

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023**

**N°CT2023.3/055-1**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt et un 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 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, 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, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Didier DOUSSET, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur Eric TOLEDANO, Monsieur François VITSE, 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 Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Catherine DE RASILLY, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Philippe GERBAULT, Monsieur Vincent GIACOBBI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Rosa LOPES, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Madame Séverine PERREAU, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Sonia RABA, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Jean-Raphaël SESSA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Laurence WESTPHAL, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Madame Françoise LECOUFLE à Madame Corine KOJCHEN, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Patrick FARCY à Madame Dominique CARON, Monsieur Alphonse BOYE à Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Arnaud VEDIE à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Philippe LLOPIS à Madame Rosa LOPES, Madame Claire CHAUCHARD à Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame France BERNICHI à Monsieur Laurent CATHALA, Monsieur Patrick DOUET à Monsieur Denis OZTORUN, Madame Virginie DOUET à Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Frédérique HACHMI à Madame Josette SOL, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Mathilde WIELGOCKI à Monsieur Didier DOUSSET.

Etaient absents excusés :

Monsieur Richard DELLA-MUSSIA, Madame Patrice DEPREZ, Madame Oumou DIASSE.

Secrétaire de séance : Monsieur Etienne FILLOL .

Nombre de votants : 73

Vote(s) pour : 70

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/055-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230621-lmc144959-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023**

Vote(s) contre : 0

Abstention(s) : 0

Ne prend pas part au vote : 0

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/055-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230621-lmc144959-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023

N°CT2023.3/055-1

**OBJET :** **Habitat** - Attribution d'une subvention pour surcharge foncière à Valophis Habitat pour une opération à Ormesson-sur-Marne.

**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 sollicitation de Valophis Habitat par courriel en date du 27 novembre 2022 ;

**VU** le budget de Grand Paris Sud Est Avenir ;

**CONSIDERANT** que, dans le cadre de sa politique en faveur de l'habitat et du logement, Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) a été sollicité afin de soutenir différentes opérations ;

**CONSIDERANT** que Valophis Habitat a acquis auprès de sa filiale Expansiel Promotion un terrain destiné à un programme d'accession à la propriété, au sein duquel est réalisée la construction d'un ensemble immobilier sis 9 avenue du Pincevent à Ormesson-sur-Marne, composé de 30 logements locatifs sociaux, répartis comme suit :

- 12 logements financés par prêts locatifs à usage social (PLUS) ;
- 12 logements financés par prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) ;
- 6 logements financés par le prêt locatif social (PLS) ;

**CONSIDERANT** que ce programme locatif social, financé pour une partie suivant les règles de droit commun et pour l'autre en financement du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), s'inscrit dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale des logements démolis du nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) dans le quartier Fabien à Bonneuil-sur-Marne ;

**CONSIDERANT** que le programme locatif est constitué de 12 PLUS, 12 PLAI et 6 PLS

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/055-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230621-lmc144959-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023**

avec un niveau de performance énergétique RT 2012 – 10% certifié NF habitat HQE ;

**CONSIDERANT** que la typologie prévue est la suivante : 4 T1 bis, 8 T2, 13 T3, 5 T4 ;

**CONSIDERANT** que par courriel en date du 27 novembre 2022 susvisé, Valophis Habitat a sollicité une aide financière de GPSEA au titre de la surcharge foncière à hauteur de 20% du surcoût foncier constaté par les services de l'État, soit 271 881 euros ;

**CONSIDERANT** que Valophis Habitat sollicite 50% de la subvention, soit 135 940 euros, pour répondre aux obligations au titre des contreparties en termes de droits de réservation sur l'opération ;

**CONSIDERANT** qu'en contrepartie de son aide financière, GPSEA bénéficiera d'un contingent de réservation de 4 logements ;

**CONSIDERANT** que compte tenu de l'intérêt du projet, notamment au regard des objectifs de reconstitution de l'offre de logements démolis dans le cadre des projets de renouvellement urbain menés sur le territoire, des objectifs de mixité sociale et de diversification de l'habitat sur la commune et le Territoire et plus particulièrement du contrat de mixité sociale entre l'État et la commune d'Ormesson-sur-Marne, il convient de conclure une convention avec Valophis Habitat fixant les conditions de versement de la subvention, ainsi que les modalités de mise en œuvre des droits de réservation afférents ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,  
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 15 JUIN 2023,  
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 Valophis Habitat pour une opération de construction de 30 logements locatifs sociaux sise 9 avenue du Pincevent à Ormesson-sur-Marne.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/055-1
Identifiant télétransmission	094-200058006-20230621-lmc144959-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE  
DU 21 JUIN 2023**

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

FAIT A CRETEIL, LE VINGT ET UN JUIN DEUX MILLE VINGT-TROIS.

Le Président,



Signé  
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	28/06/23
Accusé réception le	28/06/23
Numéro de l'acte	CT2023.3/055-1
Identifiant télértransmission	094-200058006-20230621-lmc144959-DE-1-1

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



**CONSTRUCTION D'UNE OPERATION DE 30  
LOGEMENTS (12 PLUS, 12 PLAI, 6 PLS)**

**9 AVENUE DU PINCEVENT  
ORMESSON-SUR-MARNE  
PAR VALOPHIS HABITAT**

**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° N°CT2023..., ci-après dénommé "*le Territoire*",

d'une part,

**ET**

**VALOPHIS HABITAT** représenté par Patrick GAULLET, agissant en qualité de Directeur de la Production, en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 25 novembre 2021, et dont le siège est 9 Route de Choisy, 94048 CRETEIL Cedex,

Ci-après dénommé "*le bailleur*"

d'autre part,

## IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIV

### EXPOSE

### 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 **135 940 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 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 **4 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  
Pour le Président

Laurent CATHALA

Pour VALOPHIS HABITAT

Le Directeur de la Production  
Patrick GAULLET