

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 OCTOBRE 2019**

**N°CT2019.4/102-1**

L'an deux mil dix neuf, le deux octobre 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, Monsieur Patrick DOUET, Monsieur Michel GERCHINOVITZ, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Madame Danièle CORNET, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Gérard GUILLE, Monsieur Serge FRANCESCHI, vice-présidents.

Monsieur Yvan FEMEL, Madame Sylvie GERINTE, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Delphine MELKONIAN, Monsieur François VITSE, Monsieur Richard ANANIAN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Madame Sylvie CHABALIER, Madame Catherine CHICHEPORTICHE, Monsieur Serge DALEX, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Michel DE RONNE, Monsieur Thierry DEBARRY, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE, Madame Marie-Christine DIRRINGER, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Christophe FOGEL, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Bruno HELIN, Monsieur Bruno KERISIT, Monsieur Moncef MAIZ, Madame Valérie MAYER-BLIMONT, Monsieur Luc MBOUMBA, Madame Sabine PATOUX, Madame Séverine PERREAU, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Hélène ROUQUET, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Axel URGIN, Monsieur Georges URLACHER, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Marie-Christine SEGUI à Monsieur Yvan FEMEL, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD à Monsieur Didier STHOREZ, Monsieur Cédric TARTAUD-GINESTE à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Ange CADOT à Madame Valérie MAYER-BLIMONT, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Mireille COTTET à Monsieur Patrick DOUET, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Roger DUPRE à Monsieur Christophe FOGEL, Madame Corinne DURAND à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Frédérique HACHMI à Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Brigitte JEANVOINE à Monsieur Bruno HELIN, Monsieur Alexis MARECHAL à Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Denis OZTORUN à Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Christian VANDENBOSSCHE à Madame Catherine CHICHEPORTICHE.

Etaient absents excusés :

Madame Françoise LECOUFLE, Madame Khadija OUBOUMOUR, Monsieur Nicolas GEORGES, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Mehedi HENRY, Madame Anna LOUIS, Monsieur Gaëtan MARZO, Madame Dominique TOUQUET.

Secrétaire de séance : Monsieur Luc CARVOUNAS.

Nombre de votants : 66

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	10/10/19
Accusé réception le	10/10/19
Numéro de l'acte	CT2019.4/102-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20191002-lmc112316-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 OCTOBRE 2019**

Vote(s) pour : 66  
Vote(s) contre : 0  
Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	10/10/19
Accusé réception le	10/10/19
Numéro de l'acte	CT2019.4/102-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191002-lmc112316-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 OCTOBRE 2019

N°CT2019.4/102-1

**OBJET :** **Habitat** - Attribution d'une subvention pour surcharge foncière à la SA d'HLM Immobilière 3F pour l'opération de construction en VEFA de 29 logements locatifs sociaux PLUS/PLAI/PLS sis 31 Avenue de Chennevières au Plessis-Trévisé

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles 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 et suivants et R.441-5 et suivants ;

**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 Grand Paris Sud Est Avenir dont le siège est à Créteil ;

**VU** la délibération du conseil communautaire du Haut Val-de-Marne n°DC2004-01 du 18 mars 2004, définissant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat ;

**CONSIDERANT** que dans le cadre des dispositifs en faveur du logement social des anciennes communautés d'agglomération du Haut Val-de-Marne et de Plaine centrale du Val-de-Marne, poursuivis par GPSEA, le Territoire est sollicité sur différents projets ;

**CONSIDERANT** que, la SA d'HLM Immobilière 3F (I3F) acquiert en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) 29 logements sociaux (18 PLUS, 9 PLAI, 2 PLS) sis 31 avenue de Chennevières au Plessis-Trévisé ;

**CONSIDERANT** que par courrier en date du 26 juillet 2019, la SA d'HLM I3F a sollicité une aide financière auprès du Territoire ;

**CONSIDERANT** que pour cette opération, la participation au titre de la surcharge foncière, à hauteur de 20 % du surcoût foncier constaté par les services de l'Etat, est estimée à 175 172 euros et qu'en contrepartie de son aide financière, le Territoire bénéficiera d'un contingent de réservation de 3 logements ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	10/10/19
Accusé réception le	10/10/19
Numéro de l'acte	CT2019.4/102-1
Identifiant télérmission	094-200058006-20191002-lmc112316-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 2 OCTOBRE 2019

**CONSIDERANT** que compte tenu de l'intérêt du projet, notamment au regard des objectifs du contrat de mixité sociale du Plessis-Trévisé, il est proposé de conclure une convention d'aide à la surcharge foncière fixant les conditions de versement de l'aide, ainsi que les modalités de mise en œuvre des droits de réservation ;

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

**ARTICLE 1** : **ADOPTE** la convention, ci-annexée, d'aide à la surcharge foncière conclue avec la SA d'HLM I3F pour une opération de construction en VEFA de 29 logements locatifs sociaux sis 31 avenue de Chennevières au Plessis-Trévisé.

**ARTICLE 2** : **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à la signer.

FAIT A CRETEIL, LE DEUX OCTOBRE DEUX MIL DIX NEUF.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	10/10/19
Accusé réception le	10/10/19
Numéro de l'acte	CT2019.4/102-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20191002-lmc112316-DE-1-1

**CONVENTION D'AIDE FINANCIERE ET DE RESERVATION DE LOGEMENTS**



**CONSTRUCTION EN VEFA D'UNE OPERATION DE 29 LOGEMENTS  
PLUS PLAI PLS**

**31 Avenue de Chennevières  
Au PLESSIS-TREVISE  
Par la SA D'HLM IMMOBILIERE 3F**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**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 place Salvador Allende, créé à compter du 1<sup>er</sup> 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° CT 2019.1/,

ci-après dénommé "*le Territoire*"

d'une part,

**ET**

**LA SA d'HLM immobilière 3F** représentée par XX, agissant en qualité de Directeur Général, en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du XX, et dont le siège est XX,

ci-après dénommé "*le bailleur*"

d'autre part,

**IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT**

## EXPOSE

Sous maîtrise d'ouvrage Groupe Accueil, la SA I3F acquiert en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) 29 logements sociaux (18 PLUS, 9 PLAI, 2 PLS) sis 31 avenue de Chennevières au Plessis-Trévisé.

Par courrier en date du 26 juillet 2019, la SA I3F a sollicité une aide financière pour le financement de l'opération d'un montant global de 4 042 000 € pour l'acquisition en VEFA de ces logements.

Pour la construction de cette opération, la participation au titre de la surcharge foncière à hauteur de 20 % du surcoût foncier constaté par les services de l'Etat, est estimée à 175 172 euros.

## CONVENTION

### **ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention est destinée à définir les modalités de versement des subventions et à prévoir le contingent de réservation de logements auquel ouvre droit la subvention.

### **ARTICLE 2 : ENGAGEMENT DE GRAND PARIS SUD EST AVENIR AU TITRE DE LA SUBVENTION**

*Le Territoire s'engage à accorder au bailleur au titre de l'opération décrite en préambule une subvention pour surcharge foncière à hauteur de 20% maximum du surcoût foncier constaté soit une aide de **175 172 euros maximum**.*

### **ARTICLE 3 : CONDITIONS DE REGLEMENT**

Le *bailleur* s'engage à fournir au Territoire :

- avant l'ouverture du chantier :
  - o l'arrêté du permis de construire
  - o les décisions notifiées d'agrément et de subventions des services de l'Etat ;
  - o copie éventuelle des demande de subventions formulées auprès d'autres financeurs ;
  - o la convention APL conclue avec les services de l'Etat ou son projet ;
  - o le prix de revient actualisé ;
  - o le plan de financement actualisé ;
  - o les surfaces utiles actualisées, par financement PLUS PLAI PLS ;
  - o le calendrier prévisionnel actualisé ;
- à l'ouverture du chantier :
  - o l'ordre de service de démarrage des travaux ou la déclaration d'ouverture de chantier ;
- au cours du chantier :
  - o un certificat de maîtrise d'œuvre signé des parties prenantes stipulant l'état d'avancement en % ;
- à l'achèvement des travaux :
  - o le procès-verbal de réception des travaux ou le certificat d'achèvement de ceux-ci ;
  - o le prix de revient détaillé, définitif et certifié, de l'opération ;
  - o Le plan de financement définitif et certifié détaillant l'ensemble des financements contractualisés ;
  - o La copie des notifications de subventions des financeurs si besoin.

#### **ARTICLE 4 : VERSEMENT DES SUBVENTIONS**

Les subventions attribuées au titre de la surcharge foncière constituent des montants maximum susceptibles d'être ajustés au vu de la production des documents sollicités à l'article 3, al.4.

Les aides sont accordées dans la limite des crédits disponibles et leur paiement sera échelonné en fonction des inscriptions budgétaires. Les acomptes et le solde seront déterminés et versés sur présentation des pièces détaillées à l'article précédent.

Le versement sera sollicité par le bailleur et effectué par mandatement du compte ouvert par ce dernier dont il aura transmis un RIB.

#### **ARTICLE 5 : ENGAGEMENT DU BAILLEUR**

*Le bailleur s'engage :*

- à ce que la participation du *Territoire* à la réalisation des travaux soit mentionnée et son **logo** apposé sur un panneau d'information pendant la durée du chantier, sur le site ;
- à n'utiliser les fonds versés qu'au seul financement de l'opération décrite en préambule. *Le Territoire* pourra demander au *bailleur* la communication de tout document comptable ou financier permettant de s'assurer de l'utilisation conforme des fonds versés ;
- à informer *Le Territoire* de toute modification notable de l'opération ;
- à débiter les travaux au plus tard dans les deux ans à compter de la décision attributive de subvention.

#### **ARTICLE 6 : RESTITUTION DE L'AIDE DU TERRITOIRE**

Les sommes qui n'auront pas été utilisées ou auront été utilisées pour un objectif non prévu par la convention seront restituées au *Territoire*. En cas de non présentation des documents et justificatifs demandés, de non-exécution, de retard significatif ou de modification substantielle, sans l'accord écrit de Grand Paris Sud Est Avenir, des conditions d'exécution de la convention par le bénéficiaire, *le Territoire* pourra exiger le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention.

#### **ARTICLE 7 : MODALITES DE RESERVATION DES LOGEMENTS**

En contrepartie des engagements du *Territoire*, *le bailleur* s'engage à réserver sur un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine du bailleur au profit de celui-ci **3 logements** au titre de la subvention pour une durée de 20 ans.

La typologie des logements et leurs caractéristiques (surface utile, loyer simple, charges) donneront lieu à une définition avec le bailleur et avec l'accord du service attributaire de la commune d'implantation désigné par *Le Territoire* sur l'identification des types de logements souhaités.

##### **7-1. Mise à disposition**

Ces logements seront mis à la disposition du *Territoire* sur un flux annuel de logements correspondant d'un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs de bailleur.

*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.

### **7-2 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 8 : PRISE D'EFFET – DUREE**

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

Elle s'appliquera jusqu'à extinction des engagements pris par les parties au titre des articles précédents.

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

### **ARTICLE 9 : 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 autant d'exemplaires originaux que de parties,

A Créteil, le

Pour Grand Paris Sud Est Avenir  
Le Président

Pour la SA d'HLM Immobilière 3F  
Le Directeur Général

Laurent CATHALA



