

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 DÉCEMBRE 2017

N° CT2017.7/135-1

L'an deux mil dix sept, le treize décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Danièle CORNET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Serge FRANCESCHI, vice-présidents.

Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Delphine MELKONIAN, Monsieur François VITSE, Madame Khadija OUBOUMOUR, Monsieur Richard ANANIAN, Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Monsieur Jean-Noël COIRAUT, Monsieur Serge DALEX, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Michel DE RONNE, Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Didier DOUSSET, Madame Corinne DURAND, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Nicolas GEORGES, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Bruno HELIN, Madame Brigitte JEANVOINE, Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Moncef MAIZ, Madame Valérie MAYER-BLIMONT, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Denis OZTORUN, Madame Sabine PATOUX, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Christian VANDENBOSSCHE, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Gérard GUILLE à Monsieur Thierry DEBARRY, Monsieur Yvan FEMEL à Monsieur Michel DE RONNE, Madame Sylvie GERINTE à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Monsieur Bruno KERISIT, Madame Catherine BRUN à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Ange CADOT à Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Madame Sylvie CHABALIER à Monsieur Serge DALEX, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Mireille COTTET à Monsieur Patrick DOUET, Madame Marie-Christine DIRRINGER à Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Roger DUPRE à Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Monsieur Christophe FOGEL à Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Alexis MARECHAL à Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Axel URGIN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Bruno HELIN, Madame Hélène ROUQUET à Monsieur Serge FRANCESCHI, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Madame Dominique TOUQUET à Monsieur François VITSE, Monsieur Georges URLACHER à Monsieur Yves THOREAU, Madame Laurence WESTPHAL à Madame Catherine CHICHEPORTICHE.

Etaient absents excusés :

Monsieur Mehedi HENRY, Monsieur Gaëtan MARZO.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Daniel AMSLER.

Nombre de votants : 72

Vote(s) pour : 72

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/17
Accusé réception le	19/12/17
Numéro de l'acte	CT2017.7/135-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 DÉCEMBRE 2017**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/17
Accusé réception le	19/12/17
Numéro de l'acte	CT2017.7/135-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 DÉCEMBRE 2017

N° CT2017.7/135-1

OBJET : **Habitat** - Octroi de la garantie d'emprunt à hauteur de 100% et adoption de la conventions afférente avec Logial-OPH au titre de l'acquisition amélioration de l'immeuble de 8 logements locatifs sociaux sis 69 rue Edouard Vaillant à Alfortville.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2252-2 et suivants, L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.312-2-1 et suivants, L.441-1 et suivants, R.331-1 à R.331-25 et R.441-5 et suivants ;

VU le code civil et notamment l'article 2298 ;

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial 11 dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne n°CC2006.5/52 du 28 juin 2006 modifiée, regroupant l'ensemble des domaines pour lesquels la communauté d'agglomération a reconnu l'intérêt communautaire ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne n°CC2013.1/007 du 13 février 2013 relative au cadre d'intervention en faveur du développement du logement social et de l'amélioration du parc immobilier bâti ;

VU la délibération du conseil de Territoire n°CT2016.10/192-1 du 14/12/2016 octroyant une aide financière et adoptant la convention afférente avec Logial-OPH au titre de l'acquisition amélioration de l'immeuble 69 rue Edouard Vaillant à Alfortville ;

VU le contrat de prêt n°70090 en annexe signé entre Logial-OPH, ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et consignations ;

CONSIDERANT la demande de Logial-OPH tendant à obtenir, au titre de l'opération d'acquisition amélioration 69 rue Edouard Vaillant à Alfortville, la garantie de Grand

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/17
Accusé réception le	19/12/17
Numéro de l'acte	CT2017.7/135-1



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 DÉCEMBRE 2017

Paris Sud Est Avenir à hauteur de 100 % pour le remboursement du prêt contracté constitué de 4 lignes d'un montant total de 602 614 euros ;

CONSIDERANT l'intérêt de cette opération, destinée à développer l'offre de logements sociaux sur le territoire et à requalifier le patrimoine en réduisant sa consommation énergétique ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1: ACCORDE sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 602 614 euros souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°70090 constitué de quatre lignes.
Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2: PRECISE que la garantie du Territoire est accordée pour la durée totale du prêt, jusqu'à complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

ARTICLE 3: S'ENGAGE sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, à se substituer à l'emprunteur dans les meilleurs délais, pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 4: S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/17
Accusé réception le	19/12/17
Numéro de l'acte	CT2017.7/135-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 DÉCEMBRE 2017**

ARTICLE 5 : AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer la convention à intervenir entre le Territoire et le bailleur.

FAIT A CRETEIL, LE TREIZE DÉCEMBRE DEUX MIL DIX SEPT.

Le Président,

Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/17
Accusé réception le	19/12/17
Numéro de l'acte	CT2017.7/135-1

**CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT A 100% ET DE RESERVATION
DE LOGEMENTS**



ACQUISITION AMELIORATION DE 8 LOGEMENTS

69 RUE EDOUARD VAILLANT A ALFORTVILLE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1) **Grand Paris Sud Est Avenir**, Etablissement Public Territorial 11 de la Métropole du grand Paris, syndicat intercommunal à vocation multiple identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le siège social est à Créteil (Val-de-Marne), sis EUROPARC 14 rue Le Corbusier, créé à compter du 1^{er} janvier 2016 aux termes du décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial,

Représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président dudit Etablissement Public Territorial 11, autorisé à signer cette convention en application de la délibération n°CT2017./ du 13 décembre 2017 ;

Ci-après dénommé, « *le Territoire* »

D'UNE PART

ET :

- 2) **Logial-OPH**, dont le siège social est situé 86 bis, quai Blanqui à Alfortville, représenté par Monsieur Jean-Lucas DIAZ, agissant en qualité de Directeur Général, en vertu d'une délibération du 11 décembre 2006 ;

ci-après dénommé « *le Bailleur* »

D'AUTRE PART

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

PREAMBULE

Par délibération du conseil de Territoire n°CT2016.10/192-1 du 14/12/2016, *le Territoire* a attribué à Logial-OPH une subvention de 32 000 € pour acquérir et réhabiliter un immeuble de 8 logements sis 69 rue Edouard Vaillant.

L'opération, d'un coût prévisionnel de 1 059 925 euros TTC, bénéficie des agréments et subventions de l'Etat et de la participation du département du Val-de-Marne. Elle permet la réalisation de 4 PLUS et 4 PLAI.

Afin de compléter le financement de l'opération, le bailleur sollicite à présent la garantie de GPSEA à hauteur de 100% pour le service des emprunts PLUS PLAI contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour un montant total de 602 614 €.

Les modalités de mise en jeu éventuelle de la garantie et de la contrepartie en droits de réservation de logements font l'objet de la présente convention.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention est destinée à définir les modalités de mise en jeu éventuelle de la garantie d'emprunt accordée à Logial-OPH et de la contrepartie en droits de réservation de logements.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENT DE GRAND PARIS SUD EST AVENIR AU TITRE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

Le Territoire s'engage à apporter sa garantie à hauteur de **100%** pour le remboursement de l'emprunt souscrit, dans le cadre de l'opération décrite en préambule, par *le Bailleur* auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de Prêt aux caractéristiques suivantes :

Contrat de Prêt n°70090 :

CARACTERISTIQUES	PRET PLAI	PRET PLAI FONCIER	PRET PLUS	PRET PLAUS FONCIER
Montant du prêt	71 314 €	70 850 €	230 976 €	229 474 €
Durée d'amortissement	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	-0,2%	-0,2%	+0,6%	+0,6%
Taux d'intérêt*	0,55%	0,55%	1,35%	1,35%
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	Double révisabilité Limitée (DL)	Double révisabilité Limitée (DL)	Double révisabilité Limitée (DL)	Double révisabilité Limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

* Les taux indiqués sont susceptibles de varier en fonction des variations de l'index de la ligne du Prêt.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DU BAILLEUR AU TITRE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

3-1 : En cas de non-paiement des échéances par le Bailleur

Dans le cas où *le Bailleur* ne pourrait faire face, aux dates convenues avec le prêteur, à tout ou partie des échéances en intérêts et/ou en capital du Prêt visé ci-dessus, *le Territoire* en effectuera le règlement entre les mains du prêteur au lieu et place du *Bailleur*. Conformément aux dispositions de l'article L.2252-2 du Code général des collectivités territoriales, ce règlement pourra atteindre **100 %** des sommes dues. Ce règlement constituera *le Territoire* créancier du *Bailleur*.

Afin de permettre au *Territoire* de satisfaire à temps ses engagements, *le Bailleur* s'engage à l'informer au moins un mois avant l'échéance de son incapacité éventuelle à régler ladite échéance.

3-2 : Ouverture d'un compte d'avances

Un compte d'avances du *Territoire* sera ouvert dans les écritures du *Bailleur*. Il comportera :

- au crédit : le montant des versements effectués par *le Territoire*, en vertu du paragraphe 3.1. Ces versements constituent une avance portant intérêts au taux légal.
- au débit : le montant des remboursements effectués par *le Bailleur*.

Le solde de ce compte constituera la dette du *Bailleur* vis à vis du *Territoire*.

3-3 : Transmission de documents comptables au Territoire

Conformément à la loi n° 92/125 du 6 février 1992 et à son décret d'application du 27 mars 1993, *le Bailleur* fournira chaque année au Président du *Territoire*, avant le 1^{er} juillet, un exemplaire certifié de ses comptes de l'année précédente (bilan, compte de résultat et annexes).

Le Bailleur prendra toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes.

Le Bailleur, sur simple demande du Président, devra fournir à l'appui des états visés à l'alinéa 1 du présent article, toutes justifications utiles.

Au cas où la garantie du *Territoire* serait mise en jeu, *le Bailleur* sera tenu, jusqu'à apurement du compte d'avances du *Territoire* prévu à l'article 3.2, de fournir chaque année au Préfet et au Président du *Territoire* ces documents établis de telle sorte qu'ils fassent ressortir les résultats par opération.

3-4 : Reversement du Bailleur au Territoire

En cas de mise en jeu de la garantie, si les comptes du *Bailleur* sont excédentaires, cet excédent sera affecté en priorité au remboursement de la dette contractée par *le Bailleur* vis-à-vis du *Territoire* et figurant au compte d'avances prévu à l'article 3.2.

3-5 : Réception du tableau d'amortissement

La garantie du *Territoire* est subordonnée à la réception par les services du *Territoire* du tableau d'amortissement définitif mentionnant clairement les dates d'échéances et le montant exact de celles-ci avec le détail des intérêts et amortissements successifs ainsi que toute modification ultérieure dudit tableau d'amortissement.

ARTICLE 4 : MODALITES DE RESERVATION DES LOGEMENTS

En contrepartie des engagements du *Territoire*, *le Bailleur* s'engage à réserver sur le programme au profit de celui-ci **2 logements** au titre de la garantie d'emprunt au prorata de la durée moyenne d'amortissement des Lignes des Prêts constituant l'emprunt.

La typologie des logements et leurs caractéristiques (surface utile, loyer simple, charges) seront annexées à la présente convention après accord du service attributaire de la commune d'implantation désigné par *le Territoire* sur l'identification des types de logements souhaités.

4-1. Mise à disposition

Ces logements seront mis à la disposition du *Territoire* au fur et à mesure de leur libération.

Le Bailleur devra tenir compte des choix du service attributaire désigné par *le Territoire* quant à la typologie et la situation des logements.

Les logements doivent être proposés en un état conforme à l'usage auquel ils sont destinés.

Le service attributaire disposera, en outre et préalablement aux commissions d'attribution, d'un droit de visite à exercer tant par les agents chargés de gérer les candidatures que par les locataires potentiels de ces appartements. Dès qu'une vacance se produira, *le Bailleur* informera le service attributaire de la date d'effet du congé, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie, le type de financement (PLAI, PLUS, PLS, ...) ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

Enfin, tout retard imputable au *Bailleur* dans la libération du logement, par exemple en cas de travaux de remise en état des lieux, devra être signalé par écrit au service attributaire.

4-2 Désignation des candidats

Dans ces conditions, la désignation par le service attributaire d'une liste de 3 candidats sera adressée au *Bailleur* avec un ordre de priorité, au moins un mois avant la mise en location ou la libération du logement. Chaque candidat doit pouvoir disposer d'un délai minimum de 8 jours pour visiter le logement et faire parvenir son dossier complet au *Bailleur*.

Le Bailleur, s'engage à informer *le Territoire* de la suite réservée aux candidatures présentées, dès que sa commission d'attribution aura statué.

Tout refus, obligatoirement motivé, de l'intégralité de cette liste de candidats par *le Bailleur*, repoussera le délai initial de deux mois supplémentaires accordés au service attributaire pour une nouvelle désignation, sans que les montants du loyer et des charges afférentes au logement ne puissent être réclamés au *Territoire*.

ARTICLE 5 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par les parties et une fois accomplies les procédures la rendant exécutoire.

Elle durera jusqu'à expiration de la période d'amortissement des Lignes des Prêts constituant l'emprunt.

A l'expiration de ce délai, et si le compte d'avances du *Territoire* n'est pas soldé, les dispositions des paragraphes 3.2, 3.3 et 3.4 resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance du *Territoire*.

Toute modification aux termes de la présente convention est subordonnée à la signature d'un avenant entre *le Bailleur* et *le Territoire*.

ARTICLE 6 : LITIGES

Pour tout litige pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application des clauses de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher tout moyen d'accord amiable, préalablement à tout recours auprès de la juridiction compétente.

Fait en deux exemplaires originaux, à Créteil, le

Pour Grand Paris Sud Est Avenir
Le Président

Pour LOGIAL-OPH
Le Directeur Général
(cachet et signature)

Laurent CATHALA

Jean-Lucas DIAZ

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 DÉCEMBRE 2017

N° CT2017.7/135-2

L'an deux mil dix sept, le treize décembre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni en salle des conseils de l'Hôtel de Ville de Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Danièle CORNET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Serge FRANCESCHI, vice-présidents.

Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Delphine MELKONIAN, Monsieur François VITSE, Madame Khadija OUBOUMOUR, Monsieur Richard ANANIAN, Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Monsieur Jean-Noël COIRAUT, Monsieur Serge DALEX, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Michel DE RONNE, Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE, Monsieur Didier DOUSSET, Madame Corinne DURAND, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Nicolas GEORGES, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Bruno HELIN, Madame Brigitte JEANVOINE, Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Moncef MAIZ, Madame Valérie MAYER-BLIMONT, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Denis OZTORUN, Madame Sabine PATOUX, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Christian VANDENBOSSCHE, Monsieur Michel WANNIN, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET à Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Gérard GUILLE à Monsieur Thierry DEBARRY, Monsieur Yvan FEMEL à Monsieur Michel DE RONNE, Madame Sylvie GERINTE à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Thierry HEBBRECHT à Monsieur Bruno KERISIT, Madame Catherine BRUN à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Ange CADOT à Monsieur Jean-Jacques JEGOU, Monsieur Luc CARVOUNAS à Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Madame Sylvie CHABALIER à Monsieur Serge DALEX, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Mireille COTTET à Monsieur Patrick DOUET, Madame Marie-Christine DIRRINGER à Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Roger DUPRE à Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE, Monsieur Christophe FOGEL à Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Frédérique HACHMI à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Alexis MARECHAL à Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Axel URGIN, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Bruno HELIN, Madame Hélène ROUQUET à Monsieur Serge FRANCESCHI, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Madame Dominique TOUQUET à Monsieur François VITSE, Monsieur Georges URLACHER à Monsieur Yves THOREAU, Madame Laurence WESTPHAL à Madame Catherine CHICHEPORTICHE.

Etaient absents excusés :

Monsieur Mehedi HENRY, Monsieur Gaëtan MARZO.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Daniel AMSLER.

Nombre de votants : 72

Vote(s) pour : 72

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/17
Accusé réception le	19/12/17
Numéro de l'acte	CT2017.7/135-2



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 DÉCEMBRE 2017**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/17
Accusé réception le	19/12/17
Numéro de l'acte	CT2017.7/135-2

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 DÉCEMBRE 2017

N° CT2017.7/135-2

OBJET : **Habitat** - Octroi de la garantie d'emprunt à hauteur de 100% et adoption de la convention afférente avec Logial-OPH au titre de la réhabilitation thermique de l'immeuble de 12 logements locatifs sociaux sis 25 rue Emile Zola à Alfortville.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2252-2 et suivants, L.5211-1 et suivants et L.5219-2 et suivants ;

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.312-2-1 et suivants, L.441-1 et suivants, R.331-1 à R.331-25 et R.441-5 et suivants ;

VU le code civil et notamment l'article 2298 ;

VU le décret n° 2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Créteil ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne n°CC2006.5/52 du 28 juin 2006 modifiée, regroupant l'ensemble des domaines pour lesquels la communauté d'agglomération a reconnu l'intérêt communautaire ;

VU la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Plaine centrale du Val-de-Marne n°CC2013.1/007 du 13 février 2013 relative au cadre d'intervention en faveur du développement du logement social et de l'amélioration du parc immobilier bâti ;

VU la délibération du conseil de Territoire n°CT2017.5/089-2 du 28/09/2017 octroyant une aide financière et adoptant la convention afférente avec Logial-OPH au titre de la réhabilitation thermique de l'immeuble 25 rue Emile Zola à Alfortville ;

VU le contrat de prêt n°70091 en annexe signé entre Logial-OPH, ci-après l'emprunteur et la Caisse des dépôts et consignations ;

CONSIDERANT la demande de Logial-OPH tendant à obtenir, au titre de la réhabilitation thermique de l'immeuble sis 25 rue Emile Zola à Alfortville, la garantie du Territoire à hauteur de 100 % pour le remboursement du prêt contracté constitué de deux lignes d'un montant total de 454 751 euros ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/17
Accusé réception le	19/12/17
Numéro de l'acte	CT2017.7/135-2



SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 DÉCEMBRE 2017

CONSIDERANT l'intérêt de cette opération, destinée à requalifier le patrimoine en réduisant sa consommation énergétique ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1: ACCORDE sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 454 751 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°70091 constitué de deux lignes.

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 : PRECISE que la garantie du Territoire est accordée pour la durée totale du prêt, jusqu'à complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

ARTICLE 3 : S'ENGAGE sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, à se substituer à l'emprunteur dans les meilleurs délais, pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 4 : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

ARTICLE 5 : AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant, à signer la convention à intervenir entre le Territoire et le bailleur.

FAIT A CRETEIL, LE TREIZE DÉCEMBRE DEUX MIL DIX SEPT.

Le Président,

Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/17
Accusé réception le	19/12/17
Numéro de l'acte	CT2017.7/135-2



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 13 DÉCEMBRE 2017**

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/12/17
Accusé réception le	19/12/17
Numéro de l'acte	CT2017.7/135-2

**CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT A 100% ET DE RESERVATION
DE LOGEMENTS**



REHABILITATION THERMIQUE DE 12 LOGEMENTS

25 RUE EMILE ZOLA A ALFORTVILLE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1) **Grand Paris Sud Est Avenir**, Etablissement Public Territorial 11 de la Métropole du grand Paris, syndicat intercommunal à vocation multiple identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le siège social est à Créteil (Val-de-Marne), sis EUROPARC 14 rue Le Corbusier, créé à compter du 1^{er} janvier 2016 aux termes du décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial,

Représenté par Monsieur Laurent CATHALA, Président dudit Etablissement Public Territorial 11, autorisé à signer cette convention en application de la délibération n°CT2017./ du 13 décembre 2017 ;

Ci-après dénommé, « *le Territoire* »

D'UNE PART

ET :

- 2) **Logial-OPH**, dont le siège social est situé 86 bis, quai Blanqui à Alfortville, représenté par Monsieur Jean-Lucas DIAZ, agissant en qualité de Directeur Général, en vertu d'une délibération du 11 décembre 2006 ;

ci-après dénommé « *le Bailleur* »

D'AUTRE PART

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

PREAMBULE

Par délibération du conseil de Territoire n°CT2017.5/089-2 du 28/09/2017, GPSEA a attribué à Logial-OPH une subvention de 21 451 € pour la réalisation d'une réhabilitation thermique d'un immeuble de 12 logements sis 25 rue Emile Zola à Alfortville.

Pour compléter l'opération d'un coût global de 415 790 € le bailleur sollicite la garantie de GPSEA à hauteur de 100% pour le service des emprunts PAM contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour un montant total de 454 751 €.

Les modalités de mise en jeu éventuelle de la garantie et de la contrepartie en droits de réservation de logements font l'objet de la présente convention.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention est destinée à définir les modalités de mise en jeu éventuelle de la garantie d'emprunt accordée à Logial-OPH et de la contrepartie en droits de réservation de logements.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENT DE GRAND PARIS SUD EST AVENIR AU TITRE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

Le Territoire s'engage à apporter sa garantie à hauteur de **100%** pour le remboursement de l'emprunt souscrit, dans le cadre de l'opération décrite en préambule, par *le Bailleur* auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de Prêt aux caractéristiques suivantes :

Contrat de Prêt n°70091 :

CARACTERISTIQUES	PRET PAM Enveloppe éco prêt	PRET PAM
Montant du prêt	144 000 €	310 751 €
Durée d'amortissement	15 ans	25 ans
Index	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	-0,75%	+0,6%
Taux d'intérêt*	0%	1,35%
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision des taux	Double révisabilité Limitée (DL)	Double révisabilité Limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %

* Les taux indiqués sont susceptibles de varier en fonction des variations de l'index de la ligne du Prêt.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DU BAILLEUR AU TITRE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

3-1 : En cas de non-paiement des échéances par le Bailleur

Dans le cas où *le Bailleur* ne pourrait faire face, aux dates convenues avec le prêteur, à tout ou partie des échéances en intérêts et/ou en capital du Prêt visé ci-dessus, *le Territoire* en effectuera le règlement entre les mains du prêteur au lieu et place du *Bailleur*. Conformément aux dispositions de l'article L.2252-2 du Code général des collectivités territoriales, ce règlement pourra atteindre **100 %** des sommes dues. Ce règlement constituera *le Territoire* créancier du *Bailleur*.

Afin de permettre au *Territoire* de satisfaire à temps ses engagements, *le Bailleur* s'engage à l'informer au moins un mois avant l'échéance de son incapacité éventuelle à régler ladite échéance.

3-2 : Ouverture d'un compte d'avances

Un compte d'avances du *Territoire* sera ouvert dans les écritures du *Bailleur*. Il comportera :

- au crédit : le montant des versements effectués par *le Territoire*, en vertu du paragraphe 3.1. Ces versements constituent une avance portant intérêts au taux légal.
- au débit : le montant des remboursements effectués par *le Bailleur*.

Le solde de ce compte constituera la dette du *Bailleur* vis à vis du *Territoire*.

3-3 : Transmission de documents comptables au Territoire

Conformément à la loi n° 92/125 du 6 février 1992 et à son décret d'application du 27 mars 1993, *le Bailleur* fournira chaque année au Président du *Territoire*, avant le 1^{er} juillet, un exemplaire certifié de ses comptes de l'année précédente (bilan, compte de résultat et annexes).

Le Bailleur prendra toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes.

Le Bailleur, sur simple demande du Président, devra fournir à l'appui des états visés à l'alinéa 1 du présent article, toutes justifications utiles.

Au cas où la garantie du *Territoire* serait mise en jeu, *le Bailleur* sera tenu, jusqu'à apurement du compte d'avances du *Territoire* prévu à l'article 3.2, de fournir chaque année au Préfet et au Président du *Territoire* ces documents établis de telle sorte qu'ils fassent ressortir les résultats par opération.

3-4 : Reversement du Bailleur au Territoire

En cas de mise en jeu de la garantie, si les comptes du *Bailleur* sont excédentaires, cet excédent sera affecté en priorité au remboursement de la dette contractée par *le Bailleur* vis-à-vis du *Territoire* et figurant au compte d'avances prévu à l'article 3.2.

3-5 : Réception du tableau d'amortissement

La garantie du *Territoire* est subordonnée à la réception par les services du *Territoire* du tableau d'amortissement définitif mentionnant clairement les dates d'échéances et le montant exact de celles-ci avec le détail des intérêts et amortissements successifs ainsi que toute modification ultérieure dudit tableau d'amortissement.

ARTICLE 4 : MODALITES DE RESERVATION DES LOGEMENTS

En contrepartie des engagements du *Territoire*, *le Bailleur* s'engage à réserver sur le programme au profit de celui-ci **2 logements** au titre de la garantie d'emprunt au prorata de la durée moyenne d'amortissement des Lignes des Prêts constituant l'emprunt.

La typologie des logements et leurs caractéristiques (surface utile, loyer simple, charges) seront annexées à la présente convention après accord du service attributaire de la commune d'implantation désigné par *le Territoire* sur l'identification des types de logements souhaités.

4-1. Mise à disposition

Ces logements seront mis à la disposition du *Territoire* au fur et à mesure de leur libération.

Le Bailleur devra tenir compte des choix du service attributaire désigné par *le Territoire* quant à la typologie et la situation des logements.

Les logements doivent être proposés en un état conforme à l'usage auquel ils sont destinés.

Le service attributaire disposera, en outre et préalablement aux commissions d'attribution, d'un droit de visite à exercer tant par les agents chargés de gérer les candidatures que par les locataires potentiels de ces appartements. Dès qu'une vacance se produira, *le Bailleur* informera le service attributaire de la date d'effet du congé, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie, le type de financement (PLAI, PLUS, PLS, ...) ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

Enfin, tout retard imputable au *Bailleur* dans la libération du logement, par exemple en cas de travaux de remise en état des lieux, devra être signalé par écrit au service attributaire.

4-2 Désignation des candidats

Dans ces conditions, la désignation par le service attributaire d'une liste de 3 candidats sera adressée au *Bailleur* avec un ordre de priorité, au moins un mois avant la mise en location ou la libération du logement. Chaque candidat doit pouvoir disposer d'un délai minimum de 8 jours pour visiter le logement et faire parvenir son dossier complet au *Bailleur*.

Le Bailleur, s'engage à informer *le Territoire* de la suite réservée aux candidatures présentées, dès que sa commission d'attribution aura statué.

Tout refus, obligatoirement motivé, de l'intégralité de cette liste de candidats par *le Bailleur*, repoussera le délai initial de deux mois supplémentaires accordés au service attributaire pour une nouvelle désignation, sans que les montants du loyer et des charges afférentes au logement ne puissent être réclamés au *Territoire*.

ARTICLE 5 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par les parties et une fois accomplies les procédures la rendant exécutoire.

Elle durera jusqu'à expiration de la période d'amortissement des Lignes des Prêts constituant l'emprunt.

A l'expiration de ce délai, et si le compte d'avances du *Territoire* n'est pas soldé, les dispositions des paragraphes 3.2, 3.3 et 3.4 resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance du *Territoire*.

Toute modification aux termes de la présente convention est subordonnée à la signature d'un avenant entre *le Bailleur* et *le Territoire*.

ARTICLE 6 : LITIGES

Pour tout litige pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application des clauses de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher tout moyen d'accord amiable, préalablement à tout recours auprès de la juridiction compétente.

Fait en deux exemplaires originaux, à Créteil, le

Pour Grand Paris Sud Est Avenir
Le Président

Laurent CATHALA

Pour LOGIAL-OPH
Le Directeur Général
(cachet et signature)

Jean-Lucas DIAZ