

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUIN 2022**

N°CT2022.3/047-2

L'an deux mille vingt-deux, le vingt deux juin à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à 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, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Vincent BEDU, Monsieur Jean-Philippe BIEN, Madame Anne-Marie BOURDINAUD, Monsieur Bruno CARON, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Rosa LOPES, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Akli MELLOULI, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Julien BOUDIN à Madame Josette SOL, Monsieur Yves THOREAU à Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Philippe LLOPIS à Monsieur Jean-Pierre BARNAUD, Monsieur Maurice BRAUD à Monsieur Jean-François DUFEU, Madame Marie-Carole CIUNTU à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Madame Julie CORDESSE à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Gilles DAUVERGNE à Madame Rosa LOPES, Madame Catherine DE RASILLY à Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Etienne FILLOL à Madame Josette SOL, Madame Corine KOJCHEN à Monsieur Philippe GERBAULT, Madame Jacqueline LETOUZEY à Madame Frédérique HACHMI, Madame Marie-Christine SALVIA à Monsieur Jean-Philippe BIEN, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur François VITSE, Madame Marie VINGRIEF à Madame Sylvie SIMON-DECK, Monsieur Michel WANNIN à Madame Séverine PERREAU, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Didier DOUSSET.

Etait absent excusé :

Madame Oumou DIASSE.

Secrétaire de séance : Madame Dominique CARON .

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/06/22
Accusé réception le	27/06/22
Numéro de l'acte	CT2022.3/047-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220622-lmc135116-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUIN 2022**

Nombre de votants : 61

Vote(s) pour : 61

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/06/22
Accusé réception le	27/06/22
Numéro de l'acte	CT2022.3/047-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220622-lmc135116-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUIN 2022

N°CT2022.3/047-2

OBJET : **Habitat** - Attribution d'une subvention pour surcharge foncière à SEQENS pour la construction de logements sociaux à Villecresnes.

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 le budget de Grand Paris Sud Est Avenir ;

CONSIDERANT que le bailleur social Seqens acquiert, auprès du promoteur Perspective Habitat au sein d'un programme immobilier global de 196 logements, une résidence intergénérationnelle en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) composée de 90 logements locatifs sociaux sise 27-29 du Lieutenant Dagorno à Villecresnes ;

CONSIDERANT que cette résidence a vocation à accueillir en plein centre-ville des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, des seniors autonomes ainsi que des jeunes actifs et des familles ;

CONSIDERANT que la gestion locative sera assurée par Seqens pour un programme locatif social constitué de 20 logements financés par des prêts à usage locatifs social (PLUS), de 30 logements financés par des prêts aidés d'intégration (PLAI) et de 40 logements financés par des prêts locatifs social (PLS) ;

CONSIDERANT que la typologie programmée est la suivante : 19 T1, 31 T1 bis, 29 T2, 11 T3 ;

CONSIDERANT que par accord de principe en date du 10 février 2022, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a octroyé une aide financière au titre de la surcharge foncière à hauteur de 20 % du surcoût foncier constaté par les services de l'Etat, soit 284 000 euros ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/06/22
Accusé réception le	27/06/22
Numéro de l'acte	CT2022.3/047-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220622-lmc135116-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 22 JUIN 2022**

CONSIDERANT qu'en contrepartie de son aide financière, GPSEA bénéficiera d'un contingent de réservation de 9 logements ;

CONSIDERANT que compte tenu de l'intérêt du projet, notamment au regard des objectifs de mixité sociale et de diversification de l'habitat sur la commune et sur le territoire, il est proposé de conclure une convention avec Seqens 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 16 JUIN 2022,
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 Seqens pour une opération de construction d'une résidence intergénérationnelle de 90 logements locatifs sociaux sise rue du Lieutenant Dagorno à Villecresnes.

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

FAIT A CRETEIL, LE VINGT DEUX JUIN DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	27/06/22
Accusé réception le	27/06/22
Numéro de l'acte	CT2022.3/047-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20220622-lmc135116-DE-1-1

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



**CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE
INTERGENERATIONNELLE DE 90 LOGEMENTS SOCIAUX (20
PLUS, 30 PLAI, 40 PLS)**

**27-29 rue du Lieutenant Dagorno
Villecresnes
PAR SEQENS**

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^{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° **CT**, ci-après dénommé "*le Territoire*"

d'une part,

ET

SEQENS représenté, ci-après dénommé "*le bailleur*"

d'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSE

Le bailleur social Seqens acquiert en VEFA, auprès du promoteur Perspectives Habitat et au sein d'un programme immobilier global de 196 logements, une résidence intergénérationnelle en Vente en Futur l'Etat d'Achèvement (VEFA) composée de 90 logements locatifs sociaux sis 27-29 du Lieutenant Dagorno à Villecresnes.

Située dans le centre ville, cette résidence a vocation à accueillir des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, des séniors autonomes ainsi que des jeunes actifs et des familles.

Elle se compose de 20 logements financés par des prêts à Usage Locatifs Social (PLUS), 30 logements financés par des Prêts Aidés d'Intégration (PLAI) et de 40 logements financés par Prêt Locatif Social (PLS). La typologie programmée est la suivante : 19 T1, 31 T1 Bis, 29 T2, 11 T3.

Cette construction sera certifiée label NF Habitat HQE niveau RT 2012 -20%.

Par accord de principe du 10 février 2022, l'EPT a octroyé une aide financière au titre de la surcharge foncière à hauteur de 20 % du surcoût foncier constaté par les services de l'Etat, soit 284 000 euros.

En contrepartie de son aide financière, le Territoire bénéficiera d'un contingent de réservation de 9 logements.

Compte tenu de l'intérêt du projet, notamment au regard des objectifs de mixité sociale, de diversification de l'habitat, sur la commune et sur le territoire, il est proposé de conclure une convention avec Seqens 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 **284 000 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 ;
- 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 % ;
 - 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 **9 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 SEQENS

Laurent CATHALA

XX