

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021**

**N°CT2021.3/036**

L'an deux mil vingt et un, le neuf juin à dix-huit 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 le tiers des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article 6 de la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Maurice BRAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPRez, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Frédérique HACHMI, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Denis OZTORUN à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Arnaud VEDIE à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur François VITSE à Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE à Madame Julie GOMES CORDESSE, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Oumou DIASSE à Madame Josette SOL, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Grégoire VERNY, Madame Virginie DOUET-MARCHAL à Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Bruno KERISIT à Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel SASPORTAS, Monsieur Michel WANNIN à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Didier DOUSSET.

Secrétaire de séance : Madame France BERNICHI.

Nombre de votants : 74

Vote(s) pour : 74

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/036
Identifiant téléransmission	094-200058006-20210609-lmc125585-AU-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/036
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210609-lmc125585-AU-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021

N°CT2021.3/036

**OBJET :** **Habitat** - Attribution d'une subvention pour surcharge foncière à Immobilière 3F pour une opération de logements locatifs sociaux à Boissy-Saint-Léger.

**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 de la communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne n°DC2004-01 du 18 mars 2004, définissant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre sociale de l'habitat ;

**CONSIDERANT** que jusqu'à ce que le plan métropolitain de l'habitat soit rendu exécutoire, le Territoire est compétent pour accorder les aides financières en faveur du logement social sur le périmètre des anciennes intercommunalités, dans la limite des dispositifs qui avaient été adoptées par celles-ci ;

**CONSIDERANT** que dans le cadre d'un programme global de 83 logements sous maîtrise d'ouvrage de la SCCV Boissy Gare, la SA d'HLM Immobilière 3F (I3F) acquiert en vente en l'état futur d'achèvement, 14 logements locatifs sociaux, dont 7 PLUS et 7 PLAI, sis 13 Boulevard de la Gare à Boissy-Saint-Léger ;

**CONSIDERANT** la demande d'Immobilière 3F tendant à obtenir une aide financière de Grand Paris Sud Est Avenir au titre de la surcharge foncière, à hauteur de 20 % du surcoût foncier constaté par les services de l'Etat, soit une subvention estimée à 85 531 euros ;

**CONSIDERANT** qu'en contrepartie de son aide financière, le Territoire bénéficiera d'un contingent de réservation de deux logements ;

**CONSIDERANT** l'intérêt du projet à proximité de la gare et des équipements, au regard des objectifs de mixité sociale et de diversification de l'habitat permettant le développement de

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/036
Identifiant télérmission	094-200058006-20210609-lmc125585-AU-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 9 JUIN 2021**

parcours résidentiels ascendants, il convient de conclure une convention avec Immobilière 3F 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 LE 3 JUIN 2021,  
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1** : **ADOpte** la convention, ci-annexée, d'aide à la surcharge foncière conclue entre la SA HLM Immobilière 3F (I3F) pour une opération de construction de 14 logements locatifs sociaux dont 7 PLUS et 7 PLAI, sis 13 Boulevard de la Gare à Boissy-Saint-Léger.

**ARTICLE 2** : **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer la convention à intervenir entre Grand Paris Sud Est Avenir et la SA HLM Immobilière 3F (I3F) et tous les documents afférents.

**ARTICLE 3** : **DIT** que la dépense correspondante sera inscrite au budget du Territoire.

FAIT A CRETEIL, LE NEUF JUIN DEUX MIL VINGT ET UN.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	16/06/21
Accusé réception le	16/06/21
Numéro de l'acte	CT2021.3/036
Identifiant télétransmission	094-200058006-20210609-lmc125585-AU-1-1

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



**CONSTRUCTION D'UNE OPERATION DE 14 LOGEMENTS  
(7 PLUS, 7 PLAI)**

**13 BOULEVARD DE LA GARE A BOISSY-SAINT-LEGER**

**PAR 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 du 9 juin 2021**, ci-après dénommé "*le Territoire*"

d'une part,

**ET**

**IMMOBILIERE 3F** représenté par XXX, agissant en XXX, en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du XXX, et dont le siège est Cedex, ci-après dénommé "*le bailleur*"

d'autre part,

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

## EXPOSE

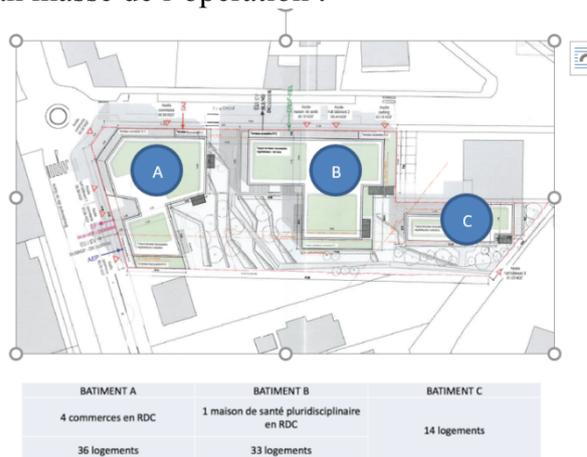
Immobilière 3F acquiert en VEFA 14 logements locatifs sociaux auprès du promoteur SCCV Boissy Gare dans le cadre d'une opération de construction de 83 logements située 13 Boulevard de la Gare à Boissy-Saint-Léger.

Le programme mixte de 83 logements se compose de :

- 36 logements en Usufruit Locatif Social (ULS) dont de la partie locative en usufruit est destinée au logement social
- 33 logements locatifs intermédiaires (LLI)
- 14 logements locatifs sociaux (LLS), propriété du bailleur Immobilière 3F

Cette opération répartie sur 3 bâtiments (A, B, C) comprend également 4 commerces en rez-de-chaussée ainsi qu'une maison de santé.

Plan masse de l'opération :



La programmation envisagée des 14 logements locatifs sociaux est la suivante :

TYOLOGIE	PLUS	PLAI
T2	4	5
T3	3	2
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

La subvention pour surcharge foncière est sollicitée pour les 14 logements PLU/PLAI, à hauteur de 20 % du surcoût foncier constaté par les services de l'Etat, soit 85 531 €.

En contrepartie de sa subvention, l'EPT bénéficiera d'un contingent de réservation de 2 logements dont les modalités de réservation seront à préciser entre le bailleur et la Ville.

Compte tenu de l'intérêt du projet à proximité de la gare et des équipements, notamment au regard des objectifs de mixité sociale, de diversification de l'habitat permettant le développement de parcours résidentiels ascendants, il est par conséquent proposé de

conclure une convention avec Immobilière 3F fixant les conditions de versement de l'aide, ainsi que les modalités de mise en œuvre des droits de réservation.

## 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 **85 531 euros maximum**.

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

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

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

- le plan de financement définitif et certifié détaillant l'ensemble des financements contractualisés ;
- 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 2 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 IMMOBILIERE 3F

Laurent CATHALA