

Département des Hauts-de-Seine
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 19 DECEMBRE 2019

NOMBRE DE MEMBRES

Composant le Conseil : 35
 En exercice : 35
 Présents : 30
 Représentés : 5
 Pour : 35
 Contre : 0
 Abstentions : 0

**OBJET : APPROBATION DE LA CONVENTION RELATIVE A LA
 RESERVATION DE LOGEMENTS EN CONTREPARTIE D'UNE
 GARANTIE D'EMPRUNT A L'OPH HAUTS-DE-SEINE HABITAT**

L'An deux mille dix-neuf, le dix-neuf décembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses légalement convoqué le treize décembre, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Laurent VASTEL, Maire

Etaient présents : L. VASTEL, Maire ; R. LHOSTE, M. GALANTE-GUILLEMINOT, D. LAFON, A. BULLET, P. RIBATTO, F. GAGNARD, JP. AUBRUN, R. BENMERADI, E. CHAMBON, Maires-Adjoints ; JM. DURAND, Adjoint de quartier ; ME. MORIN, JC. PORCHERON, AM. MERCADIER, JL. DELERIN, V. RADAOARISOA, S. LE ROUZES, S. CROCI, M. FOULARD, C. ANTONUCCI, S. BOURDET, M. FAYE, JM. GASSELIN, C. MARAZANO, A. SOMMIER, F. ZINGER, JJ. FREDOUILLE, P. BUCHET, G. MERGY, D. BEKIARI, Conseillers Municipaux,

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents représentés :

T. NAPOLY	à	D. LAFON
J. N'GALLE-EBOA	à	A. BULLET
V. FONTAINE-BORDENAVE	à	S. BOURDET
C. ALVARO	à	JM. GASSELIN
S. CICERONE	à	G. MERGY

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : Mme C. ANTONUCCI est désignée pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L2252-1 et L2252-2,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L441-1 et R441-6,

Considérant que l'OPH Hauts-de-Seine Habitat prévoit une opération d'acquisition en VEFA de 20 logements financés en PLS – ULS sur 17 ans – située 68 avenue Paul Langevin à Fontenay-aux-Roses (92260),

Considérant que la Commune octroie à la l'OPH Hauts-de-Seine Habitat une garantie d'emprunt d'un montant total de 2 343 638 euros remboursable sur 17 ans, qu'elle a contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations, pour la réalisation de ladite opération d'acquisition en VEFA de logements,

Vu le projet de convention,
Vu l'avis de la Commission,
Sur la proposition du Maire,
Après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : D'approuver, en contrepartie de la garantie d'emprunt, la convention de réservation de quatre logements PLS situés 68, avenue Paul Langevin à Fontenay-aux-Roses entre la Ville et l'OPH Hauts-de-Seine Habitat.

Article 2 : Le droit de réservation de ces 4 logements prendra effet à la date de signature du contrat de prêt, soit à compter du 13/06/2019.

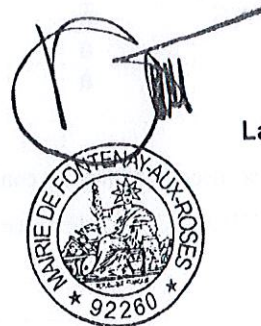
Article 3 : d'autoriser le Maire ou son représentant à signer ladite convention ainsi que tout document nécessaire à l'application de la présente délibération.

Article 4 : Ampliation de la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet des Hauts de Seine
- Mme la Trésorière Municipale
- M. le Directeur Général de Hauts-de-Seine Habitat OPH

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Et ont signé les membres présents

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire
Conseiller Départemental



Laurent VASTEL

Certifié exécutoire

Compte tenu de la réception

En préfecture le 27/12/19

Publication/Affichage du 30/12/19 au 30/02/20

Pour le Maire par délégation
P/Le Directeur Général des Services
L'agent autorisé

CONVENTION DE RESERVATION

Entre :

HAUTS-DE-SEINE HABITAT - OPH, domicilié 45, rue Paul VAILLANT-COUTURIER à LEVALLOIS-PERRET (92300), représenté par son Directeur Général Monsieur Damien VANOVERSCHELDE

Ci-après dénommé,

d'une part,

Et :

La Commune de FONTENAY-AUX-ROSES, Hôtel de Ville, 75, rue Boucicaut, 92260 FONTENAY-AUX-ROSES, représentée par son Maire, Monsieur Laurent VASTEL, dûment habilité par la délibération du 19 décembre 2019,

Ci-après dénommée, *LA COMMUNE*,

d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

En date du 12 juillet 2018, a été signé entre *L'OFFICE* et BOUYGUES IMMOBILIER un acte contenant la vente en l'état futur d'achèvement, portant sur un ensemble immobilier situé 68 rue Paul Langevin à FONTENAY-AUX-ROSES dont le financement principal est assuré au moyen de prêts CPLS et PLS accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations dans les conditions définies par les articles R 331-1 à R 331-62 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'opération d'acquisition en VEFA de 20 logements est réalisée en démembrement de propriété. *L'OFFICE* conservera l'usufruit locatif social pendant une durée de 17 ans. Les articles L.253-1 et suivants du CCH précisent les dispositions relatives au bail dans le cadre d'une convention d'usufruit.

La livraison contractuelle de l'opération est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2020. Le promoteur annonce désormais une livraison effective pour la fin du 2^{ème} trimestre 2020.

Article 1 : Droit de réservation

L'OFFICE s'engage à mettre à disposition de *LA COMMUNE* 4 logements au titre de la garantie financière des emprunts votée lors de la séance du Conseil Municipal du 19 décembre 2019 délibération n° DEL191219_20.

N°	TYPE	BAT.	ETAGE	SURFACE habitable	SURFACE réelle des annexes	SURFACE UTILE	LOYER (prévisionnel) Hors charges	Financement
122	T4	A	R+2	80,83	6,62	84,14	1108,98	PLS
214	T3	B	R+1	65,08	5,44	67,80	885,15	PLS
224	T3	B	R+2	65,08	5,44	67,80	893,65	PLS
241	T2	A	R+4	50,00	0	50,00	665,36	PLS

Le droit de réservation relatifs aux logements visés par la présente convention s'étend pour une période de 17 ans, correspondant à la durée du prêt.

Ces réservations offrent à LA COMMUNE la faculté de désigner les locataires successifs pendant toute la durée de la présente convention. Il ne sera pas procédé à la relocation d'un logement dont la vacance interviendrait, au plus tard, la dernière année de la convention d'usufruit. Conformément aux dispositions des articles L.253-5 à L.253-8 du CCH, le locataire, qui remplit les conditions de ressources, doit se voir proposer par le Nu-proprétaire, 6 mois avant l'extinction de l'usufruit, un nouveau bail, soit se voir délivrer un congé pour vente ou reprise personnelle du logement. Dans ce dernier cas, l'Office proposera une offre de relogement aux locataires respectant les plafonds de ressources.

L'OFFICE s'engage à communiquer l'état locatif (numéros, types, superficie, étages, loyers et charges de l'ensemble des logements, nom des locataires) de l'opération objet de la présente, au plus tard, le 30 décembre de chaque année).

En application des dispositions ci-dessus et des articles R.441-3 et L.313-26 du CCH, LA COMMUNE devra présenter au minimum trois candidatures pour un même logement à attribuer, en indiquant, si elle le souhaite, un ordre préférentiel. La Commission d'Attribution des Logements établira un classement des candidats, en respectant, si possible, l'ordre de priorité des candidats présentés.

En cas d'insuffisance de candidatures adaptées à (aux) logement(s) réservé(s), LA COMMUNE devra motiver auprès de la Commission d'Attribution des Logements, lors de la transmission du ou des dossiers, la présentation d'un ou deux candidat(s).

Article 2 : Mise à disposition des logements

En vue de la première attribution, L'OFFICE devra notifier à LA COMMUNE la date de mise à disposition effective des logements vacants dont elle est réservataire. Cet avis sera accompagné de tous les renseignements définitifs nécessaires aux futurs candidats (loyer hors charges, parking, superficie, plan des logements, modalités de visite : les visites seront assurées par L'OFFICE).

Pendant ce délai, LA COMMUNE désignera à L'OFFICE les 3 dossiers de candidatures pour chaque logement.

Dans l'éventualité où les candidats proposés seraient refusés par la Commission d'Attribution de L'OFFICE, LA COMMUNE disposerait d'un délai supplémentaire d'un mois à compter de la notification des rejets de candidature pour présenter d'autres candidats, sans avoir à en supporter les loyers d'inoccupation.

A défaut de présentation de candidat, LA COMMUNE aura la possibilité :

- Soit de remettre à L'OFFICE le ou les logements inoccupés pour une seule désignation de locataire, à charge pour ce dernier d'informer LA COMMUNE, dans les quinze jours, du nom du ou des

DEL191219_21

locataires à qui le ou les logements auront été attribués au titre de cette désignation. Il est bien entendu que L'OFFICE avisera LA COMMUNE du ou des congés de ce ou ces locataires dans les délais prévus à l'article 3.

- Soit de conserver la libre disposition du ou des logements moyennant le versement à L'OFFICE d'une indemnité correspondant au montant des loyers et charges courantes afférents à la période complémentaire d'inoccupation et ce, tant que LA COMMUNE n'aura pas notifié qu'elle renonce temporairement à son droit de désignation pour ce ou ces logements pour une renonciation temporaire. Cette indemnité sera calculée au *prorata temporis*.

Article 3 : Vacance des logements

En cas de vacance ultérieure d'un des logements réservés en droit de suite, L'OFFICE avisera LA COMMUNE qui, à partir de la réception de cet avis (comprenant entre autres le montant des loyers et charges), disposera d'un délai d'un mois pour désigner le(s) nouveau(x) bénéficiaire(s).

En application des dispositions ci-dessus et des articles R.441-3 et L.313-26 du C.C.H., LA COMMUNE devra présenter au minimum trois candidats pour un même logement à attribuer, en indiquant, si elle le souhaite, un ordre préférentiel. La Commission d'Attribution des logements établira un classement des candidats, en respectant, si possible, l'ordre de priorité des candidats présentés.

LA COMMUNE retournera à L'OFFICE, dans les délais impartis, un dossier de candidature comprenant l'ensemble des documents et renseignements demandés.

En cas d'insuffisance de candidatures adaptées à (aux) logement(s) réservé(s), LA COMMUNE devra motiver auprès de la Commission d'Attribution des Logements, lors de la transmission du ou des dossiers, la présentation d'un ou deux candidat(s).

Dans la mesure où LA COMMUNE ne serait pas en mesure de présenter un candidat, au terme de ce délai, elle pourra user de l'une des possibilités évoquées à l'article 2.

Article 4 : Qualité des locataires

Les candidats-locataires présentés par LA COMMUNE devront :

- Satisfaire aux conditions en vigueur à la date de leur désignation (conditions générales imposées par la réglementation en matière de logements locatifs et sociaux et conditions d'attribution),
- Ne pas dépasser les plafonds de ressources correspondant au logement, L'OFFICE s'engageant à notifier à LA COMMUNE les plafonds de ressources s'appliquant aux logements réservés.

L'OFFICE traitera directement avec les candidats-locataires qui resteront seuls responsables de leurs obligations de locataire.


Article 5 : Contrat de location

En application de la présente convention, il est expressément stipulé que :

- LA COMMUNE n'a pas la qualité de locataire principal,
- Les engagements de location sont passés directement entre L'OFFICE et les candidats retenus par la commission d'attribution. Ceux-ci sont tenus de souscrire aux conditions générales de location, faites par le propriétaire à ses locataires.

DEL191219_21

- Le bailleur s'engage à ne pas faire supporter de frais de dossier au candidat présenté par LA COMMUNE.

Envoyé en préfecture le 27/12/2019
Reçu en préfecture le 27/12/2019
Affiché le 
ID : 092-219200326-20191219-DEL191219_21-DE

- L'OFFICE exerce tous les droits que la loi et l'engagement de location lui confèrent. Il peut poursuivre en justice la résiliation du bail si le locataire refuse, après sommation, de respecter ses obligations locatives.

Article 6 : Fixation des loyers

Le prix des loyers, charges et prestations récupérables et redevances quelconques sera établi conformément à la législation relative aux habitations de normes PLS en vigueur.

L'OFFICE précise que les loyers de ces logements et annexes ne pourront excéder le maximum autorisé par la réglementation et par décision de son conseil d'administration, y compris l'application d'un surloyer, selon les règles fixées par le conseil et approuvées par le Préfet du Département.

Le montant prévisionnel du loyer pratiqué est fixé à 13,09 euros mensuel le m² de surface utile pour les logements PLS (valeur 2017).

En outre, L'OFFICE fournira à LA COMMUNE, lors de la notification écrite prévue à l'article 2, les critères d'attribution de L'OFFICE auxquels les candidats devront se conformer.

Article 7 : Cession, fusion ou transfert de propriété

En cas d'association, fusion, absorption ou de dissolution de l'une des parties, la présente convention conservera son plein effet vis-à-vis de l'organisme, de L'OFFICE ou de la collectivité auquel leur actif aura été dévolu.

Article 8 : Modification

La présente convention pourra être modifiée par voie d'avenants.

Article 9 : Litige

Tout recours relatif à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention, qui ne saurait être résolu à l'amiable, sera de la compétence exclusive du tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à FONTENAY-AUX-ROSES, LE
(en trois exemplaires)

POUR L'OFFICE

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

DAMIEN VANOVERSCHELDE

POUR LA COMMUNE FONTENAY-AUX-ROSES

LE MAIRE

Laurent VASTEL