

**Convention de réalisation de logements  
locatifs sociaux et en accession à la propriété  
à LANGOUËT  
Secteur de "La Pelousière"**

Entre :

- La commune de LANGOUËT représentée par son Maire Monsieur Daniel CUEFF d'une part

Et :

- L'OPAC Emeraude Habitation, représenté par son directeur général Madame Annie FROSSARD, dénommé le bailleur d'une part,
- Et la SCP d'HLM Habitation Familiale représentée par son directeur général Monsieur Pascal MASSON dénommé le constructeur d'autre part,

**Conditions générales**

Article 1

La présente convention a pour objet la réalisation d'un programme de logements sur le secteur de la Pelousière, commune de Langouët. La commune propriétaire actuel du terrain a souhaité intégrer, dans la conception de l'aménagement et dans le cahier des charges des constructions, le principe du développement durable en appliquant la grille de la haute qualité environnementale (HQE).

A cet effet, elle confie à Habitation Familiale la maîtrise globale de l'opération pour :

- La réalisation de l'aménagement de l'ensemble de la parcelle du hameau des Mottes, soit 10 173 m<sup>2</sup> (parcelle n° 215, 217 et 219) le long du chemin rural n° 102, suivant un cahier des charges avec un volet développement durable joint en annexe,
- La construction d'environ 10-12 logements individuels prévus pour l'accession à la propriété dans le cadre réglementaire de la coopérative,
- Mettre à disposition une assiette constructible à l'OPAC Emeraude Habitation pour réaliser 6 à 8 logements locatifs sociaux (PLUS) dans un immeuble intermédiaire.

Points forts de l'opération :

- Créer un habitat diversifié et économe en énergie et en eau potable,
- Favoriser les modes de déplacements doux,
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager,
- Recourir aux techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales.

## **Obligations de la commune**

### Article 2 : engagement de mise à disposition

La commune s'engage à mettre à la disposition d'Habitation Familiale le terrain désigné à l'article 1 pour un montant de 120 K€ HT minimum, comprenant la valeur du terrain, l'extension du réseau communal d'assainissement, l'entretien des dites parcelles jusqu'à la signature de l'acte définitif. Celui-ci intervenant après obtention des permis de construire purgés de tous recours.

La commune mettra en œuvre tous les moyens pour obtenir dans les meilleurs délais les documents d'arpentage nécessaires à la cession de ces terrains.

La commune s'engage à reprendre en propriété les voiries et les espaces extérieurs au terme des travaux et du certificat de conformité.

La commune s'engage à garantir les emprunts que le bailleur sera amené à contracter pour réaliser le programme faisant l'objet de la présente convention.

La commune s'engage à ne conférer aucun droit à des tiers sur le ou les terrains faisant l'objet de l'opération.

La commune exonère le bailleur des taxes susceptibles de grever le programme de logements locatifs sociaux, telles que :

- Taxe locale d'équipement,
- TRE,....

## **Engagement du constructeur**

### Article 3 : Aménagement

Habitation Familiale s'engage dans la réalisation de l'opération à mettre tout en œuvre pour une concertation transparente avec la commune avant chaque phase importante :

- Esquisse,
- Demande de permis de construire,
- Projet.

La prise en compte de ces trois phases sera soumise au conseil de la commune Monsieur Roc DE CREVOISIER, conformément à la mission que celle-ci lui a confiée. Le programme ADDOU et la délibération N°81 en date du 1<sup>er</sup> décembre 2006, tous deux annexés à la présente convention, constituent le cahier des charges.

## Engagement du bailleur

### Article 7 : Participation à la charge foncière

Le bailleur s'engage à reverser au constructeur les aides du Conseil Général pour la charge foncière et la construction, dans la limite de 7.000 € / logement.

Remarque : Aide Conseil Général (charge foncière et construction)

Pour l'exercice 2006 ( commune de moins de 2000 habitants) :

5.500 €+ 1.500 € = 7 000 € par logement.

### Article 8 : Entretien des immeubles

Le bailleur s'engage à maintenir les constructions en bon état d'entretien et à effectuer les réparations de toute nature incombant généralement aux propriétaires.

Aucune construction nouvelle ou addition éventuelle ne pourra être exécutée sans l'accord de la commune.

### Article 9 : Attribution des logements

Les logements seront attribués par la Commission d'Attribution de l'OPAC Emeraude Habitation, à laquelle participera avec voie délibérative Monsieur le Maire ou son représentant, en application des conditions, des critères de priorité et des plafonds de ressources fixés par les articles R. 441.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

### Article 10 : Les réattributions

Les réattributions de logements se feront au fur et à mesure des résiliations, dans les mêmes conditions et suivant les mêmes critères.

Le constructeur réalisera :

- L'aménagement du terrain, suivant le cahier des charges en annexe, et le projet en accord avec la commune et le budget présenté permettant l'implantation de logements locatifs et des prix de vente des maisons pris d'un commun accord.
- Mettra à disposition du bailleur une assiette permettant la réalisation de 6 à 8 logements locatifs sociaux,
- Cèdera gratuitement à la commune les voiries et espaces extérieurs (les frais de cession à la charge du constructeur ainsi que le document d'arpentage) après la conformité.

#### Article 4 : Construction

Le constructeur déposera une demande de permis de construire valant division pour la réalisation de 12 à 15 maisons individuelles.

Cette disposition permettra de vendre en état futur d'achèvement (VEFA) l'ensemble de l'opération.

Le constructeur s'engage à réaliser un habitat économe en énergie et en eau potable, conformément au cahier des charges de la commune.

Enfin, le constructeur met en place une étude de construction ossature bois pour les maisons, sous réserve d'un bilan financier acceptable et en relation avec un prix de sortie.

#### Article 5 : les délais

- Présentation des premières esquisses : .....fin 2006,
- Dépôt demande permis de construire : .....mai 2007,
- Dossier consultation : .....septembre/octobre 2007
- Ordre de services aux entreprises .....avril 2008.

#### Article 6 : Auto-construction

Le constructeur s'engage à participer à la réflexion avec l'association des compagnons bâtisseurs pour mettre en place la notion d'auto-construction afin de diminuer les coûts et améliorer la solvabilité des acquéreurs.

### Article 11 : Les loyers

Les loyers pratiqués à la livraison des logements seront conformes à la réglementation fixée annuellement par circulaire du Ministère de l'Equipeement et du Logement et de la convention passée entre l'Etat et l'OPAC Emeraude Habitation.

### Article 12: vente des maisons

Habitation Familiale s'engage à donner une priorité aux habitants de la commune, primo accédants, bénéficiant du prêt à taux zéro et/ou aux habitants des communes voisines répondant aux critères précédents et ayant leur enfant inscrit à l'école communale, sous réserve du respect des plafonds de ressources fixés par Habitation Familiale.

### Article 13 : Règlement des litiges

Pour le règlement des litiges auxquels peut donner lieu l'application de la présente convention, les parties font élection de domicile à RENNES.

### Article 14 :

En référence à la prise de compétence par la Communauté de Communes du val d'Ille du logement social (délibération communale du 29 septembre 2006), la contractualisation avec Emeraude Habitation sera transférée à la Communauté de Communes du Val d'Ille.

Fait à Rennes, le

La Commune  
de LANGOUËT

La SCP d'HLM  
Habitation Familiale

L'OPAC  
Emeraude Habitation

Le Maire  
Daniel CUEFF

Le Directeur Général  
Pascal MASSON

Le Directeur Général  
Annie FROSSARD