

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

N°CT2022.4/069-1

L'an deux mille vingt-deux, le douze octobre 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 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.

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

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Maurice BRAUD, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Jean-Pierre BARNAUD à Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Didier DOUSSET à Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Eric TOLEDANO à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Philippe BIEN à Monsieur Maurice BRAUD, Madame Anne-Marie BOURDINAUD à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Bruno CARON à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Patrice DEPREZ à Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Raphaël SESSA à Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD.

Etaient absents excusés :

Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Vincent BEDU, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Oumou DIASSE, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Sonia RABA.

Secrétaire de séance : Monsieur Mohamed CHIKOUCHE.

Nombre de votants : 35

Vote(s) pour : 35

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137646-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 25

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137646-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022

N°CT2022.4/069-1

OBJET : **Habitat** - Attribution d'une subvention pour surcharge foncière à Créteil Habitat SEMIC pour une opération de construction de 30 logements sociaux sis 115 rue Juliette Savar à Créteil.

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 Créteil-Habitat-SEMIC acquiert auprès du groupe Icade en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), 30 logements locatifs sociaux (15 logements financés par prêts locatifs à usage social (PLUS), 3 logements financés par prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), 12 logements financés par le prêt locatif social) au sein d'un ensemble immobilier composé de 118 logements dont 88 logements en accession sociale sis 115 rue Juliette Savar à Créteil ;

CONSIDERANT que, situé au sein de la ZAC du Haut Mont-Mesly, ce programme locatif social, dont une partie est financée selon les modalités de droit commun et l'autre partie bénéficie d'un financement de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), s'inscrit dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale des logements démolis du nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) du quartier prioritaire du Mont-Mesly ;

CONSIDERANT que le coût prévisionnel de cette acquisition en VEFA est de 6 667 087,79 €, le programme étant constitué de 15 PLUS, 3 PLAI et 12 PLS avec un niveau de performance énergétique RT 2012 – 10% certifié NF habitat HQE ;

CONSIDERANT que la typologie prévue est la suivante : 10 T2, 10 T3, 6 T4, 4 T5 ;

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221012-lmc137646-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

CONSIDERANT que par courrier en date du 3 juin 2022, GPSEA a donné son accord de principe pour l'octroi d'une aide financière au titre de la surcharge foncière, à hauteur de 20% du surcoût foncier constaté par les services de l'Etat, soit 223 324 € ;

CONSIDERANT qu'en contrepartie de son aide financière, GPSEA bénéficiera d'un contingent de réservation de 7 logements ;

CONSIDERANT que, compte tenu de l'intérêt du projet, notamment au regard de la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis, des objectifs de mixité sociale et de diversification de l'habitat sur la commune et sur le territoire et plus particulièrement dans le cadre du NPNRU du Mont-Mesly, il convient de conclure une convention avec Créteil-Habitat-SEMIC fixant les conditions de versement de la subvention et de mise en œuvre des droits de réservation ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 06 OCTOBRE 2022,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : **ADOPTÉ** la convention, ci-annexée, d'aide à la surcharge foncière avec Créteil Habitat SEMIC pour une opération de construction de 30 logements locatifs sociaux PLS/PLUS/PLAI sise 115 rue Juliette Savar à Créteil.

ARTICLE 2 : **AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant, à la signer ainsi que tous documents afférents.

FAIT A CRETEIL, LE DOUZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le Président,



Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221012-lmc137646-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137646-DE-1-1

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



CONSTRUCTION D'UNE OPERATION DE 30 LOGEMENT SOCIAUX

(15 PLUS, 3 PLAI, 12 PLS)

SISE 115 RUE JULIETTE SAVAR A CRETEIL

PAR CRETEIL HABITAT SEMIC

ENTRE LES SOUSSIGNES

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA), Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le siège social est à Créteil (Val-de-Marne), 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, autorisé à signer cette convention en application de la délibération n° **CT 2022.**,

Ci-après dénommé "*le Territoire*"

D'une part,

ET

Créteil-Habitat-SEMIC (Société anonyme d'économie mixte locale ou S.A.E.M.L. de construction et de rénovation urbaine de la ville de Créteil) représentée par Monsieur Hervé NABET, agissant en qualité de Directeur Général, en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 1er octobre 2015, et dont le siège administratif est à Créteil (Val-de-Marne), 7 rue des Ecoles,

Ci-après dénommé "*le bailleur*"

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIV

EXPOSE

Créteil Habitat SEMIC acquiert auprès du groupe Icade en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), 30 logements locatifs sociaux (15 logements financés par prêts locatifs à usage social (PLUS), 3 logements financés par prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), 12 logements financés par le prêt locatif social) au sein d'un ensemble immobilier composé de 118 logements dont 88 logements en accession sociale sis 115 rue Juliette Savar à Créteil.

Situé au sein de la ZAC du Haut Mont-Mesly, ce programme locatif social, dont une partie est financée selon les modalités de droit commun et l'autre partie bénéficie d'un financement de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), s'inscrit dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale des logements démolis du nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) du quartier prioritaire du Mont-Mesly.

Le coût prévisionnel de cette acquisition en VEFA est de 6 667 087,79 €, le programme étant constitué de 15 PLUS, 3 PLAI et 12 PLS avec un niveau de performance énergétique RT 2012 – 10% certifié NF habitat HQE.

La typologie prévue est la suivante : 10 T2, 10 T3, 6 T4, 4 T5.

Par courrier en date du 3 juin 2022, GPSEA a donné son accord de principe pour l'octroi d'une aide financière au titre de la surcharge foncière, à hauteur de 20% du surcoût foncier constaté par les services de l'Etat, soit 223 324 €.

L'opération est financée à hauteur de 5 450 677,49 € par des prêts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Par courriel en date du 30 mai 2022, Créteil Habitat SEMIC sollicite à ce titre une garantie d'emprunt de GPSEA à hauteur de 50% des emprunts contractés, 50% étant garantis par la commune de Créteil.

Par courrier en date 28 juillet 2022, Créteil Habitat SEMIC a transmis les offres de prêt, ci-annexées, précisant les conditions ainsi que les caractéristiques des prêts accordés.

Si le règlement de la Caisse des dépôts sur les conditions de recevabilité en matière de garantie d'emprunt des collectivités précise que les contrats de prêt doivent être joints aux délibérations, la Caisse des dépôts a accepté, par décision en date du 9 août 2022, que ne soient jointes, au cas précis, que les offres de prêts, en lieu et place des contrats de prêt.

Ces prêts ont les caractéristiques suivantes :

En contrepartie de l'octroi de sa garantie d'emprunt, GPSEA bénéficiera d'un contingent de réservation de 10 logements.

Compte tenu de l'intérêt du projet, notamment au regard de la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis, des objectifs de mixité sociale et de diversification de l'habitat sur la commune et sur le territoire et plus particulièrement dans le cadre du NPNRU du Mont-Mesly, il est proposé de conclure une convention avec Créteil Habitat SEMIC fixant les conditions de versement de la subvention et 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 **223 324 euros maximum**.*

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE REGLEMENT

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

- **Avant l'ouverture du chantier :**
 - 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 maximums 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 **7 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 CRETEIL HABITAT SEMIC
Le Directeur Général

Laurent CATHALA

Hervé NABET