail emphytéotique de droit commun ;
- Le Bail emphytéotique administratif ;
- L'autorisation d'occupation temporaire de droits réels.

1 - S'agissant du bail à construction

Le bail à construction est un bail de longue durée (18 à 99 ans) par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail (Article L.251-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le bailleur conserve la propriété du terrain tandis que le preneur, tenu à une obligation de construction et d'entretien, détient un droit réel immobilier sur ce terrain ainsi qu'un droit de propriété sur les constructions qu'il a édifiées pendant toute la durée du bail.

En fin de bail, les parties à un bail à construction conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. Le bailleur peut devenir propriétaire des constructions édifiées et profite de toutes les améliorations apportées.

Il ne jouit d'aucun pouvoir de décision pendant la durée du bail.

AVANTAGES DU BAIL A CONSTRUCTION POUR LA COLLECTIVITE	INCONVENIENTS DU BAIL A CONSTRUCTION POUR LA COLLECTIVITE
Obligation du preneur de construire les bâtiments prévus par le contrat,	Absence de contrôle de la collectivité sur la réalisation des travaux,
Obligation du preneur d'entretenir les constructions édifiées pendant toute la durée du contrat,	Absence de contrôle sur la comptabilité du preneur,
Conservation par le bailleur de la propriété du terrain et acquisition au terme du bail de la propriété des constructions édifiées (droits à fixer contractuellement),	Contrôle faible de la collectivité dans la gestion des logements
Absence de financement de la collectivité,	Impossibilité d'imposer un programme
Redevance perçue par la collectivité en contrepartie de la mise à disposition de ses terrains.	
Acquittement de l'ensemble des charges, taxes et impôts par le preneur,	
Absence d'obligation du bailleur à indemniser le preneur pour les améliorations en fin de bail.	
Insertion d'une clause restreignant l'activité du preneur	

2 -S'agissant du bail emphytéotique

Le bail emphytéotique est un contrat de longue durée (18 à 99 ans) par lequel un bailleur consent à un preneur un droit réel immobilier avec la possibilité d'apporter des améliorations ou de construire.

Le preneur, appelé emphytéote, possède un droit réel immobilier en vertu duquel il peut user et jouir librement de l'immeuble objet du bail.

Le bailleur conserve de droit la propriété du terrain et devient propriétaire des constructions et améliorations effectués par l'emphytéote mais ne jouit d'aucun pouvoir de décision pendant la durée du bail.

AVANTAGES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR LA COLLECTIVITE	INCONVENIENTS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE POUR LA COLLECTIVITE
La construction peut être l'objet du contrat	Absence de contrôle direct de la collectivité sur la réalisation des travaux
Obligation du preneur d'entretenir les constructions édifiées pendant toute la durée du contrat	Absence de contrôle de la collectivité sur le preneur ; libre utilisation et exploitation par le preneur,
Conservation par le bailleur de la propriété du terrain et acquisition de la propriété des constructions édifiées par le preneur au terme du bail	La redevance (le canon emphytéotique) est modique
Absence de financement de la collectivité,	Impossibilité d'imposer un programme
Redevance perçue par la collectivité en contrepartie de la mise à disposition de ses terrains,	Aucun contrôle sur les loyers pratiqués
Acquittement de l'ensemble des charges, taxes et impôts par le preneur,	
Absence d'obligation du bailleur à indemniser le preneur pour les améliorations en fin de bail.	
Résiliation judiciaire de plein droit en cas d'inexécution contractuelle du preneur	

3- S'agissant du bail emphytéotique administratif

Le bail emphytéotique administratif est un contrat de longue durée (18 à 99 ans) par lequel un bailleur consent à un preneur le soin de réaliser des constructions qui vont servir l'intérêt général.

Le preneur détient un droit réel sur le bien donné à bail et sur les constructions qu'il réalise. Toutefois, le bailleur conserve des droits importants car il conserve la maîtrise sur la destination du bien.

Au terme du bail, le bailleur devient propriétaire des constructions et des améliorations effectuées par le preneur pendant toute la durée du bail.

AVANTAGES DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF POUR LA COLLECTIVITE	INCONVENIENTS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF POUR LA COLLECTIVITE
Maîtrise de la destination du bien – la cession des droits réel par le preneur est subordonné à l'agrément du bailleur,	Pas d'obligation de construire – la seule vocation du BEA étant d'ériger une activité d'intérêt général
Absence de financement de la collectivité	Absence de contrôle de la collectivité sur le preneur ; libre utilisation et exploitation par le preneur (en conformité avec l'activité d'intérêt général)
Redevance perçue par la collectivité en contrepartie de la mise à disposition de son terrain	Aucun contrôle sur les loyers pratiqués
Acquittement de l'ensemble des charges, taxes et impôts par le preneur	La redevance (le canon emphytéotique) est modique
Absence d'obligation du bailleur à indemniser le preneur pour les améliorations en fin de bail	Impossibilité d'imposer un programme

4- S'agissant de l'AOT de droits réels

Ce montage répond pour beaucoup à la même logique que le bail emphytéotique administratif – permettre à un preneur le soin de réaliser des constructions qui vont servir l'intérêt général – toutefois il présente des différences notables.

Tout d'abord, il est conclu pour une durée maximale de 70 ans. D'autres différences tiennent également à la portée du droit réel attribué au titulaire de l'autorisation : il ne porte que sur les ouvrages qu'il réalise. Et les ouvrages réalisés par le titulaire de l'autorisation doivent être détruits au terme de l'autorisation, sauf accord contraire entre les parties, contrairement à aussi à ce qu'il advient dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif.

AVANTAGES DE L'AOT DE DROITS REELS POUR LA COLLECTIVITE	INCONVENIENTS DE L'AOT DE DROITS REELS POUR LA COLLECTIVITE
Obligation de construire	Pas d'obligation de construire
Maîtrise de la destination du bien – la cession des droits réel par le preneur est subordonné à l'agrément du bailleur	Absence de contrôle de la collectivité sur le preneur ; libre utilisation et exploitation par le preneur
Absence de financement de la collectivité	Aucun contrôle sur les loyers pratiqués
Redevance perçue par la collectivité en contrepartie de la mise à disposition de son terrain	La redevance (le canon emphytéotique) est modique
Acquittement de l'ensemble des charges, taxes et impôts par le preneur	
Absence d'obligation du bailleur à indemniser le preneur pour les améliorations en fin de bail	

III - PROPOSITION DE RECOURIR AU BAIL A CONSTRUCTION

Considérant les montages contractuels susvisés, le bail à construction semble être l'outil juridique le plus approprié pour mener à bien la construction de logements locatifs sociaux sur le quartier du Château à Rivedoux. Les éléments le caractérisant étant les suivants :

- L'obligation essentielle pour le preneur d'édifier des constructions ;
- L'obligation pour le preneur de supporter les travaux d'entretien et de réparation pendant toute la durée du bail ;
- L'acquisition par le preneur de droit réel immobilier sur le terrain et droit de propriété sur les constructions qu'il a édifiées pendant toute la durée du bail ;
- La durée du bail comprise entre 18 et 99 ans ;
- L'absence de financement de la collectivité ;
- La redevance perçue par le bailleur en contrepartie de la mise à disposition de ses terrains.
- L'acquiescement par le preneur de l'ensemble des charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'aux terrains mis à disposition ;
- La possibilité d'insérer dans le contrat une clause résolutoire protégeant le bailleur de l'inexécution contractuelle du preneur ;
- Le bailleur devient propriétaire des constructions en fin de bail et profite des améliorations sans être tenu d'indemniser le preneur.

Il se distingue principalement des autres outils contractuels en ce qu'il permet d'imposer au preneur une obligation de construire et permet d'insérer une clause restreignant l'activité du preneur