

RAPPORT N° 2024-7 - 2 . 4 . 17

au CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 14/10/2024

Politique départementale de l'habitat - Aides 2024 au logement social - Subventions aux bailleurs sociaux (2e volet).

Depuis 2016, le nombre d'agrément de logements locatifs sociaux délivrés par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL) d'Île-de-France a diminué, passant de 36 187 à 21 273 logements sociaux agréés en 2023, à l'échelle francilienne. Après une reprise en 2021 et 2022, suite à un contexte particulièrement difficile pour le secteur du bâtiment en 2020 en raison de la crise sanitaire, le nombre d'agrément est de nouveau en baisse en 2023. Dans le Val-de-Marne, le nombre d'agrément est passé de 3 450 en 2022 à 3 255 en 2023 alors que le nombre de demandeurs de logements sociaux ne cesse de croître (source DRIHL).

Les organismes HLM se heurtent à des difficultés croissantes, d'une part, pour tenir l'équilibre financier de leurs opérations en lien avec le renchérissement des coûts du foncier, de la construction et des matériaux et, d'autre part, pour réaliser ces opérations en raison d'une acceptabilité moindre par les habitants, davantage demandeurs de nature en ville et de dédensification. Des projets de construction et de requalification sont remis en cause lorsque l'augmentation du coût de l'énergie pèse sur les charges des locataires et les permis de construire font l'objet de contentieux. Ces contraintes impactent les marges de manœuvre des organismes HLM et allongent les délais de réalisation des opérations.

Dans ce contexte difficile pour les organismes HLM et les locataires du parc de logement social du Val-de-Marne, l'intervention du Département participe à l'équilibre financier des opérations.

Le montant total des subventions de cette seconde programmation s'élève à 1 271 900 € dont 751 450 € doivent être versés cette année.

Ces aides contribueront au développement d'une offre de 210 logements supplémentaires majoritairement situés en communes déficitaires en logement social et à la réhabilitation énergétique de 31 logements.

I. Le développement de l'offre et la réhabilitation du patrimoine

A. Un développement en faveur du rééquilibrage territorial et de l'amélioration du cadre de vie

Cinq opérations de production de logements locatifs sociaux sont proposées pour un total de 115 logements, représentant une aide départementale de 809 400 €.

Sur ces cinq opérations de construction neuve, deux sont réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM dont une vise la certification NF Habitat et l'autre le seuil 2025 de la RE2020 ainsi que la certification NF Habitat HQE de Cerqual. Trois opérations sont acquises en vente en état futur d'achèvement auprès de promoteurs qui visent la certification NF Habitat HQE.

La RE2020 impose, en plus de la performance énergétique du bâtiment, de nouveaux seuils d'émissions de gaz à effet de serre (l'Indice Carbone de la Construction, IC Construction, pour l'impact carbone des produits de construction et l'Indice Carbone Energie, IC Energie, pour les émissions de carbone des consommations d'énergie) en 2025, 2028 et 2031. Ces seuils différenciés selon la typologie du bâtiment (individuel ou collectif) se renforceront de façon progressive.

La certification NF Habitat HQE de Cerqual est la plus performante du certificateur dans les trois cadres de référence de celle-ci qui sont la qualité de vie, le respect de l'environnement et la performance économique. Elle contribue à la qualité d'usage des logements (meilleure condition de vie dans le logement, charges moins importantes), à la sobriété et à la lutte contre la précarité énergétique.

Le Département accorde des primes qui valorisent les opérations certifiées, selon le niveau de certification et le certificateur (Cerqual, Prestaterre ou Promotelec). La certification de Cerqual est plus exigeante que celle de Prestaterre et de Promotelec et bénéficie d'une prime au montant plus élevé.

En communes déficitaires, des opérations facteurs de rééquilibrage territorial

Les quatre opérations suivantes sont situées en communes déficitaires au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Trois opérations de logements locatifs familiaux sont portées par Immobilière 3F et obtiendront toutes une prime en raison de la certification NF Habitat HQE de Cerqual. La diversité des logements sociaux au sein de ces projets permettra une plus grande mixité sociale. En effet, on compte 33 PLAI, 29 PLUS et 14 PLS au total pour ces opérations.

- Une opération mixte de 55 logements est acquise en VEFA à Chennevières-sur-Marne (22,80 % de logements locatifs sociaux). Elle permettra la création de 17 logements locatifs sociaux (6 PLAI – 6 PLUS – 5 PLS) et de 38 logements locatifs intermédiaires. Les 55 logements sont répartis dans deux bâtiments dont un premier comprenant les 17 logements sociaux et un second les 38 logements locatifs intermédiaires. Le montant de la subvention accordée à Immobilière 3F, uniquement pour les logements locatifs sociaux, est de 132 100 € dont 11 900 € de prime en raison de la certification NF Habitat HQE de Cerqual ;
- En maîtrise d'ouvrage directe, une opération est située à Ormesson-sur-Marne (7,88 % de logements locatifs sociaux). Elle permettra la création de 46 logements locatifs sociaux (19 PLAI – 18 PLUS – 9 PLS). Le montant de la subvention accordée à Immobilière 3F est de 400 000 € dont 32 200 € de prime en raison de la certification NF Habitat HQE ;
- Une opération mixte de 32 logements est acquise en VEFA à Saint-Maur-des-Fossés (10,09 % de logements locatifs sociaux). Elle permettra la création de 13 logements locatifs sociaux (8 PLAI – 5 PLUS) et de 19 logements en accession sociale via un Bail Réel Solidaire (BRS).

Le principe du bail réel solidaire est une dissociation du foncier et du bâti qui permet de proposer des prix de vente inférieurs d'au moins 20 % au prix du marché. Les acquéreurs achètent uniquement la partie bâtie du logement et louent le foncier à un organisme foncier solidaire (OFS). La TVA est au taux réduit de 5,5 % au lieu de 20 %. Les ménages acquéreurs ne pourront revendre le logement qu'à un prix encadré, inférieur au prix du marché et à un ménage répondant également à des critères de ressources. Ce dispositif garantit que l'opération conservera son statut d'accession

sociale malgré la cession des logements à de nouveaux acquéreurs. Depuis la loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, les logements en BRS sont « assimilés » à des logements sociaux et à ce titre sont intégrés à l'inventaire annuel des logements sociaux au sens de la loi Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU) et comptabilisés au même titre que des logements locatifs sociaux de type PLS. Le montant de la subvention accordée à Immobilière 3F, uniquement pour les logements locatifs sociaux, est de 144 700 € dont 9 100 € de prime en raison de la certification NF Habitat HQE de Cerqual ;

- Une opération de logement locatif spécifique est réalisée en maîtrise d'ouvrage directe par Antin Résidences à Vincennes (11,96 % de logements locatifs sociaux). L'opération permettra la création d'une nouvelle résidence sociale de type foyer de jeunes travailleurs de 34 logements (32 T1' et 2 T1) en densification d'une parcelle située à proximité de toutes les aménités urbaines. Cette opération se situe dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), le projet est donc soumis à l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). En conformité avec le projet social, les 4 logements du contingent départemental pourront accueillir des jeunes suivis par le service de l'aide sociale à l'enfance. Le montant de la subvention accordée est de 132 600 € dont 17 000 € de prime en raison de la certification NF Habitat de Cerqual.

Hors commune déficitaire, une opération mixte de logement social et d'accession

L'opération proposée dans cette programmation comprend des logements financés en droit commun pour le développement de l'offre et des logements financés par l'ANRU pour la reconstitution de logements démolis dans le cadre de projets du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

L'opération en VEFA, acquise par Immobilière 3F est située dans la ZAC Paul Hochart au sein du quartier NPNRU « Lallier » à L'Hay-les-Roses (29,97 % de logements locatifs sociaux). Elle porte sur la construction neuve, en droit commun, de 5 logements locatifs sociaux (PLS) qui par leur niveau de loyer plus élevé proposent une offre différente dans le quartier et de 50 logements locatifs sociaux (PLAI) pour la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU. Cette opération de 55 logements locatifs sociaux s'inscrit au sein d'un ensemble immobilier mixte comprenant également 89 logements en accession, six commerces et une crèche. Le montant de la subvention est de 385 000 € pour les logements du NPNRU dont 35 000 € de prime en raison de la certification NF Habitat HQE très performant de Cerqual.

B. *La requalification du parc locatif social : favoriser la transition énergétique, l'amélioration de la qualité de vie dans les logements et réduire les charges des locataires*

LOGIREP réalise une opération de réhabilitation à Choisy-le-Roi sur une résidence de 31 logements locatifs sociaux. Les travaux portent sur la rénovation énergétique de la résidence qui vise à passer de l'étiquette énergétique E (consommation moyenne de 258 kWhEP/m² par an) à l'étiquette énergétique C (consommation moyenne ciblée de 146 kWhEP/m² par an). À l'intérieur des logements sont prévus la reprise de la ventilation et du système de chauffage. Les travaux contribueront également à la pérennisation du bâti (remplacement des menuiseries extérieures et des occultations, etc.), à la sécurisation des accès et à la réfection des parties communes. La subvention accordée à LOGIREP est de 77 500 € dont 15 500 € de prime en raison du saut de deux étiquettes énergétiques.

II. Les contreparties des subventions départementales

Définie par la loi du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), la gestion en flux devait se mettre en œuvre en novembre 2021 mais a été reportée au 23 novembre 2023 par la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS). Elle se met en œuvre progressivement au cours de l'année 2024.

Ce mode de gestion vise à apporter plus de souplesse et de fluidité dans la gestion du parc social : le contingent n'est plus identifié en stock sur les opérations subventionnées mais en flux, c'est-à-dire au gré des libérations de logements, à l'échelle départementale, sur l'ensemble du patrimoine du bailleur. Cependant, pour les opérations neuves, la première attribution des logements est encore soumise à la gestion en stock, c'est-à-dire avec des logements identifiés pour chaque réservataire. A la libération de ces logements par les locataires, la gestion en flux s'appliquera pour de nouvelles attributions.

En contrepartie des subventions départementales accordées aux opérations de développement de l'offre locative sociale, le contingent obtenu est de 5 % des logements de l'opération dont :

- 2 % pour les agents départementaux,
- 3 % au bénéfice des ménages hébergés par le Département au titre de la protection de l'enfance (femmes avec enfants de moins de 3 ans).

Les typologies demandées sont des T2 ou T3 de préférence, à des niveaux de loyers équivalents au PLAI ou au PLUS.

Le Département pourra ainsi proposer 10 logements neufs aux différents publics bénéficiaires :

- Pour les agents départementaux, 1 T2 financé en PLUS à Ormesson-sur-Marne ;
- Pour les ménages hébergés par le Département au titre de la protection de l'enfance, 5 logements (2 T1, 1 T2 et 2 T3) financés en PLAI et en PLUS dont un à Chennevières-sur-Marne, deux à L'Haÿ-les-Roses, un à Ormesson-sur-Marne, un à Saint-Maur-des-Fossés ;
- Pour un public jeune, 4 T1' en foyer de jeunes travailleurs à Vincennes.

Dans le cadre d'une réhabilitation, le contingent obtenu est de 2 % des logements de l'opération, au profit des agents départementaux. Les logements doivent être préférentiellement à des niveaux de loyers équivalents au PLUS.

En contrepartie de la subvention accordée à l'opération de réhabilitation de LOGIREP, le Département disposera d'un logement à sa libération sur ce patrimoine ou sur un autre, conformément à la gestion en flux des réservations de logements sociaux qui se substitue à la gestion en stock.

Par ailleurs, afin de faciliter l'accès à l'emploi des ménages qui en sont éloignés, les organismes HLM s'engagent à introduire une clause d'insertion dans les marchés conclus avec les entreprises lorsque le coût total des travaux de l'opération est supérieur ou égal à 1M€ TTC, et/ou éventuellement dans les marchés de service passés dans la même temporalité. Cette clause oblige l'entreprise à faire exécuter au moins 5 % du nombre total des heures travaillées à des personnes en difficultés d'insertion professionnelle.

III. Une programmation conforme aux objectifs de la politique départementale de l'habitat

Les opérations de cette programmation disposent toutes d'une bonne insertion urbaine dans des tissus majoritairement résidentiels, à proximité des réseaux de transports en commun, d'équipements et d'espaces verts, ce qui contribuera à la qualité du cadre de vie des futurs habitants. L'architecture des programmes immobiliers et la performance environnementale des projets de construction et de réhabilitation contribueront à l'attractivité du territoire val-de-marnais, à la valorisation de l'image du logement social et au confort de vie des résidents. La diversité des types de financements au sein des opérations (67 PLAI, 79 PLUS et 19 PLS) répond à un objectif de mixité sociale sur le territoire val-de-marnais.

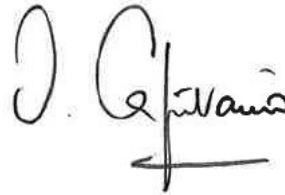
Cette programmation s'inscrit pleinement dans les objectifs de la politique départementale de l'habitat qui vise à rééquilibrer l'offre de logement locatif social sur tout le territoire val-de-marnais, à contribuer à la transition écologique, à la sobriété des logements, à la lutte contre la précarité énergétique et à l'amélioration du cadre de vie des Val-de-Marnais.

Je vous propose d'approuver les conventions de subventions et les conventions de réservations de logements relatives à ces opérations et de m'autoriser à les signer.

Je vous prie de bien vouloir délibérer.

Le Président du Conseil départemental,

Rapport présenté par :
M. DUVAUDIER
Vice président du Conseil départemental

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Duvaudier'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'J' and a long horizontal stroke at the end.

Opération de construction neuve d'un Foyer de Jeunes Travailleurs de 34 logements locatifs sociaux située 24 avenue Aubert à Vincennes, réalisée par Antin Résidences



Situation du projet dans la ville source : Antin Résidences



Bâtiment actuel source : Antin Résidences



Vue du projet source : Antin Résidences

PRIX DE REVIENT

Charge foncière	1 887 607,00 €	37,34 %
Coût des travaux	2 530 643,00 €	50,06 %
Honoraires et révision	636 639,00 €	12,60 %
Coût global de l'opération	5 054 889,00 €	100,00 %

PLAN DE FINANCEMENT

Subvention Département	132 600,00 €	2,62 %
Subvention Etat	766 385,00 €	15,16 %
Subvention Région	408 000,00 €	8,07 %
Subvention Action Logement	238 000,00 €	4,71 %
Autre subvention	1 519 600,00 €	30,06 %
Prêt CDC	1 190 304,00 €	23,55 %
Fonds propres	800 000,00 €	15,83 %
Total	5 054 889,00 €	100,00 %

Contexte

Deux filiales du Groupe Arcade VYV, Antin Résidences et l'association ALFI, le futur gestionnaire du FJT, ont répondu, en 2021, à un appel à projet piloté par la Préfecture du Val-de-Marne pour le développement d'une offre pour jeunes travailleurs sur la commune de Vincennes. Le projet social a été validé par la DRIHL du Val-de-Marne en décembre 2021. L'opération se situe à 200 mètres de la gare du RER A « Vincennes » et à 600 mètres de la mairie.

Taux de logements : **11,96 %**

Programme de travaux

Le programme consiste en la réalisation d'un FJT de 34 logements PLAI dans un bâtiment en R+5 sur un terrain d'une superficie de 305 m². Une salle commune sera mise à disposition à l'ensemble des personnes accueillies au sein du foyer. Cette salle commune disposera d'une cuisine équipée, d'un espace « salle à manger », d'une bibliothèque et d'un coin salon.

Coût de revient : 148 673 € par logement.

Typologie des logements

Typologie	PLAI
T1	2
T1'	32
Total	34

Niveau de loyer

En tenant compte de l'aide personnalisée au logement (APL) estimative, la redevance minimale est de 124 €/mois et maximale de 534 €/mois. L'intégralité des 34 logements est financée en PLAI. Les typologies sont les suivantes :

- 2 T1 (surfaces moyennes de 18,80 m²).
- 32 T1' (surfaces moyennes de 20,90 m²).

Démarche habitat durable

Le bailleur vise une certification « NF Habitat » en étant performant dans les trois cadres de référence de la certification qui sont la qualité de vie, le respect de l'environnement et la performance économique.

Contreparties

- Insertion : engagement du bailleur de réaliser au minimum 5 % du nombre total d'heures travaillées.
- Contingent départemental de 4 logements (4 T1' PLAI) au bénéfice des publics désignés par le Département (personnes bénéficiaires de minima sociaux et personnes isolées de 16 à 30 ans).

Calendrier

Démarrage des travaux : septembre 2022.

Livraison : septembre 2025.

Opération de construction neuve de 46 logements locatifs sociaux située ZAC des Cantoux à Ormesson-sur-Marne, réalisée par Immobilière 3F



Situation du projet dans la ville

Source : Application Habitat



Vue du projet

Source : Immobilière 3F

Contexte

Le projet se situe le long de la rue des Cantoux, dans un environnement résidentiel au sein de la ZAC des Cantoux comprenant un espace boisé classé de 3 200 m². La résidence est à 25 minutes en bus de la gare du RER A "Boissy-Saint-Léger", à proximité directe d'un groupe scolaire, d'une médiathèque, du centre commercial Pince Vent et du parc départemental du Morbras. Le bus en site propre Altival reliera, en 15 minutes, le projet à la gare du RER E "Villiers" en interconnexion avec la future ligne 15 du Grand Paris Express et à la gare du RER A "Noisy-le-Grand Mont d'Est".

Taux de logements sociaux : 7,88 %

Programme de travaux

L'opération porte sur la construction de 46 logements locatifs sociaux dont 19 PLAI, 18 PLUS et 9 PLS. Les logements seront répartis dans deux cages d'escaliers d'un ensemble immobilier allant du RDC au R+3 + combles et disposeront d'une place de stationnement par logement situées en sous-sol.

Coût de revient : 210 903 € par logement.

Typologie des logements

Typologie	PLAI	PLUS	PLS	Total
T1	7	5	3	15
T2	4	6	5	15
T3	4	3	1	8
T4	1	1	0	2
T5	3	3	0	6
Total	19	18	9	46

Niveau de loyer

5,87 €/m² de surface utile pour les logements PLAI.

6,61 €/m² de surface utile pour les logements PLUS.

10,55 €/m² de surface utile pour les logements PLS.

Démarche habitat durable

Vise la certification « NF Habitat HQE », supérieure à la certification « NF Habitat » en étant plus performante dans les trois cadres de référence de la certification qui sont la qualité de vie, le respect de l'environnement et la performance économique.

Vise le seuil 2025 de la RE2020 pour une réduction plus forte des émissions de gaz à effet de serre dues à la construction et aux consommations d'énergie du bâtiment pendant sa durée de vie estimée à 50 ans.

Contreparties

- Insertion : au minimum 5 % du nombre total d'heures travaillées au bénéfice de publics en insertion éloignés de l'emploi.

- Contingent départemental de 3 %, soit 1 logement (T3 PLAI) au bénéfice des ménages hébergés par le Département au titre de la protection de l'enfance, et de 2% soit 1 logement (T2 PLUS) au bénéfice du personnel départemental.

Calendrier

Démarrage des travaux : fin septembre 2024.

Livraison prévisionnelle : septembre 2026. 590/1395

PRIX DE REVIENT

Charge foncière	1 759 553,00 €	18,14 %
Coût des travaux	6 955 050,00 €	71,69 %
Honoraires	986 926,00 €	10,17 %
Coût global de l'opération	9 701 529,00 €	100,00 %

PLAN DE FINANCEMENT

Subvention Département	400 000,00 €	4,12 %
Subvention Etat	586 000,00 €	6,04 %
Subvention Région	223 000,00 €	2,30 %
Prêts action logement	700 000,00 €	7,22 %
Prêt CDC	6 897 175,00 €	71,09 %
Fonds propres	895 354,00 €	9,23 %
Total	9 701 529,00 €	100,00 %

Opération de réhabilitation de 31 logements locatifs sociaux située 1 bis rue Médéric à Choisy-le-Roi, réalisée par LOGIREP



Situation du projet dans la ville source : Application Habitat



Bâtiment actuel source : LOGIREP

PRIX DE REVIENT

Coût des travaux	1 221 405,00 €	88,08 %
Honoraires	165 289,00 €	11,92 %
Coût global de l'opération	1 386 694,00 €	100,00%

PLAN DE FINANCEMENT

Subvention Département	77 500,00 €	5,59%
Subvention Etat	151 500,00 €	10,93%
Subvention Région	62 000,00 €	4,47%
Caisse nationale d'assurance vieillesse	30 800,00 €	2,22%
Prêt CDC	648 885,00 €	46,79%
Fonds propres	416 009,00 €	30,00%
Total	1 386 694,00 €	100,00%

Contexte

L'opération porte sur la rénovation thermique et la restructuration en site occupé de 31 logements sociaux de LOGIREP répartis dans un bâtiment à Choisy-le-Roi. L'opération se situe à 800 mètres de la gare du RER C « Choisy-le-Roi » et à proximité directe des commerces, d'une école maternelle et autres équipements divers.

Taux de logements sociaux : **38,26 %**

Concertation

Une enquête avant travaux a été réalisée en octobre 2019. Le 1^{er} septembre 2022, le procès-verbal du résultat de la concertation des locataires a acté l'application de la 3^{ème} ligne de quittance et la validation du projet de réhabilitation de la résidence. Plus de 4/5 des locataires présents étaient favorables au projet présenté.

Programme de travaux

La résidence date de 2002. Elle a été construite par Trois Moulins Habitat puis cédée à LOGIREP. Les logements constituent une partie d'un ensemble bâti en forme de U, répartis sur 4 étages. Le programme de travaux de rénovation énergétique porte sur :

- L'amélioration de la performance thermique du bâti via l'isolation thermique des murs par l'extérieur et l'isolation du plancher haut pour le rez-de-chaussée.
- La pérennisation du bâti avec le remplacement des menuiseries extérieures et des occultations.
- L'intérieur des logements avec la reprise de la ventilation et du système de chauffage.
- La sécurisation des accès avec la reconfiguration du hall d'entrée et du contrôle d'accès, la réfection des parties communes (réparation, reprise de l'éclairage, mise aux normes incendie et électricité) et le changement d'ascenseur.

Coût de revient : 44 732 € par logement.

Typologie des logements

Typologie	PLAI	PLUS	Total
T2	1	17	18
T3	1	11	12
T4	0	1	1
Total	2	29	31

Niveau de loyer

7,39 €/m² de surface utile pour les logements PLAI.
8,32 €/m² de surface utile pour les logements PLUS.

Démarche habitat durable

Les travaux de rénovation énergétique feront passer la consommation énergétique des 31 logements de l'étiquette E (258 kWhEP/m².an) à l'étiquette C avec une consommation moyenne de 146 kWhEP/m².an.

Contreparties

- Insertion : engagement du bailleur de réaliser au minimum 5 % du nombre total d'heures travaillées.
- Contingent départemental de 2 % soit 1 logement au bénéfice du personnel départemental.

Calendrier

Démarrage des travaux : février 2024.
Livraison prévisionnelle : T2 2025.

Opération, en vente en état futur d'achèvement, de 55 logements sociaux situés 131-137 rue Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses, acquise par Immobilière 3F



Situation du projet dans la ville

source : Application Habitat



Vue du projet

source : Immobilière 3F

Contexte

À L'Haÿ-les-Roses, I3F acquiert une opération en VEFA de 55 logements sociaux auprès d'EMERIGE dans le quartier NPNRU « Lallier ». Cette opération comprend 5 logements PLS en droit commun et 50 logements PLUS pour la reconstitution de l'offre démolie dans ce NPNRU. L'opération se situe à 550 mètres de la station de métro de la ligne 7 « Villejuif - Louis Aragon ». La future ligne 15 desservira également cette gare.

Taux de logements : **30,27 %**

Programme de travaux

L'ensemble immobilier comprend 55 logements sociaux (5 en droit commun et 50 en ANRU). Six commerces et une crèche sont prévus au rez-de-chaussée.

L'ensemble des logements sociaux d'I3F se situent dans les cages d'escaliers A et B, la C étant réservée aux 89 logements en accession. Ces cages d'escalier sont distinctes mais font bien partie d'un même bâtiment.

25 places de stationnement sont prévues, en sous-sol, pour les logements sociaux.

Coût de revient : 168 004 € par logement.

Typologie des logements

Typologie	PLUS	PLS	Total
T1	8	0	8
T2	16	5	21
T3	19	0	19
T4	7	0	7
Total	50	5	55

Niveau de loyer

7,37 €/m² de surface utile pour les logements PLUS.
15,07 €/m² de surface utile pour les logements PLS.

Démarche habitat durable

Le promoteur vise une certification « NF Habitat HQE », supérieure à la certification « NF Habitat » en étant plus performante dans les trois cadres de référence de la certification qui sont la qualité de vie, le respect de l'environnement et la performance économique.

Cette opération est labellisée E+C- (énergie positive et réduction carbone) en atteignant les seuils E3C1. Énergie 3 sur une échelle de 4 pour le niveau de performance énergétique du bâtiment à énergie positive et le carbone 1 sur une échelle de 2 pour le niveau de performance relatif aux émissions de gaz à effet de serre.

Contreparties

Contingent départemental de 3 % soit 2 logements (1 T3 PLUS ANRU et 1 T2 PLUS ANRU) au bénéfice des ménages hébergés par le Département au titre de la protection de l'enfance, et de 2% soit 1 logement (1 T2 PLUS ANRU) au bénéfice du personnel départemental.

Calendrier

Démarrage des travaux : novembre 2022.
Livraison prévisionnelle : T2 2025.

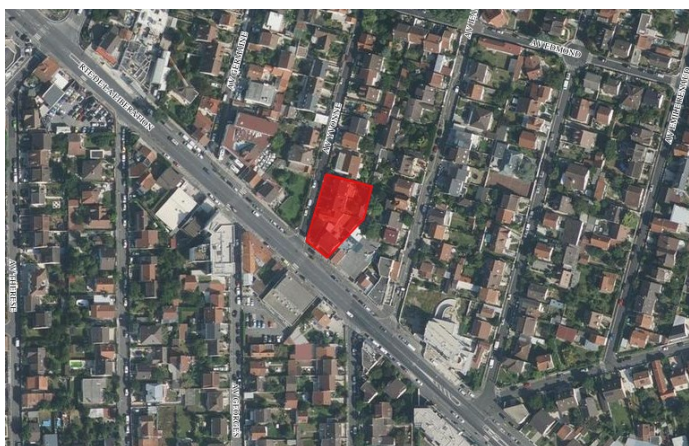
PRIX DE REVIENT

Coût de l'acquisition	9 141 046,00 €	98,93 %
Honoraires et révision	99 181,00 €	1,07 %
Coût global de l'opération	9 240 227,00 €	100,00 %

PLAN DE FINANCEMENT

Subvention Département	385 000,00 €	4,17%
Subvention Région	150 000,00 €	1,62%
Prêt CDC	7 781 204,00 €	84,21 %
Fonds propres	924 023,00 €	10,00%
Total	9 240 227,00 €	100,00 %

Opération, en vente en état futur d'achèvement de 17 logements locatifs sociaux située 19 bis route de la Libération à Chennevières-sur-Marne, acquise par Immobilière 3F



Situation du projet dans la ville

Source : Application Habitat



Vue du projet

Source : Immobilière 3F

PRIX DE REVIENT

Coût de l'acquisition	2 450 159,00 €	97,56 %
Honoraires	61 236,00 €	2,44 %
Coût global de l'opération	2 511 395,00 €	100,00 %

PLAN DE FINANCEMENT

Subvention Département	132 100,00 €	5,26 %
Subvention Etat	157 230,00 €	6,26 %
Subvention Région	69 000,00 €	2,75 %
Prêts action logement	425 000,00 €	16,92 %
Prêt CDC	1 471 926,00 €	58,61 %
Fonds propres	256 139,00 €	10,20 %
Total	2 511 395,00 €	100,00 %

Contexte

L'opération porte sur l'acquisition en VEFA de 55 logements dont 38 logements locatifs intermédiaires et 17 logements locatifs sociaux (6 PLAI, 6 PLUS et 5 PLS) par l'organisme HLM Immobilière 3F auprès du promoteur Edouard Denis. L'opération se situe à 15 minutes en bus des gares du RER A "Champigny" et "Le Parc de Saint-Maur". La prolongation du bus en site propre Altival reliera l'opération à la ligne 15 du Grand Paris Express en gare de "Bry-Villiers/Champigny". Le projet se trouve dans un tissu urbain pavillonnaire, à proximité des commerces, d'une école et d'un collège, et à un kilomètre du centre commercial Pince Vent d'Ormesson-sur-Marne.

Taux de logement sociaux : 22,80 %

Programme de travaux

La résidence est édifiée en R+4 et comporte 2 cages d'escaliers : une réservée aux 17 logements locatifs sociaux et l'autre réservée aux 38 logements locatifs intermédiaires.

Coût de revient : 147 729 € par logement.

Typologie des logements

Typologie	PLAI	PLUS	PLS	Total
T1	5	3	5	13
T2	0	1	0	1
T3	1	2	0	3
Total	6	6	5	17

Niveau de loyer

7,04 €/m² de surface utile pour les logements PLAI.
7,93 €/m² de surface utile pour les logements PLUS.
11,00 €/m² de surface utile pour les logements PLS.

Démarche habitat durable

Le promoteur vise la certification « NF Habitat HQE », supérieure à la certification « NF Habitat » en étant plus performante dans les trois cadres de référence de la certification qui sont la qualité de vie, le respect de l'environnement et la performance économique.

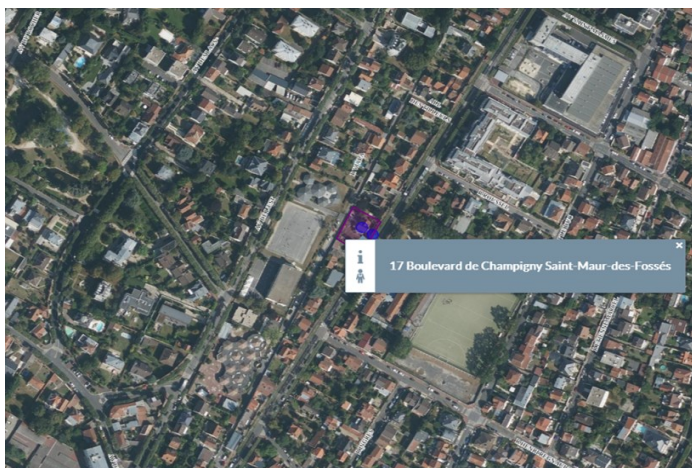
Contreparties

Contingent départemental de 5 %, soit 1 logement (T1 PLUS) au bénéfice des ménages hébergés par le Département au titre de la protection de l'enfance.

Calendrier

Démarrage des travaux : décembre 2023.
Livraison prévisionnelle : février 2026.

Opération, en vente en état futur d'achèvement de 13 logements locatifs sociaux située 17 bis boulevard de Champigny à Saint-Maur-des-Fossés, acquise par Immobilière 3F



Situation du projet dans la ville

source : Application Habitat



Vue du projet

source : Immobilière 3F

PRIX DE REVIENT

Charge foncière	593 239,00 €	22,95 %
Coût des travaux	1 626 635,00 €	62,93 %
Honoraires et révision	364 892,00 €	14,12 %
Coût global de l'opération	2 584 766,00 €	100,00%

PLAN DE FINANCEMENT

Subvention Département	144 700,00 €	5,60%
Subvention Etat	217 875,00 €	8,43%
Subvention Région	81 000,00 €	3,13%
Prêts Action Logement	140 000,00 €	5,42%
Prêt CDC	1 742 714,00 €	67,42%
Fonds propres	258 477,00 €	10,00%
Total	2 584 766,00 €	100,00%

Contexte

I3F acquiert à Saint-Maur-des-Fossés, dans un quartier d'habitat majoritairement pavillonnaire en mutation, une opération en VEFA de 13 logements sociaux et de 19 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) auprès de la société immobilière d'économie mixte de Saint-Maur-des-Fossés. L'opération se situe à 900 mètres de la gare du RER A « Champigny » et à 1 kilomètre de la gare du RER A « La Varenne – Chennevières ».

Taux de logements : **10.09 %**

Programme de travaux

L'ensemble immobilier comprend 32 logements en R+4 répartis dans 2 cages d'escalier dont une pour les 13 logements locatifs sociaux (8 PLAI - 5 PLUS) et l'autre cage pour les 19 logements en Bail Réel Solidaire. 42 places de stationnement sont prévues, en sous-sol, dont 13 pour les logements sociaux.

Coût de revient : 198 828 € par logement.

Typologie des logements

Typologie	PLAI	PLUS	Total
T1	3	1	4
T2	3	2	5
T3	2	1	3
T4	0	1	1
Total	8	5	13

Niveau de loyer

7,32 €/m² de surface utile pour les logements PLAI.
8,25 €/m² de surface utile pour les logements PLUS.

Démarche habitat durable

Le promoteur vise une certification « NF Habitat HQE », supérieure à la certification « NF Habitat » en étant plus performante dans les trois cadres de référence de la certification qui sont la qualité de vie, le respect de l'environnement et la performance économique.

Contreparties

- Insertion : engagement du bailleur de réaliser au minimum 5 % du nombre total d'heures travaillées.
- Contingent départemental de 5 % soit 1 logement (1 T1 PLUS) au bénéfice des ménages hébergés par le Département au titre de la protection de l'enfance.

Calendrier

Démarrage des travaux : T4 2024.
Livraison prévisionnelle : T4 2026.

DÉLIBÉRATION N° 2024 -7 - 2 . 4 . 17

du CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Séance du 14/10/2024

Le Conseil départemental du Val-de-Marne s'est réuni le 14/10/2024,
dans la salle des séances de l'Hôtel du Département,
conformément à l'article L. 3121-9 alinéa 2 du Code général des collectivités territoriales.

Étaient présents :

Étaient absents excusés :

Membres de la commission ayant donné délégation de vote pour la séance :

Objet : Politique départementale de l'habitat - Aides 2024 au logement social - Subventions aux bailleurs sociaux (2e volet).

LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article L. 431-4 du Code de la construction et de l'habitation permettant aux collectivités territoriales d'allouer des subventions aux organismes de logements sociaux ;

Vu la délibération du Conseil départemental n° 2021-7 - 2.5.23 du 13 décembre 2021 relative à la modification du règlement des aides à l'habitat ;

Vu la délibération du Conseil départemental n° 2023-3 - 2.3.33 du 26 juin 2023 relative à l'évolution de la politique départementale de l'habitat (volet logement social) ;

Vu la délibération du Conseil départemental n° 2024-2 - 1.2.2/1 du 2 avril 2024 adoptant le budget général 2024 du Département du Val-de-Marne ;

Vu la délibération du Conseil départemental n° 2024-2 - 2.1.22 du 2 avril 2024 relative à la politique départementale de l'habitat - Aides 2024 au logement social - Subventions aux bailleurs sociaux (1^{er} volet) ;

Vu le rapport de Monsieur le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne.

Sur le rapport présenté au nom de la 2^e commission par M. Yavuz ;

Sur l'avis de la commission des finances.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ :

Article 1^{er} : Attribue des subventions au titre de la politique départementale de l'habitat pour un montant total de 1 271 900 € se décomposant comme suit :

- 809 400 € pour des opérations de développement de l'offre locative sociale :

Commune	Taux de logements sociaux au 1/01/2023	Organisme	Localisation de l'opération	Mode de production	Date prévisionnelle de livraison des travaux	Nombre de logements	PLUS	PLAI	PLS	Montant de l'aide départementale	Montant acompte versé en 2024
Chennevières-sur-Marne	22,80%	Immobilière 3F	19 bis route de la Libération	Vente en Etat Futur d'Achèvement	févr-26	17	6	6	5	132 100,00 €	66 050,00 €
L'Hay-les-Roses	30,27%	Immobilière 3F	131-137 rue Paul Hochart	Vente en Etat Futur d'Achèvement	T2 2025	5	0	0	5	0,00 €	0,00 €
Ormesson-sur-Marne	7,88%	Immobilière 3F	ZAC des Cantoux	Maîtrise d'ouvrage directe	sept-26	46	18	19	9	400 000,00 €	200 000,00 €
Saint-Maur-des-Fossés	10,09%	Immobilière 3F	17 bis boulevard de Champigny	Vente en Etat Futur d'Achèvement	T4 2026	13	5	8	0	144 700,00 €	72 350,00 €
Vincennes	11,96%	Antin Résidences	24 avenue Aubert	Maîtrise d'ouvrage directe	sept-25	34	0	34	0	132 600,00 €	66 300,00 €
TOTAL						115	29	67	19	809 400,00 €	404 700,00 €

- 77 500 € pour une opération de réhabilitation du patrimoine locatif social :

Commune	Taux de logements sociaux au 1/01/2023	Organisme	Localisation de l'opération	Nature de l'opération	Date prévisionnelle de livraison des travaux	Nombre de logements	Montant de l'aide départementale	Montant acompte versé en 2024
Choisy-le-Roi	38,26%	LOGIREP	1bis rue Médéric	Réhab	T2 2025	31	77 500,00 €	38 750,00 €
TOTAL						31	77 500,00 €	38 750,00 €

- 385 000 € pour une opération de reconstitution de l'offre locative sociale :

Commune	Taux de logements sociaux au 1/01/2023	Organisme	Localisation de l'opération	Nature de l'opération	Date prévisionnelle de livraison des travaux	Nombre de logements	Montant de l'aide départementale	Montant acompte versé en 2024
L'Hay-les-Roses	30,27%	Immobilière 3F	131-137 rue Paul Hochart	Vente en Etat Futur d'Achèvement	T2 2025	50	385 000,00 €	308 000,00 €
TOTAL						50	385 000,00 €	308 000,00 €

Article 2 : Approuve les conventions de subventions et les conventions de réservations de logements avec les organismes HLM cités ci-dessus et autorise Monsieur le Président du Conseil départemental à les signer.

Article 3 : Dit que les dépenses relatives aux acomptes sont imputées au budget départemental 2024. Celles liées aux soldes seront inscrites sur le budget de l'exercice correspondant.

Article 4 : Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun – 43, rue du Général de Gaulle 77000 Melun - dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou son affichage ou sa notification. La juridiction administrative peut être saisie à partir du site <https://www.telerecours.fr>.

Le Président du Conseil départemental

Olivier Capitanio

CONVENTION DE SUBVENTION**PRODUCTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE****MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE****ENTRE :**

Le département du Val-de-Marne, Hôtel du Département, 21-29, avenue du Général de Gaulle 94054 Créteil Cedex, représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président du Conseil départemental, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024.

Ci-après dénommé « le Département » d'une part,

ET :

Antin Résidences (numéro Siret : 315 518 803 00046), représenté par Monsieur Laurent LORRILLARD, Directeur général, agissant en application de la délibération du Conseil d'Administration en date du 1^{er} octobre 2021.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire » d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans un contexte de crise du logement, afin d'agir sur le développement d'une offre locative sociale diversifiée et de qualité, favorisant le droit au logement pour tous et partout, le département du Val-de-Marne réaffirme, au-delà de ses compétences, sa volonté de maintenir un haut niveau d'engagement en faveur de l'habitat social.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION**

En application de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024, le Département participe au financement de l'opération en maîtrise d'ouvrage directe de 34 logements, situés 24 avenue Aubert à Vincennes, conduite par Antin Résidences, sous la forme d'une subvention.

Article 2 : MODALITÉS DE CALCUL DE LA SUBVENTION

- Aide forfaitaire de 3 400 € par logement financé en PLAI
 - Soit 34 x 3 400 € : 115 600 €
- Prime complémentaire de 500 € par logement certifié Cerqual NF Habitat
 - Soit 34 x 500 € : 17 000 €

Article 3 : MONTANT DE LA SUBVENTION

Pour cette opération, le montant de la subvention départementale accordée au Bénéficiaire, s'élève à 132 600 €.

Article 4 : MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention départementale sera créditée au compte du Bénéficiaire, selon les procédures comptables en vigueur. Elle sera versée sur le compte du bailleur, ouvert au nom d'ANTIN RESIDENCES SAHLM et dont les références sont les suivantes :

Code banque : 18206
Code guichet : 00430
N° de compte : 65039780776
Clé RIB : 39

Le comptable assignataire est :
Le payeur départemental
Hôtel des finances
1, place du Général Billotte
94040 Créteil cedex

Le règlement s'effectuera en 2 fois :

- Un acompte de 50 % au vu de l'ordre de service de démarrage des travaux.
- Le solde de 50 % à l'achèvement de la construction et à l'accomplissement des engagements du bénéficiaire définis dans les conventions (la présente convention et, s'il en existe une, la convention de réservations de logements) et sur présentation des pièces justificatives suivantes :
 - Procès-verbal de réception de travaux ;
 - État récapitulatif final détaillé des dépenses effectuées certifié exact par le comptable du Bénéficiaire ;
 - État récapitulatif des clauses d'insertion (cf. annexe de la présente convention).

La décision de subvention devient caduque si, à l'expiration d'un délai de 48 mois à compter du vote de la délibération attribuant la subvention, l'opération n'a pas fait l'objet d'une demande de paiement du solde de la subvention, par le Bénéficiaire, accompagnée des pièces justificatives. Une prorogation de ce délai, d'une durée maximale d'un an, pourra être accordée à titre dérogatoire.

Article 5 : CONTINGENTS ET ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

En contrepartie du financement apporté par le département du Val-de-Marne, le Bénéficiaire s'engage à :

- Créer un contingent départemental d'un logement par tranche de 40 000 € de subvention, soit 4 logements au bénéfice des publics désignés par le Département.
- Lesdits logements sont identifiés et régis selon les modalités inscrites dans la convention spécifique de réservation de logements relative à l'opération susvisée.

Le nombre de logements contingentés ou attribués s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage.

Article 6 : CLAUSE D'INSERTION

Afin de promouvoir l'emploi des personnes en difficulté d'insertion, le Bénéficiaire s'engage à introduire une clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux du programme conclus avec les prestataires.

Pour répondre à cet objectif d'insertion, le Bénéficiaire de l'aide devra, dans le cadre de l'exécution des marchés lorsque le coût total est supérieur ou égal à 1 M€ HT, faire exécuter obligatoirement au minimum 5 % du total des heures travaillées.

Pour justifier de l'exécution de cette clause, le Bénéficiaire adressera à la livraison de l'opération le tableau intitulé « État récapitulatif des clauses d'insertion » figurant en annexe de la présente convention, accompagné des justificatifs.

Article 7 : RESPECT DES NORMES D'ACCESSIBILITÉ

Les travaux devront avoir été conçus et réalisés en conformité avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.

Article 8 : PUBLICITÉ DE L'OPÉRATION

Dès l'ouverture du chantier et pendant toute la durée des travaux, le Bénéficiaire s'engage à installer, après validation du Département, un ou plusieurs panneaux d'information indiquant la nature des travaux et mentionnant la participation financière du Conseil départemental en y apposant le logo de la Collectivité.

Il s'engage également à mentionner cette participation dans tous les documents publicitaires, plaquettes de présentation et autres supports concernant la présente opération.

Tous ces supports de communication devront respecter la Charte graphique départementale concernant la taille et le placement du logo du Conseil départemental téléchargeable sur www.valdemarne.fr (rubrique « identité visuelle »).

Tous ces supports devront, avant publication, être soumis au responsable de communication du Pôle Environnement et Cohésion Territoriale du Conseil départemental du Val-de-Marne.

Article 9 : DÉMOLITION OU CESSIION DU PATRIMOINE

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Département de toute opération de démolition même partielle, de l'ensemble immobilier dont dépendent les logements aidés.

Il s'engage également à ce que les logements qui ont bénéficié de la subvention départementale ne soient pas mis en vente pendant une durée minimum de 15 ans.

En cas de dissolution, fusion, liquidation ou cession du bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés des présentes seront de plein droit, transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Le Bénéficiaire s'engage alors à informer le Département par lettre recommandée avec accusé de réception et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Article 10 : OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

Statut de droit public :

Par référence au Code général des collectivités territoriales (article L. 1611-4), le Bénéficiaire s'engage à fournir au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice (soit la réalisation de l'opération), pour lequel la subvention a été attribuée :

- Une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé ;
- Un rapport d'activité.

Statut de droit privé :

Par référence au Code général des collectivités territoriales (article L. 1611-4) et à la loi du 12 avril 2000, le Bénéficiaire s'engage à :

- Adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général ;
- Fournir au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice (soit la réalisation de l'opération), pour lequel la subvention a été attribuée :
 - Une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé ;
 - Un rapport d'activité.

Si le montant de la subvention attribuée est supérieur à 153 000 €, le Bénéficiaire transmet également au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice pour lequel la subvention a été attribuée un compte-rendu financier qui atteste de la conformité des dépenses affectées à l'objet de la subvention. Il comprend un tableau des charges et des produits affectés à la réalisation du projet et fait apparaître les écarts éventuels, exprimés en euro et en pourcentage, constatés entre le budget prévisionnel et le budget final. Il est accompagné de 2 annexes :

- La première comprend un commentaire sur les écarts entre le budget prévisionnel et le budget final ainsi qu'un tableau de répartition entre le budget principal et le compte rendu financier des charges communes indiquant les critères utilisés à cet effet ;
- La seconde comprend une information qualitative décrivant, notamment, la nature des actions entreprises et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux du projet.

Article 11 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour 15 ans et prend effet à la date de la signature par les 2 parties.

La durée d'exécution des engagements cités à l'article 5 est indiquée dans une ou des conventions spécifiques.

Article 12 : RÉSILIATION

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties pour tout motif d'intérêt général ou en cas de non-respect des obligations prescrites.

La résiliation prendra effet à l'issue d'un préavis de 3 mois courant à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des obligations, la partie défaillante doit pouvoir expliquer ses manquements ou y remédier dans ce délai de 3 mois.

Article 13 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Melun. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 14 : APPLICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES À L'HABITAT ET CONCLUSION D'AVENANTS

1. Le règlement des aides adopté par la délibération en date du 13 décembre 2021 s'applique à la présente convention ;
2. Toute modification du règlement s'imposera aux dispositions de la présente convention sans que la conclusion d'un avenant soit nécessaire ;
3. Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Article 15 : REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas de résiliation anticipée de la convention par le bénéficiaire de l'aide et/ou le non-respect des dispositions de la présente convention entraînera le remboursement, total ou partiel, au Département de la subvention ainsi accordée.

En cas de dé-conventionnement des logements aidés du programme, le Département exigera le remboursement de la subvention octroyée au prorata des logements déconventionnés et en fonction de la durée résiduelle.

Fait à

Fait à Créteil,

Le

Le

Pour le Bénéficiaire,

Pour le Département,

Le Directeur général,
Laurent LORRILLARD

Le Président du Conseil départemental,
Olivier CAPITANIO

État récapitulatif des clauses d'insertion

Bailleur :

Opération :

Adresse de l'opération :

Objectif heures d'insertion fixé :

Objectif heures d'insertion réalisé :

Nombre de recrutements réalisés :

ÉTAT RÉCAPITULATIF des clauses insertion - Bailleurs sociaux

Objet du marché	Montant des travaux HT	Entreprise(s) Maître d'œuvre des marchés	Nombre d'heures d'insertion réalisées	Organisme Facilitateur (PLIE, Mission locale, Service insertion Ville...) Structure d'insertion par l'Economique (ETTI, AI, EI)	Profil des bénéficiaires avant recrutement				Intitulé des postes	Typologie des contrats			Nombre total de recrutement
					RSA ou bénéficiaires des Minima sociaux	Demandeur d'emploi	Moins de 26 ans	Sexe (Homme ou Femme)		CDI	CDD ou contrats en alternance	Contrat de travail temporaire d'insertion	

Département du Val-de-Marne
Direction de l'Habitat

Date :

Nom, qualité du signataire et cachet du bailleur :

Page 1 sur

CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS

ENTRE :

Le département du Val-de-Marne, Hôtel du Département, 21-29, avenue du Général de Gaulle 94054 Créteil Cedex, représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président du Conseil départemental, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024.

Ci-après dénommé « le Département » d'une part,

ET :

Antin Résidences (numéro Siret : 315 518 803 00046), représenté par Monsieur Laurent LORRILLARD, Directeur général, agissant en application de la délibération du Conseil d'Administration en date du 1er octobre 2021.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire » d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans un contexte de crise du logement, afin d'agir sur le développement d'une offre locative sociale diversifiée et de qualité favorisant le droit au logement pour tous et partout, le département du Val-de-Marne réaffirme, au-delà de ses compétences, sa volonté de maintenir un haut niveau d'engagement en faveur de l'habitat social.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

Le Bénéficiaire-bailleur construit 34 logements sociaux situés 24 avenue Aubert à Vincennes. Le Réservataire, par délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024, s'est engagé à soutenir financièrement à hauteur de 132 600 € le programme proposé par le Bénéficiaire-bailleur.

Article 2 : ENGAGEMENT DE MISE À DISPOSITION

En contrepartie du soutien accordé, le Bénéficiaire-bailleur s'engage à mettre à la disposition du Réservataire quatre logements, ci-après désignés :

Nom de la résidence	Adresse	Étage	N° logement bailleur	Typologie	Redevance loyer + charges	Ascenseur (oui/non)	Type de chauffage (collectif ou individuel)	Logement adapté handicap (oui/non)
Vincennes FJT	24 avenue Aubert à Vincennes	R+1		T1'	534 €	OUI	Collectif	NON
Vincennes FJT	24 avenue Aubert à Vincennes	R+2		T1'	534 €	OUI	Collectif	NON
Vincennes FJT	24 avenue Aubert à Vincennes	R+3		T1'	534 €	OUI	Collectif	NON
Vincennes FJT	24 avenue Aubert à Vincennes	R+4		T1'	534 €	OUI	Collectif	NON

Ces logements seront attribués à des candidats proposés par le Réservataire, selon les modalités prévues ci-après.

Article 3 : MODALITÉS DE RÉSERVATION

Le Bénéficiaire-bailleur transmettra au Réservataire une notification comprenant une ou des fiches de vacance avec le montant du loyer et des charges que les locataires auront à payer mensuellement, au moins 3 mois à l'avance, précisant la date de livraison de l'opération.

Lors des libérations de logements réservés, à réception de cette notification, le Réservataire devra faire diligence pour faire connaître ses propositions (candidats locataires) dans un délai qui ne devra pas excéder un mois après réception de ladite notification.

Dans l'hypothèse où le Réservataire se trouverait dans l'impossibilité de présenter un candidat locataire pour un appartement réservé, dans les délais, le Bénéficiaire-bailleur pourra procéder à l'attribution de tout candidat choisi par ses soins.

Le Réservataire perd provisoirement son droit de réservation s'il ne respecte pas le délai prévu jusqu'à ce que la vacance du ou des logements soit de nouveau déclarée. Dans tous les cas, le Réservataire conservera ses droits à réservation sur l'appartement concerné, dès libération de celui-ci.

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage, lors de chaque remise en location, du bon état du logement et prend toutes les mesures pour le remettre en état (peinture, papiers peints et sols ...).

Article 4 : PROCÉDURE D'ATTRIBUTION

L'agrément des candidats proposés par le Réservataire est du ressort unique de la commission d'attribution du bailleur. Toutefois, en cas de besoin, le Réservataire pourra demander à participer aux commissions d'attribution dans le but d'accompagner certaines candidatures. Si des motifs légitimes s'opposent à l'attribution, le bailleur en avise par courrier le Réservataire en précisant ces motifs.

En cas de refus par le Bénéficiaire-bailleur des candidats proposés, le Réservataire pourra faire de nouvelles propositions et disposera pour ce faire d'un nouveau délai d'attribution d'un mois.

Les attributions seront opérées entre le bailleur et les locataires selon l'application de la réglementation en vigueur.

Article 5 : STATUT JURIDIQUE DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS

L'attribution d'un appartement à un candidat éventuellement salarié du Réservataire ne confère pas à celui-ci le caractère d'un logement de service ou fonction.

Article 6 : EXERCICE DES DROITS DU PROPRIÉTAIRE

Le Bénéficiaire-bailleur exerce tous les droits du propriétaire que la loi et le contrat de location lui confèrent. Il pourra donner congé au locataire si celui-ci refuse, après sommation, de respecter notamment ses obligations locatives, et le poursuivre en justice pour paiement ou expulsion.

Article 7 : STATUT JURIDIQUE DU RÉSERVATAIRE

La présente convention ne confère en aucune manière au Réservataire la qualité de copropriétaire ou de locataire principal.

Article 8 : DÉMOLITION OU CESSION DU PATRIMOINE

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage à tenir informé le Département de toute opération de démolition même partielle, de l'ensemble immobilier dont dépendent les logements aidés.

Il s'engage également à ce que les logements qui ont bénéficié de la subvention départementale ne soient pas mis en vente pendant une durée minimum de 15 ans.

En cas de dissolution, fusion, liquidation ou cession du Bénéficiaire-bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés des présentes seront de plein droit transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage alors à informer le Département par lettre recommandée avec accusé de réception et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Article 9 : DURÉE DE LA CONVENTION ET DES RÉSERVATIONS

La présente convention prend effet à la date de la signature par les 2 parties.

Le Bénéficiaire-bailleur consent en contrepartie de l'aide accordée, un droit de suite d'une durée de 15 ans à compter de la date de mise en location du dernier logement réservé au profit du Réservataire.

Lorsque le concours est apporté sous forme de prêt, la durée du droit de suite ne peut être inférieure à celle du prêt.

Article 10 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties pour tout motif d'intérêt général ou en cas de non-respect des obligations prescrites.

La résiliation prendra effet à l'issue d'un préavis de 3 mois courant à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des obligations, la partie défaillante doit pouvoir expliquer ses manquements ou y remédier dans ce délai de 3 mois.

Article 11 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Melun. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 12 : APPLICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES À L'HABITAT ET CONCLUSION D'AVENANTS

1. Le règlement des aides adopté par la délibération en date du 13 décembre 2021 s'applique à la présente convention.
2. Toute modification du règlement s'imposera aux dispositions de la présente convention sans que la conclusion d'un avenant soit nécessaire.
3. Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Article 13 : REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas de résiliation anticipée de la convention par le Bénéficiaire-bailleur de l'aide et/ou le non-respect des dispositions de la présente convention entrainera le remboursement au Département de la subvention ainsi accordée.

En cas de déconventionnement des logements aidés du programme, le Département exigera le remboursement de la subvention octroyée au prorata des logements déconventionnés et en fonction de la durée résiduelle.

Fait à

Fait à Créteil,

Le

Le

Pour le Bénéficiaire,

Pour le Département,

Le Directeur général,
Laurent LORRILLARD

Le Président du Conseil départemental,
Olivier CAPITANIO

CONVENTION DE SUBVENTION**PRODUCTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE****MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE****ENTRE :**

Le département du Val-de-Marne, Hôtel du Département, 21-29, avenue du Général de Gaulle 94054 Créteil Cedex, représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président du Conseil départemental, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024.

Ci-après dénommé « le Département » d'une part,

ET :

Immobilière 3F (numéro Siret : 552 141 533 00018), représenté par Madame Valérie CHEVALET, Directrice de la construction Île-de-France agence Sud-Ouest, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 30 janvier 2023 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la construction Ile-de-France, elle-même habilitée à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée par Monsieur Bruno ROUSSEAU, Directeur général adjoint en charge de la maîtrise d'ouvrage, lui-même habilité à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 8 janvier 2024 par Madame Valérie FOURNIER, Directrice générale d'Immobilière 3F, nommée à cette fonction à compter du 1^{er} juillet 2020 suivant délibération du Conseil d'Administration du 25 juin 2020, renouvelée dans ses fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration du 22 Juin 2023.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire » d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans un contexte de crise du logement, afin d'agir sur le développement d'une offre locative sociale diversifiée et de qualité, favorisant le droit au logement pour tous et partout, le département du Val-de-Marne réaffirme, au-delà de ses compétences, sa volonté de maintenir un haut niveau d'engagement en faveur de l'habitat social.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION**

En application de la délibération du Conseil départemental n°..... du 24 juin 2024, le Département participe au financement de l'opération en maîtrise d'ouvrage directe de 46 logements, situés Lot H, ZAC des Cantoux à Ormesson-sur-Marne, conduite par Immobilière 3F, sous la forme d'une subvention.

Article 2 : MODALITÉS DE CALCUL DE LA SUBVENTION

- Aide forfaitaire de 6 000 € par logement financé en PLUS
 - Soit 18 x 6 000 € : 108 000 €
- Aide forfaitaire de 13 200 € par logement financé en PLAI
 - Soit 19 x 13 200 € : 250 800 €

- Aide forfaitaire de 1 000 € par logement financé en PLS
 - Soit 9 x 1 000 € : 9 000 €
- Prime complémentaire de 700 € par logement certifié Cerqual NF Habitat HQE
 - Soit 46 x 700 € : 32 200 €

Article 3 : MONTANT DE LA SUBVENTION

Pour cette opération, le montant de la subvention départementale accordée au Bénéficiaire, s'élève à 400 000 €.

Article 4 : MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention départementale sera créditée au compte du Bénéficiaire, selon les procédures comptables en vigueur. Elle sera versée sur le compte du bailleur, ouvert au nom d'IMMOB 3F et dont les références sont les suivantes :

Code banque : 30003
 Code guichet : 03640
 N° de compte : 00120016022
 Clé RIB : 83

Le comptable assignataire est :
 Le payeur départemental
 Hôtel des finances
 1, place du Général Billotte
 94040 Créteil cedex

Le règlement s'effectuera en 2 fois :

- Un acompte de 50 % au vu de l'ordre de service de démarrage des travaux.
- Le solde de 50 % à l'achèvement de la construction et à l'accomplissement des engagements du bénéficiaire définis dans les conventions (la présente convention et, s'il en existe une, la convention de réservations de logements) et sur présentation des pièces justificatives suivantes :
 - Procès-verbal de réception de travaux ;
 - État récapitulatif final détaillé des dépenses effectuées certifié exact par le comptable du Bénéficiaire ;
 - État récapitulatif des clauses d'insertion (cf. annexe de la présente convention).

La décision de subvention devient caduque si, à l'expiration d'un délai de 48 mois à compter du vote de la délibération attribuant la subvention, l'opération n'a pas fait l'objet d'une demande de paiement du solde de la subvention, par le Bénéficiaire, accompagnée des pièces justificatives. Une prorogation de ce délai, d'une durée maximale d'un an, pourra être accordée à titre dérogatoire.

Article 5 : CONTINGENTS ET ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

En contrepartie du financement apporté par le département du Val-de-Marne, le Bénéficiaire s'engage à :

- Créer un contingent départemental de 3 % du nombre de logements aidés de l'opération au bénéfice des ménages hébergés par le Département au titre de la protection de l'enfance, soit un logement.

- Créer un contingent départemental de 2 % du nombre de logements aidés de l'opération au bénéfice des agents départementaux, soit un logement.
- Lesdits logements sont identifiés et régis selon les modalités inscrites dans la convention spécifique de réservation de logements relative à l'opération susvisée.

Le nombre de logements contingentés ou attribués s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage.

Article 6 : CLAUSE D'INSERTION

Afin de promouvoir l'emploi des personnes en difficulté d'insertion, le Bénéficiaire s'engage à introduire une clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux du programme conclus avec les prestataires.

Pour répondre à cet objectif d'insertion, le Bénéficiaire de l'aide devra, dans le cadre de l'exécution des marchés lorsque le coût total est supérieur ou égal à 1 M€ HT, faire exécuter obligatoirement au minimum 5 % du total des heures travaillées.

Pour justifier de l'exécution de cette clause, le Bénéficiaire adressera à la livraison de l'opération le tableau intitulé « État récapitulatif des clauses d'insertion » figurant en annexe de la présente convention, accompagné des justificatifs.

Article 7 : RESPECT DES NORMES D'ACCESSIBILITÉ

Les travaux devront avoir été conçus et réalisés en conformité avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.

Article 8 : PUBLICITÉ DE L'OPÉRATION

Dès l'ouverture du chantier et pendant toute la durée des travaux, le Bénéficiaire s'engage à installer, après validation du Département, un ou plusieurs panneaux d'information indiquant la nature des travaux et mentionnant la participation financière du Conseil départemental en y apposant le logo de la Collectivité.

Il s'engage également à mentionner cette participation dans tous les documents publicitaires, plaquettes de présentation et autres supports concernant la présente opération.

Tous ces supports de communication devront respecter la Charte graphique départementale concernant la taille et le placement du logo du Conseil départemental téléchargeable sur www.valdemarne.fr (rubrique « identité visuelle »).

Tous ces supports devront, avant publication, être soumis au responsable de communication du Pôle Environnement et Cohésion Territoriale du Conseil départemental du Val-de-Marne.

Article 9 : DÉMOLITION OU CESSIION DU PATRIMOINE

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Département de toute opération de démolition même partielle, de l'ensemble immobilier dont dépendent les logements aidés.

Il s'engage également à ce que les logements qui ont bénéficié de la subvention départementale ne soient pas mis en vente pendant une durée minimum de 15 ans.

En cas de dissolution, fusion, liquidation ou cession du bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés des présentes seront de plein droit, transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Le Bénéficiaire s'engage alors à informer le Département par lettre recommandée avec accusé de réception et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Article 10 : OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

Statut de droit public :

Par référence au Code général des collectivités territoriales (article L. 1611-4), le Bénéficiaire s'engage à fournir au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice (soit la réalisation de l'opération), pour lequel la subvention a été attribuée :

- Une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé ;
- Un rapport d'activité.

Statut de droit privé :

Par référence au Code général des collectivités territoriales (article L. 1611-4) et à la loi du 12 avril 2000, le Bénéficiaire s'engage à :

- Adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général ;
- Fournir au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice (soit la réalisation de l'opération), pour lequel la subvention a été attribuée :
 - Une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé ;
 - Un rapport d'activité.

Si le montant de la subvention attribuée est supérieur à 153 000 €, le Bénéficiaire transmet également au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice pour lequel la subvention a été attribuée un compte-rendu financier qui atteste de la conformité des dépenses affectées à l'objet de la subvention. Il comprend un tableau des charges et des produits affectés à la réalisation du projet et fait apparaître les écarts éventuels, exprimés en euro et en pourcentage, constatés entre le budget prévisionnel et le budget final. Il est accompagné de 2 annexes :

- La première comprend un commentaire sur les écarts entre le budget prévisionnel et le budget final ainsi qu'un tableau de répartition entre le budget principal et le compte rendu financier des charges communes indiquant les critères utilisés à cet effet ;
- La seconde comprend une information qualitative décrivant, notamment, la nature des actions entreprises et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux du projet.

Article 11 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour 15 ans et prend effet à la date de la signature par les 2 parties.

La durée d'exécution des engagements cités à l'article 5 est indiquée dans une ou des conventions spécifiques.

Article 12 : RÉSILIATION

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties pour tout motif d'intérêt général ou en cas de non-respect des obligations prescrites.

La résiliation prendra effet à l'issue d'un préavis de 3 mois courant à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des obligations, la partie défaillante doit pouvoir expliquer ses manquements ou y remédier dans ce délai de 3 mois.

Article 13 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Melun. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 14 : APPLICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES À L'HABITAT ET CONCLUSION D'AVENANTS

1. Le règlement des aides adopté par la délibération en date du 26 juin 2023 s'applique à la présente convention ;
2. Toute modification du règlement s'imposera aux dispositions de la présente convention sans que la conclusion d'un avenant soit nécessaire ;
3. Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Article 15 : REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas de résiliation anticipée de la convention par le bénéficiaire de l'aide et/ou le non-respect des dispositions de la présente convention entraînera le remboursement, total ou partiel, au Département de la subvention ainsi accordée.

En cas de dé-conventionnement des logements aidés du programme, le Département exigera le remboursement de la subvention octroyée au prorata des logements déconventionnés et en fonction de la durée résiduelle.

Fait à

Fait à Créteil,

Le

Le

Pour le Bénéficiaire,

Pour le Département,

La Directrice,

Le Président du Conseil départemental,

Valérie CHEVALET

Olivier CAPITANIO

État récapitulatif des clauses d'insertion

Bailleur :

Opération :

Adresse de l'opération :

Objectif heures d'insertion fixé :

Objectif heures d'insertion réalisé :

Nombre de recrutements réalisés :

ÉTAT RÉCAPITULATIF des clauses insertion - Bailleurs sociaux

Objet du marché	Montant des travaux HT	Entreprise(s) Maître d'œuvre des marchés	Nombre d'heures d'insertion réalisées	Organisme Facilitateur (PLIE, Mission locale, Service insertion Ville...) Structure d'insertion par l'Economique (ETTI, AI, EI)	Profil des bénéficiaires avant recrutement				Intitulé des postes	Typologie des contrats			Nombre total de recrutement
					RSA ou bénéficiaires des Minima sociaux	Demandeur d'emploi	Moins de 26 ans	Sexe (Homme ou Femme)		CDI	CDD ou contrats en alternance	Contrat de travail temporaire d'insertion	

Département du Val-de-Marne
Direction de l'Habitat

Date :

Nom, qualité du signataire et cachet du bailleur :

Page 1 sur

CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS*ENTRE :*

Le département du Val-de-Marne, Hôtel du Département, 21-29, avenue du Général de Gaulle 94054 Créteil Cedex, représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président du Conseil départemental, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024.

Ci-après dénommé « le Département » d'une part,

ET :

Immobilière 3F (numéro Siret : 552 141 533 00018), représenté par Madame Valérie CHEVALET, Directrice de la construction Île-de-France agence Sud-Ouest, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 30 janvier 2023 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la construction Ile-de-France, elle-même habilitée à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée par Monsieur Bruno ROUSSEAU, Directeur général adjoint en charge de la maîtrise d'ouvrage, lui-même habilité à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 8 janvier 2024 par Madame Valérie FOURNIER, Directrice générale d'Immobilière 3F, nommée à cette fonction à compter du 1^{er} juillet 2020 suivant délibération du Conseil d'Administration du 25 juin 2020, renouvelée dans ses fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration du 22 Juin 2023.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire » d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans un contexte de crise du logement, afin d'agir sur le développement d'une offre locative sociale diversifiée et de qualité favorisant le droit au logement pour tous et partout, le département du Val-de-Marne réaffirme, au-delà de ses compétences, sa volonté de maintenir un haut niveau d'engagement en faveur de l'habitat social.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION**

Le Bénéficiaire-bailleur construit 46 logements sociaux situés Lot H, ZAC des Cantoux à Ormesson-sur-Marne. Le Réservataire, par délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024, s'est engagé à soutenir financièrement à hauteur de 400 000 € le programme proposé par le Bénéficiaire-bailleur.

Article 2 : ENGAGEMENT DE MISE A DISPOSITION

En contrepartie du soutien accordé, le Bénéficiaire-bailleur s'engage à mettre à la disposition du Réservataire deux logements, ci-après désignés :

Nom de la résidence	Adresse	Étage	N° logement bailleur	Typologie	Loyer hors charges	Ascenseur (oui/non)	Type de chauffage (collectif ou individuel)	Logement adapté handicap (oui/non)
NC	Lot H, ZAC des Cantoux à Ormesson-sur-Marne	R+2	2121	T2	354,27 €	OUI	Collectif	OUI
NC	Lot H, ZAC des Cantoux à Ormesson-sur-Marne	R+3	3134	T3	539,86 €	OUI	Collectif	OUI

Ces logements seront attribués à des candidats proposés par le Réservataire, selon les modalités prévues ci-après.

Article 3 : MODALITÉS DE RÉSERVATION

Le Bénéficiaire-bailleur transmettra au Réservataire une notification comprenant une ou des fiches de vacance avec le montant du loyer et des charges que les locataires auront à payer mensuellement, au moins 3 mois à l'avance, précisant la date de livraison de l'opération.

Lors des libérations de logements réservés, à réception de cette notification, le Réservataire devra faire diligence pour faire connaître ses propositions (candidats locataires) dans un délai qui ne devra pas excéder un mois après réception de ladite notification.

Dans l'hypothèse où le Réservataire se trouverait dans l'impossibilité de présenter un candidat locataire pour un appartement réservé, dans les délais, le Bénéficiaire-bailleur pourra procéder à l'attribution de tout candidat choisi par ses soins.

Le Réservataire perd provisoirement son droit de réservation s'il ne respecte pas le délai prévu jusqu'à ce que la vacance du ou des logements soit de nouveau déclarée. Dans tous les cas, le Réservataire conservera ses droits à réservation sur l'appartement concerné, dès libération de celui-ci.

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage, lors de chaque remise en location, du bon état du logement et prend toutes les mesures pour le remettre en état (peinture, papiers peints et sols ...).

Article 4 : PROCÉDURE D'ATTRIBUTION

L'agrément des candidats proposés par le Réservataire est du ressort unique de la commission d'attribution du bailleur. Toutefois, en cas de besoin, le Réservataire pourra demander à participer aux commissions d'attribution dans le but d'accompagner certaines candidatures. Si des motifs légitimes s'opposent à l'attribution, le bailleur en avise par courrier le Réservataire en précisant ces motifs.

En cas de refus par le Bénéficiaire-bailleur des candidats proposés, le Réservataire pourra faire de nouvelles propositions et disposera pour ce faire d'un nouveau délai d'attribution d'un mois.

Les attributions seront opérées entre le bailleur et les locataires selon l'application de la réglementation en vigueur.

Article 5 : STATUT JURIDIQUE DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS

L'attribution d'un appartement à un candidat éventuellement salarié du Réservataire ne confère pas à celui-ci le caractère d'un logement de service ou fonction.

Article 6 : EXERCICE DES DROITS DU PROPRIÉTAIRE

Le Bénéficiaire-bailleur exerce tous les droits du propriétaire que la loi et le contrat de location lui confèrent. Il pourra donner congé au locataire si celui-ci refuse, après sommation, de respecter notamment ses obligations locatives, et le poursuivre en justice pour paiement ou expulsion.

Article 7 : STATUT JURIDIQUE DU RÉSERVATAIRE

La présente convention ne confère en aucune manière au Réservataire la qualité de copropriétaire ou de locataire principal.

Article 8 : DÉMOLITION OU CESSION DU PATRIMOINE

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage à tenir informé le Département de toute opération de démolition même partielle, de l'ensemble immobilier dont dépendent les logements aidés.

Il s'engage également à ce que les logements qui ont bénéficié de la subvention départementale ne soient pas mis en vente pendant une durée minimum de 15 ans.
En cas de dissolution, fusion, liquidation ou cession du Bénéficiaire-bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés des présentes seront de plein droit transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage alors à informer le Département par lettre recommandée avec accusé de réception et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Article 9 : DURÉE DE LA CONVENTION ET DES RÉSERVATIONS

La présente convention prend effet à la date de la signature par les 2 parties.
Le Bénéficiaire-bailleur consent en contrepartie de l'aide accordée, un droit de suite d'une durée de 15 ans à compter de la date de mise en location du dernier logement réservé au profit du Réservataire.

Lorsque le concours est apporté sous forme de prêt, la durée du droit de suite ne peut être inférieure à celle du prêt.

Article 10 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties pour tout motif d'intérêt général ou en cas de non-respect des obligations prescrites.
La résiliation prendra effet à l'issue d'un préavis de 3 mois courant à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des obligations, la partie défaillante doit pouvoir expliquer ses manquements ou y remédier dans ce délai de 3 mois.

Article 11 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Melun. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 12 : APPLICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES À L'HABITAT ET CONCLUSION D'AVENANTS

1. Le règlement des aides adopté par la délibération en date du 26 juin 2023 s'applique à la présente convention ;
2. Toute modification du règlement s'imposera aux dispositions de la présente convention sans que la conclusion d'un avenant soit nécessaire ;
3. Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Article 13 : REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas de résiliation anticipée de la convention par le Bénéficiaire-bailleur de l'aide et/ou le non-respect des dispositions de la présente convention entrainera le remboursement au Département de la subvention ainsi accordée.

En cas de déconventionnement des logements aidés du programme, le Département exigera le remboursement de la subvention octroyée au prorata des logements déconventionnés et en fonction de la durée résiduelle.

Fait à

Fait à Créteil,

Le

Le

Pour le Bénéficiaire,

Pour le Département,

La Directrice,
Valérie CHEVALET

Le Président du Conseil départemental,
Olivier CAPITANIO

CONVENTION DE SUBVENTION

PRODUCTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

ACQUISITION EN VEFA

ENTRE :

Le département du Val-de-Marne, Hôtel du Département, 21-29, avenue du Général de Gaulle 94054 Créteil Cedex, représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président du Conseil départemental, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024.

Ci-après dénommé « le Département » d'une part,

ET :

Immobilière 3F (numéro Siret : 552 141 533 00018), représenté par Madame Valérie CHEVALET, Directrice de la construction Île-de-France agence Sud-Ouest, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 30 janvier 2023 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la construction Ile-de-France, elle-même habilitée à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée par Monsieur Bruno ROUSSEAU, Directeur général adjoint en charge de la maîtrise d'ouvrage, lui-même habilité à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 8 janvier 2024 par Madame Valérie FOURNIER, Directrice générale d'Immobilière 3F, nommée à cette fonction à compter du 1^{er} juillet 2020 suivant délibération du Conseil d'Administration du 25 juin 2020, renouvelée dans ses fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration du 22 Juin 2023.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire » d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans un contexte de crise du logement, afin d'agir sur le développement d'une offre locative sociale diversifiée et de qualité, favorisant le droit au logement pour tous et partout, le département du Val-de-Marne réaffirme, au-delà de ses compétences, sa volonté de maintenir un haut niveau d'engagement en faveur de l'habitat social.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

En application de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024, le Département participe au financement de l'opération acquise en Vente en État Futur d'Achèvement de 13 logements, situés 17 bis boulevard de Champigny à Saint-Maur-des-Fossés, conduite par Immobilière 3F, sous la forme d'une subvention.

Article 2 : MODALITÉS DE CALCUL DE LA SUBVENTION

- Aide forfaitaire de 6 000 € par logement financé en PLUS
 - Soit 5 x 6 000 € : 30 000 €
- Aide forfaitaire de 13 200 € par logement financé en PLAI
 - Soit 8 x 13 200 € : 105 600 €
- Prime complémentaire de 700 € par logement certifié Cerqual NF Habitat HQE
 - Soit 13 x 700 € : 9 100 €

Article 3 : MONTANT DE LA SUBVENTION

Pour cette opération, le montant de la subvention départementale accordée au Bénéficiaire, s'élève à 144 700 €.

Article 4 : MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention départementale sera créditée au compte du Bénéficiaire, selon les procédures comptables en vigueur. Elle sera versée sur le compte du bailleur, ouvert au nom d'IMMOB 3F et dont les références sont les suivantes :

Code banque : 30003
Code guichet : 03640
N° de compte : 00120016022
Clé RIB : 83

Le comptable assignataire est :
Le payeur départemental
Hôtel des finances
1, place du Général Billotte
94040 Créteil cedex

Le règlement s'effectuera en 2 fois :

- Un acompte de 50 % au vu de l'acte d'acquisition du bien publié à la conservation des hypothèques compétente.
- Le solde de 50 % à l'achèvement de la construction et à l'accomplissement des engagements du bénéficiaire définis dans les conventions (la présente convention et, s'il en existe une, la convention de réservations de logements) et sur présentation des pièces justificatives suivantes :
 - Procès-verbal de réception de travaux ;
 - État récapitulatif final détaillé des dépenses effectuées certifié exact par le comptable du Bénéficiaire ;

La décision de subvention devient caduque si, à l'expiration d'un délai de 48 mois à compter du vote de la délibération attribuant la subvention, l'opération n'a pas fait l'objet d'une demande de paiement du solde de la subvention, par le Bénéficiaire, accompagnée des pièces justificatives. Une prorogation de ce délai, d'une durée maximale d'un an, pourra être accordée à titre dérogatoire.

Article 5 : CONTINGENTS ET ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

En contrepartie du financement apporté par le département du Val-de-Marne, le Bénéficiaire s'engage à :

- Créer un contingent départemental de 5 % du nombre de logements aidés de l'opération au bénéfice des ménages hébergés par le Département au titre de la protection de l'enfance, soit un logement.
- Le logement est identifié et régi selon les modalités inscrites dans la convention spécifique de réservation de logements relative à l'opération susvisée.

Le nombre de logements contingentés ou attribués s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage.

Article 6 : RESPECT DES NORMES D'ACCESSIBILITÉ

Les travaux devront avoir été conçus et réalisés en conformité avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.

Article 7 : PUBLICITÉ DE L'OPÉRATION

Dès l'ouverture du chantier et pendant toute la durée des travaux, le Bénéficiaire s'engage à installer, après validation du Département, un ou plusieurs panneaux d'information indiquant la nature des travaux et mentionnant la participation financière du Conseil départemental en y apposant le logo de la Collectivité.

Il s'engage également à mentionner cette participation dans tous les documents publicitaires, plaquettes de présentation et autres supports concernant la présente opération.

Tous ces supports de communication devront respecter la Charte graphique départementale concernant la taille et le placement du logo du Conseil départemental téléchargeable sur www.valdemarne.fr (rubrique « identité visuelle »).

Tous ces supports devront, avant publication, être soumis au responsable de communication du Pôle Environnement et Cohésion Territoriale du Conseil départemental du Val-de-Marne.

Article 8 : DÉMOLITION OU CESSION DU PATRIMOINE

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Département de toute opération de démolition même partielle, de l'ensemble immobilier dont dépendent les logements aidés.

Il s'engage également à ce que les logements qui ont bénéficié de la subvention départementale ne soient pas mis en vente pendant une durée minimum de 15 ans.

En cas de dissolution, fusion, liquidation ou cession du bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés des présentes seront de plein droit, transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Le Bénéficiaire s'engage alors à informer le Département par lettre recommandée avec accusé de réception et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Article 9 : OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

Statut de droit public :

Par référence au Code général des collectivités territoriales (article L. 1611-4), le Bénéficiaire s'engage à fournir au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice (soit la réalisation de l'opération), pour lequel la subvention a été attribuée :

- Une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé ;
- Un rapport d'activité.

Statut de droit privé :

Par référence au Code général des collectivités territoriales (article L. 1611-4) et à la loi du 12 avril 2000, le Bénéficiaire s'engage à :

- Adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général ;
- Fournir au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice (soit la réalisation de l'opération), pour lequel la subvention a été attribuée :
 - Une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé ;
 - Un rapport d'activité.

Si le montant de la subvention attribuée est supérieur à 153 000 €, le Bénéficiaire transmet également au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice pour lequel la subvention a été attribuée un compte-rendu financier qui atteste de la conformité des dépenses affectées à l'objet de la subvention. Il comprend un tableau des charges et des produits affectés à la réalisation du projet et fait apparaître les écarts éventuels, exprimés en euro et en pourcentage, constatés entre le budget prévisionnel et le budget final. Il est accompagné de 2 annexes :

- La première comprend un commentaire sur les écarts entre le budget prévisionnel et le budget final ainsi qu'un tableau de répartition entre le budget principal et le compte rendu financier des charges communes indiquant les critères utilisés à cet effet ;
- La seconde comprend une information qualitative décrivant, notamment, la nature des actions entreprises et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux du projet.

Article 10 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour 15 ans et prend effet à la date de la signature par les 2 parties.

La durée d'exécution des engagements cités à l'article 5 est indiquée dans une ou des conventions spécifiques.

Article 11 : RÉSILIATION

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties pour tout motif d'intérêt général ou en cas de non-respect des obligations prescrites.

La résiliation prendra effet à l'issue d'un préavis de 3 mois courant à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des obligations, la partie défaillante doit pouvoir expliquer ses manquements ou y remédier dans ce délai de 3 mois.

Article 12 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Melun. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 13 : APPLICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES À L'HABITAT ET CONCLUSION D'AVENANTS

1. Le règlement des aides adopté par la délibération en date du 26 juin 2023 s'applique à la présente convention ;
2. Toute modification du règlement s'imposera aux dispositions de la présente convention sans que la conclusion d'un avenant soit nécessaire ;
3. Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Article 14 : REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas de résiliation anticipée de la convention par le bénéficiaire de l'aide et/ou le non-respect des dispositions de la présente convention entraînera le remboursement, total ou partiel, au Département de la subvention ainsi accordée.

En cas de dé-conventionnement des logements aidés du programme, le Département exigera le remboursement de la subvention octroyée au prorata des logements déconventionnés et en fonction de la durée résiduelle.

Fait à

Fait à Créteil,

Le

Le

Pour le Bénéficiaire,

Pour le Département,

La Directrice,

Le Président du Conseil départemental,

Valérie CHEVALET

Olivier CAPITANIO

CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS*ENTRE :*

Le département du Val-de-Marne, Hôtel du Département, 21-29, avenue du Général de Gaulle 94054 Créteil Cedex, représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président du Conseil départemental, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024.

Ci-après dénommé « le Département » d'une part,

ET :

Immobilière 3F (numéro Siret : 552 141 533 00018), représenté par Madame Valérie CHEVALET, Directrice de la construction Île-de-France agence Sud-Ouest, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 30 janvier 2023 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la construction Ile-de-France, elle-même habilitée à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée par Monsieur Bruno ROUSSEAU, Directeur général adjoint en charge de la maîtrise d'ouvrage, lui-même habilité à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 8 janvier 2024 par Madame Valérie FOURNIER, Directrice générale d'Immobilière 3F, nommée à cette fonction à compter du 1^{er} juillet 2020 suivant délibération du Conseil d'Administration du 25 juin 2020, renouvelée dans ses fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration du 22 Juin 2023.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire » d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans un contexte de crise du logement, afin d'agir sur le développement d'une offre locative sociale diversifiée et de qualité favorisant le droit au logement pour tous et partout, le département du Val-de-Marne réaffirme, au-delà de ses compétences, sa volonté de maintenir un haut niveau d'engagement en faveur de l'habitat social.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION**

Le Bénéficiaire-bailleur acquiert 13 logements sociaux situés 17 bis boulevard de Champigny à Saint-Maur-des-Fossés. Le Réservataire, par délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024, s'est engagé à soutenir financièrement à hauteur de 144 700 € le programme proposé par le Bénéficiaire-bailleur.

Article 2 : ENGAGEMENT DE MISE A DISPOSITION

En contrepartie du soutien accordé, le Bénéficiaire-bailleur s'engage à mettre à la disposition du Réservataire un logement, ci-après désigné :

Nom de la résidence	Adresse	Étage	N° logement bailleur	Typologie	Loyer hors charges	Ascenseur (oui/non)	Type de chauffage (collectif ou individuel)	Logement adapté handicap (oui/non)
NC	17 bis boulevard de Champigny à Saint-Maur-des-Fossés	R+3	1304	T1	207,23 €	OUI	Collectif	NON

Ce logement sera attribué à des candidats proposés par le Réservataire, selon les modalités prévues ci-après.

Article 3 : MODALITÉS DE RÉSERVATION

Le Bénéficiaire-bailleur transmettra au Réservataire une notification comprenant une ou des fiches de vacance avec le montant du loyer et des charges que les locataires auront à payer mensuellement, au moins 3 mois à l'avance, précisant la date de livraison de l'opération.

Lors des libérations de logements réservés, à réception de cette notification, le Réservataire devra faire diligence pour faire connaître ses propositions (candidats locataires) dans un délai qui ne devra pas excéder un mois après réception de ladite notification.

Dans l'hypothèse où le Réservataire se trouverait dans l'impossibilité de présenter un candidat locataire pour un appartement réservé, dans les délais, le Bénéficiaire-bailleur pourra procéder à l'attribution de tout candidat choisi par ses soins.

Le Réservataire perd provisoirement son droit de réservation s'il ne respecte pas le délai prévu jusqu'à ce que la vacance du ou des logements soit de nouveau déclarée. Dans tous les cas, le Réservataire conservera ses droits à réservation sur l'appartement concerné, dès libération de celui-ci.

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage, lors de chaque remise en location, du bon état du logement et prend toutes les mesures pour le remettre en état (peinture, papiers peints et sols ...).

Article 4 : PROCÉDURE D'ATTRIBUTION

L'agrément des candidats proposés par le Réservataire est du ressort unique de la commission d'attribution du bailleur. Toutefois, en cas de besoin, le Réservataire pourra demander à participer aux commissions d'attribution dans le but d'accompagner certaines candidatures. Si des motifs légitimes s'opposent à l'attribution, le bailleur en avise par courrier le Réservataire en précisant ces motifs.

En cas de refus par le Bénéficiaire-bailleur des candidats proposés, le Réservataire pourra faire de nouvelles propositions et disposera pour ce faire d'un nouveau délai d'attribution d'un mois.

Les attributions seront opérées entre le bailleur et les locataires selon l'application de la réglementation en vigueur.

Article 5 : STATUT JURIDIQUE DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS

L'attribution d'un appartement à un candidat éventuellement salarié du Réservataire ne confère pas à celui-ci le caractère d'un logement de service ou fonction.

Article 6 : EXERCICE DES DROITS DU PROPRIÉTAIRE

Le Bénéficiaire-bailleur exerce tous les droits du propriétaire que la loi et le contrat de location lui confèrent. Il pourra donner congé au locataire si celui-ci refuse, après sommation, de respecter notamment ses obligations locatives, et le poursuivre en justice pour paiement ou expulsion.

Article 7 : STATUT JURIDIQUE DU RÉSERVATAIRE

La présente convention ne confère en aucune manière au Réservataire la qualité de copropriétaire ou de locataire principal.

Article 8 : DÉMOLITION OU CESSION DU PATRIMOINE

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage à tenir informé le Département de toute opération de démolition même partielle, de l'ensemble immobilier dont dépendent les logements aidés.

Il s'engage également à ce que les logements qui ont bénéficié de la subvention départementale ne soient pas mis en vente pendant une durée minimum de 15 ans.

En cas de dissolution, fusion, liquidation ou cession du Bénéficiaire-bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés des présentes seront de plein droit transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage alors à informer le Département par lettre recommandée avec accusé de réception et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Article 9 : DURÉE DE LA CONVENTION ET DES RÉSERVATIONS

La présente convention prend effet à la date de la signature par les 2 parties.

Le Bénéficiaire-bailleur consent en contrepartie de l'aide accordée, un droit de suite d'une durée de 15 ans à compter de la date de mise en location du dernier logement réservé au profit du Réservataire.

Lorsque le concours est apporté sous forme de prêt, la durée du droit de suite ne peut être inférieure à celle du prêt.

Article 10 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties pour tout motif d'intérêt général ou en cas de non-respect des obligations prescrites.

La résiliation prendra effet à l'issue d'un préavis de 3 mois courant à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des obligations, la partie défaillante doit pouvoir expliquer ses manquements ou y remédier dans ce délai de 3 mois.

Article 11 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Melun. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 12 : APPLICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES À L'HABITAT ET CONCLUSION D'AVENANTS

1. Le règlement des aides adopté par la délibération en date du 26 juin 2023 s'applique à la présente convention ;
2. Toute modification du règlement s'imposera aux dispositions de la présente convention sans que la conclusion d'un avenant soit nécessaire ;
3. Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Article 13 : REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas de résiliation anticipée de la convention par le Bénéficiaire-bailleur de l'aide et/ou le non-respect des dispositions de la présente convention entrainera le remboursement au Département de la subvention ainsi accordée.

En cas de déconventionnement des logements aidés du programme, le Département exigera le remboursement de la subvention octroyée au prorata des logements déconventionnés et en fonction de la durée résiduelle.

Fait à

Fait à Créteil,

Le

Le

Pour le Bénéficiaire,

Pour le Département,

La Directrice,
Valérie CHEVALET

Le Président du Conseil départemental,
Olivier CAPITANIO

CONVENTION DE SUBVENTION

PRODUCTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

ACQUISITION EN VEFA

ENTRE :

Le département du Val-de-Marne, Hôtel du Département, 21-29, avenue du Général de Gaulle 94054 Créteil Cedex, représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président du Conseil départemental, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024.

Ci-après dénommé « le Département » d'une part,

ET :

Immobilière 3F (numéro Siret : 552 141 533 00018), représenté par Madame Valérie CHEVALET, Directrice de la construction Île-de-France agence Sud-Ouest, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 30 janvier 2023 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la construction Ile-de-France, elle-même habilitée à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée par Monsieur Bruno ROUSSEAU, Directeur général adjoint en charge de la maîtrise d'ouvrage, lui-même habilité à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 8 janvier 2024 par Madame Valérie FOURNIER, Directrice générale d'Immobilière 3F, nommée à cette fonction à compter du 1^{er} juillet 2020 suivant délibération du Conseil d'Administration du 25 juin 2020, renouvelée dans ses fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration du 22 Juin 2023.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire » d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans un contexte de crise du logement, afin d'agir sur le développement d'une offre locative sociale diversifiée et de qualité, favorisant le droit au logement pour tous et partout, le département du Val-de-Marne réaffirme, au-delà de ses compétences, sa volonté de maintenir un haut niveau d'engagement en faveur de l'habitat social.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

En application de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024, le Département participe au financement de l'opération acquise en Vente en État Futur d'Achèvement de 17 logements, situés 19 bis, route de la Libération à Chennevières-sur-Marne, conduite par Immobilière 3F, sous la forme d'une subvention.

Article 2 : MODALITÉS DE CALCUL DE LA SUBVENTION

- Aide forfaitaire de 6 000 € par logement financé en PLUS
 - Soit 6 x 6 000 € : 36 000 €
- Aide forfaitaire de 13 200 € par logement financé en PLAI
 - Soit 6 x 13 200 € : 79 200 €
- Aide forfaitaire de 1 000 € par logement financé en PLS
 - Soit 5 x 1 000 € : 5 000 €
- Prime complémentaire de 700 € par logement certifié Cerqual NF Habitat HQE
 - Soit 17 x 700 € : 11 900 €

Article 3 : MONTANT DE LA SUBVENTION

Pour cette opération, le montant de la subvention départementale accordée au Bénéficiaire, s'élève à 132 100 €.

Article 4 : MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention départementale sera créditée au compte du Bénéficiaire, selon les procédures comptables en vigueur. Elle sera versée sur le compte du bailleur, ouvert au nom d'IMMOB 3F et dont les références sont les suivantes :

Code banque : 30003
Code guichet : 03640
N° de compte : 00120016022
Clé RIB : 83

Le comptable assignataire est :
Le payeur départemental
Hôtel des finances
1, place du Général Billotte
94040 Créteil cedex

Le règlement s'effectuera en 2 fois :

- Un acompte de 50 % au vu de l'acte d'acquisition du bien publié à la conservation des hypothèques compétente.
- Le solde de 50 % à l'achèvement de la construction et à l'accomplissement des engagements du bénéficiaire définis dans les conventions (la présente convention et, s'il en existe une, la convention de réservations de logements) et sur présentation des pièces justificatives suivantes :
 - Procès-verbal de réception de travaux ;
 - État récapitulatif final détaillé des dépenses effectuées certifié exact par le comptable du Bénéficiaire.

La décision de subvention devient caduque si, à l'expiration d'un délai de 48 mois à compter du vote de la délibération attribuant la subvention, l'opération n'a pas fait l'objet d'une demande de paiement du solde de la subvention, par le Bénéficiaire, accompagnée des pièces justificatives. Une prorogation de ce délai, d'une durée maximale d'un an, pourra être accordée à titre dérogatoire.

Article 5 : CONTINGENTS ET ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

En contrepartie du financement apporté par le département du Val-de-Marne, le Bénéficiaire s'engage à :

- Créer un contingent départemental de 5 % du nombre de logements aidés de l'opération au bénéfice des ménages hébergés par le Département au titre de la protection de l'enfance, soit un logement.
- Le logement est identifié et régi selon les modalités inscrites dans la convention spécifique de réservation de logements relative à l'opération susvisée.

Le nombre de logements contingentés ou attribués s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage.

Article 6 : RESPECT DES NORMES D'ACCESSIBILITÉ

Les travaux devront avoir été conçus et réalisés en conformité avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.

Article 7 : PUBLICITÉ DE L'OPÉRATION

Dès l'ouverture du chantier et pendant toute la durée des travaux, le Bénéficiaire s'engage à installer, après validation du Département, un ou plusieurs panneaux d'information indiquant la nature des travaux et mentionnant la participation financière du Conseil départemental en y apposant le logo de la Collectivité.

Il s'engage également à mentionner cette participation dans tous les documents publicitaires, plaquettes de présentation et autres supports concernant la présente opération.

Tous ces supports de communication devront respecter la Charte graphique départementale concernant la taille et le placement du logo du Conseil départemental téléchargeable sur www.valdemarne.fr (rubrique « identité visuelle »).

Tous ces supports devront, avant publication, être soumis au responsable de communication du Pôle Environnement et Cohésion Territoriale du Conseil départemental du Val-de-Marne.

Article 8 : DÉMOLITION OU CESSIION DU PATRIMOINE

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Département de toute opération de démolition même partielle, de l'ensemble immobilier dont dépendent les logements aidés.

Il s'engage également à ce que les logements qui ont bénéficié de la subvention départementale ne soient pas mis en vente pendant une durée minimum de 15 ans.

En cas de dissolution, fusion, liquidation ou cession du bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés des présentes seront de plein droit, transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Le Bénéficiaire s'engage alors à informer le Département par lettre recommandée avec accusé de réception et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Article 9 : OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

Statut de droit public :

Par référence au Code général des collectivités territoriales (article L. 1611-4), le Bénéficiaire s'engage à fournir au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice (soit la réalisation de l'opération), pour lequel la subvention a été attribuée :

- Une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé ;
- Un rapport d'activité.

Statut de droit privé :

Par référence au Code général des collectivités territoriales (article L. 1611-4) et à la loi du 12 avril 2000, le Bénéficiaire s'engage à :

- Adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général ;
- Fournir au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice (soit la réalisation de l'opération), pour lequel la subvention a été attribuée :
 - Une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé ;
 - Un rapport d'activité.

Si le montant de la subvention attribuée est supérieur à 153 000 €, le Bénéficiaire transmet également au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice pour lequel la subvention a été attribuée un compte-rendu financier qui atteste de la conformité des dépenses affectées à l'objet de la subvention. Il comprend un tableau des charges et des produits affectés à la réalisation du projet et fait apparaître les écarts éventuels, exprimés en euro et en pourcentage, constatés entre le budget prévisionnel et le budget final. Il est accompagné de 2 annexes :

- La première comprend un commentaire sur les écarts entre le budget prévisionnel et le budget final ainsi qu'un tableau de répartition entre le budget principal et le compte rendu financier des charges communes indiquant les critères utilisés à cet effet ;
- La seconde comprend une information qualitative décrivant, notamment, la nature des actions entreprises et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux du projet.

Article 10 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour 15 ans et prend effet à la date de la signature par les 2 parties.

La durée d'exécution des engagements cités à l'article 5 est indiquée dans une ou des conventions spécifiques.

Article 11 : RÉSILIATION

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties pour tout motif d'intérêt général ou en cas de non-respect des obligations prescrites.

La résiliation prendra effet à l'issue d'un préavis de 3 mois courant à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des obligations, la partie défaillante doit pouvoir expliquer ses manquements ou y remédier dans ce délai de 3 mois.

Article 12 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Melun. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 13 : APPLICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES À L'HABITAT ET CONCLUSION D'AVENANTS

1. Le règlement des aides adopté par la délibération en date du 26 juin 2023 s'applique à la présente convention ;
2. Toute modification du règlement s'imposera aux dispositions de la présente convention sans que la conclusion d'un avenant soit nécessaire ;
3. Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Article 14 : REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas de résiliation anticipée de la convention par le bénéficiaire de l'aide et/ou le non-respect des dispositions de la présente convention entraînera le remboursement, total ou partiel, au Département de la subvention ainsi accordée.

En cas de dé-conventionnement des logements aidés du programme, le Département exigera le remboursement de la subvention octroyée au prorata des logements déconventionnés et en fonction de la durée résiduelle.

Fait à

Fait à Créteil,

Le

Le

Pour le Bénéficiaire,

Pour le Département,

La Directrice,

Le Président du Conseil départemental,

Valérie CHEVALET

Olivier CAPITANIO

CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS*ENTRE :*

Le département du Val-de-Marne, Hôtel du Département, 21-29, avenue du Général de Gaulle 94054 Créteil Cedex, représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président du Conseil départemental, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024.

Ci-après dénommé « le Département » d'une part,

ET :

Immobilière 3F (numéro Siret : 552 141 533 00018), représenté par Madame Valérie CHEVALET, Directrice de la construction Île-de-France agence Sud-Ouest, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 30 janvier 2023 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la construction Ile-de-France, elle-même habilitée à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée par Monsieur Bruno ROUSSEAU, Directeur général adjoint en charge de la maîtrise d'ouvrage, lui-même habilité à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 8 janvier 2024 par Madame Valérie FOURNIER, Directrice générale d'Immobilière 3F, nommée à cette fonction à compter du 1^{er} juillet 2020 suivant délibération du Conseil d'Administration du 25 juin 2020, renouvelée dans ses fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration du 22 Juin 2023.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire » d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans un contexte de crise du logement, afin d'agir sur le développement d'une offre locative sociale diversifiée et de qualité favorisant le droit au logement pour tous et partout, le département du Val-de-Marne réaffirme, au-delà de ses compétences, sa volonté de maintenir un haut niveau d'engagement en faveur de l'habitat social.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION**

Le Bénéficiaire-bailleur acquiert 17 logements sociaux situés 19 bis, route de la Libération à Chennevières-sur-Marne. Le Réservataire, par délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024, s'est engagé à soutenir financièrement à hauteur de 132 100 € le programme proposé par le Bénéficiaire-bailleur.

Article 2 : ENGAGEMENT DE MISE A DISPOSITION

En contrepartie du soutien accordé, le Bénéficiaire-bailleur s'engage à mettre à la disposition du Réservataire un logement, ci-après désigné :

Nom de la résidence	Adresse	Étage	N° logement bailleur	Typologie	Loyer hors charges	Ascenseur (oui/non)	Type de chauffage (collectif ou individuel)	Logement adapté handicap (oui/non)
NC	19 bis, route de la Libération à Chennevières-sur-Marne	R+1	2104	T1	279 €	OUI	Collectif	NON

Ce logement sera attribué à des candidats proposés par le Réservataire, selon les modalités prévues ci-après.

Article 3 : MODALITÉS DE RÉSERVATION

Le Bénéficiaire-bailleur transmettra au Réservataire une notification comprenant une ou des fiches de vacance avec le montant du loyer et des charges que les locataires auront à payer mensuellement, au moins 3 mois à l'avance, précisant la date de livraison de l'opération.

Lors des libérations de logements réservés, à réception de cette notification, le Réservataire devra faire diligence pour faire connaître ses propositions (candidats locataires) dans un délai qui ne devra pas excéder un mois après réception de ladite notification.

Dans l'hypothèse où le Réservataire se trouverait dans l'impossibilité de présenter un candidat locataire pour un appartement réservé, dans les délais, le Bénéficiaire-bailleur pourra procéder à l'attribution de tout candidat choisi par ses soins.

Le Réservataire perd provisoirement son droit de réservation s'il ne respecte pas le délai prévu jusqu'à ce que la vacance du ou des logements soit de nouveau déclarée. Dans tous les cas, le Réservataire conservera ses droits à réservation sur l'appartement concerné, dès libération de celui-ci.

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage, lors de chaque remise en location, du bon état du logement et prend toutes les mesures pour le remettre en état (peinture, papiers peints et sols ...).

Article 4 : PROCÉDURE D'ATTRIBUTION

L'agrément des candidats proposés par le Réservataire est du ressort unique de la commission d'attribution du bailleur. Toutefois, en cas de besoin, le Réservataire pourra demander à participer aux commissions d'attribution dans le but d'accompagner certaines candidatures. Si des motifs légitimes s'opposent à l'attribution, le bailleur en avise par courrier le Réservataire en précisant ces motifs.

En cas de refus par le Bénéficiaire-bailleur des candidats proposés, le Réservataire pourra faire de nouvelles propositions et disposera pour ce faire d'un nouveau délai d'attribution d'un mois.

Les attributions seront opérées entre le bailleur et les locataires selon l'application de la réglementation en vigueur.

Article 5 : STATUT JURIDIQUE DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS

L'attribution d'un appartement à un candidat éventuellement salarié du Réservataire ne confère pas à celui-ci le caractère d'un logement de service ou fonction.

Article 6 : EXERCICE DES DROITS DU PROPRIÉTAIRE

Le Bénéficiaire-bailleur exerce tous les droits du propriétaire que la loi et le contrat de location lui confèrent. Il pourra donner congé au locataire si celui-ci refuse, après sommation, de respecter notamment ses obligations locatives, et le poursuivre en justice pour paiement ou expulsion.

Article 7 : STATUT JURIDIQUE DU RÉSERVATAIRE

La présente convention ne confère en aucune manière au Réservataire la qualité de copropriétaire ou de locataire principal.

Article 8 : DÉMOLITION OU CESSIION DU PATRIMOINE

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage à tenir informé le Département de toute opération de démolition même partielle, de l'ensemble immobilier dont dépendent les logements aidés.

Il s'engage également à ce que les logements qui ont bénéficié de la subvention départementale ne soient pas mis en vente pendant une durée minimum de 15 ans.

En cas de dissolution, fusion, liquidation ou cession du Bénéficiaire-bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés des présentes seront de plein droit transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage alors à informer le Département par lettre recommandée avec accusé de réception et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Article 9 : DURÉE DE LA CONVENTION ET DES RÉSERVATIONS

La présente convention prend effet à la date de la signature par les 2 parties.

Le Bénéficiaire-bailleur consent en contrepartie de l'aide accordée, un droit de suite d'une durée de 15 ans à compter de la date de mise en location du dernier logement réservé au profit du Réservataire.

Lorsque le concours est apporté sous forme de prêt, la durée du droit de suite ne peut être inférieure à celle du prêt.

Article 10 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties pour tout motif d'intérêt général ou en cas de non-respect des obligations prescrites.

La résiliation prendra effet à l'issue d'un préavis de 3 mois courant à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des obligations, la partie défaillante doit pouvoir expliquer ses manquements ou y remédier dans ce délai de 3 mois.

Article 11 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Melun. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 12 : APPLICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES À L'HABITAT ET CONCLUSION D'AVENANTS

1. Le règlement des aides adopté par la délibération en date du 26 juin 2023 s'applique à la présente convention ;
2. Toute modification du règlement s'imposera aux dispositions de la présente convention sans que la conclusion d'un avenant soit nécessaire ;
3. Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Article 13 : REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas de résiliation anticipée de la convention par le Bénéficiaire-bailleur de l'aide et/ou le non-respect des dispositions de la présente convention entrainera le remboursement au Département de la subvention ainsi accordée.

En cas de déconventionnement des logements aidés du programme, le Département exigera le remboursement de la subvention octroyée au prorata des logements déconventionnés et en fonction de la durée résiduelle.

Fait à

Fait à Créteil,

Le

Le

Pour le Bénéficiaire,

Pour le Département,

La Directrice,
Valérie CHEVALET

Le Président du Conseil départemental,
Olivier CAPITANIO

CONVENTION DE SUBVENTION

PRODUCTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

ACQUISITION EN VEFA

ENTRE :

Le département du Val-de-Marne, Hôtel du Département, 21-29, avenue du Général de Gaulle 94054 Créteil Cedex, représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président du Conseil départemental, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024.

Ci-après dénommé « le Département » d'une part,

ET :

Immobilière 3F (numéro Siret : 552 141 533 00018), représenté par Madame Valérie CHEVALET, Directrice de la construction Île-de-France agence Sud-Ouest, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 30 janvier 2023 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la construction Ile-de-France, elle-même habilitée à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée par Monsieur Bruno ROUSSEAU, Directeur général adjoint en charge de la maîtrise d'ouvrage, lui-même habilité à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 8 janvier 2024 par Madame Valérie FOURNIER, Directrice générale d'Immobilière 3F, nommée à cette fonction à compter du 1^{er} juillet 2020 suivant délibération du Conseil d'Administration du 25 juin 2020, renouvelée dans ses fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration du 22 Juin 2023.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire » d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans un contexte de crise du logement, afin d'agir sur le développement d'une offre locative sociale diversifiée et de qualité, favorisant le droit au logement pour tous et partout, le département du Val-de-Marne réaffirme, au-delà de ses compétences, sa volonté de maintenir un haut niveau d'engagement en faveur de l'habitat social.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

En application de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024, le Département participe au financement de l'opération acquise en Vente en État Futur d'Achèvement de 55 logements, situés 131-137 rue Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses, conduite par Immobilière 3F, sous la forme d'une subvention.

Article 2 : MODALITÉS DE CALCUL DE LA SUBVENTION

- Aide forfaitaire de 7 000 € par logement financé en PLUS
 - Soit 50 x 7 000 € : 350 000 €
- Prime complémentaire de 700 € par logement certifié Cerqual NF Habitat HQE
 - Soit 50 x 700 € : 35 000 €

Article 3 : MONTANT DE LA SUBVENTION

Pour cette opération, le montant de la subvention départementale accordée au Bénéficiaire, s'élève à 385 000 €.

Article 4 : MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention départementale sera créditée au compte du Bénéficiaire, selon les procédures comptables en vigueur. Elle sera versée sur le compte du bailleur, ouvert au nom d'IMMOB 3F et dont les références sont les suivantes :

Code banque : 30003
Code guichet : 03640
N° de compte : 00120016022
Clé RIB : 83

Le comptable assignataire est :
Le payeur départemental
Hôtel des finances
1, place du Général Billotte
94040 Créteil cedex

Le règlement s'effectuera en 2 fois :

- Un acompte de 80 % au vu de l'acte d'acquisition du bien publié à la conservation des hypothèques compétente.
- Le solde de 20 % à l'achèvement de la construction et à l'accomplissement des engagements du bénéficiaire définis dans les conventions (la présente convention et, s'il en existe une, la convention de réservations de logements) et sur présentation des pièces justificatives suivantes :
 - Procès-verbal de réception de travaux ;
 - État récapitulatif final détaillé des dépenses effectuées certifié exact par le comptable du Bénéficiaire.

La décision de subvention devient caduque si, à l'expiration d'un délai de 48 mois à compter du vote de la délibération attribuant la subvention, l'opération n'a pas fait l'objet d'une demande de paiement du solde de la subvention, par le Bénéficiaire, accompagnée des pièces justificatives. Une prorogation de ce délai, d'une durée maximale d'un an, pourra être accordée à titre dérogatoire.

Article 5 : CONTINGENTS ET ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

En contrepartie du financement apporté par le département du Val-de-Marne, le Bénéficiaire s'engage à :

- Créer un contingent départemental de 3 % du nombre de logements aidés de l'opération au bénéfice des ménages hébergés par le Département au titre de la protection de l'enfance, soit deux logements.
- Créer un contingent départemental de 2 % du nombre de logements aidés de l'opération au bénéfice des agents départementaux, soit un logement.
- Lesdits logements sont identifiés et régis selon les modalités inscrites dans la convention spécifique de réservation de logements relative à l'opération susvisée.

Le nombre de logements contingentés ou attribués s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage.

Article 6 : RESPECT DES NORMES D'ACCESSIBILITÉ

Les travaux devront avoir été conçus et réalisés en conformité avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.

Article 7 : PUBLICITÉ DE L'OPÉRATION

Dès l'ouverture du chantier et pendant toute la durée des travaux, le Bénéficiaire s'engage à installer, après validation du Département, un ou plusieurs panneaux d'information indiquant la nature des travaux et mentionnant la participation financière du Conseil départemental en y apposant le logo de la Collectivité.

Il s'engage également à mentionner cette participation dans tous les documents publicitaires, plaquettes de présentation et autres supports concernant la présente opération.

Tous ces supports de communication devront respecter la Charte graphique départementale concernant la taille et le placement du logo du Conseil départemental téléchargeable sur www.valdemarne.fr (rubrique « identité visuelle »).

Tous ces supports devront, avant publication, être soumis au responsable de communication du Pôle Environnement et Cohésion Territoriale du Conseil départemental du Val-de-Marne.

Article 8 : DÉMOLITION OU CESSIION DU PATRIMOINE

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Département de toute opération de démolition même partielle, de l'ensemble immobilier dont dépendent les logements aidés.

Il s'engage également à ce que les logements qui ont bénéficié de la subvention départementale ne soient pas mis en vente pendant une durée minimum de 15 ans.

En cas de dissolution, fusion, liquidation ou cession du bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés des présentes seront de plein droit, transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Le Bénéficiaire s'engage alors à informer le Département par lettre recommandée avec accusé de réception et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Article 9 : OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

Statut de droit public :

Par référence au Code général des collectivités territoriales (article L. 1611-4), le Bénéficiaire s'engage à fournir au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice (soit la réalisation de l'opération), pour lequel la subvention a été attribuée :

- Une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé ;
- Un rapport d'activité.

Statut de droit privé :

Par référence au Code général des collectivités territoriales (article L. 1611-4) et à la loi du 12 avril 2000, le Bénéficiaire s'engage à :

- Adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général ;
- Fournir au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice (soit la réalisation de l'opération), pour lequel la subvention a été attribuée :
 - Une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé ;
 - Un rapport d'activité.

Si le montant de la subvention attribuée est supérieur à 153 000 €, le Bénéficiaire transmet également au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice pour lequel la subvention a été attribuée un compte-rendu financier qui atteste de la conformité des dépenses affectées à l'objet de la subvention. Il comprend un tableau des charges et des produits affectés à la réalisation du projet et fait apparaître les écarts éventuels, exprimés en euro et en pourcentage, constatés entre le budget prévisionnel et le budget final. Il est accompagné de 2 annexes :

- La première comprend un commentaire sur les écarts entre le budget prévisionnel et le budget final ainsi qu'un tableau de répartition entre le budget principal et le compte rendu financier des charges communes indiquant les critères utilisés à cet effet ;
- La seconde comprend une information qualitative décrivant, notamment, la nature des actions entreprises et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux du projet.

Article 10 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour 15 ans et prend effet à la date de la signature par les 2 parties.

La durée d'exécution des engagements cités à l'article 5 est indiquée dans une ou des conventions spécifiques.

Article 11 : RÉSILIATION

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties pour tout motif d'intérêt général ou en cas de non-respect des obligations prescrites.

La résiliation prendra effet à l'issue d'un préavis de 3 mois courant à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des obligations, la partie défaillante doit pouvoir expliquer ses manquements ou y remédier dans ce délai de 3 mois.

Article 12 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Melun. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 13 : APPLICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES À L'HABITAT ET CONCLUSION D'AVENANTS

1. Le règlement des aides adopté par la délibération en date du 13 décembre 2021 s'applique à la présente convention ;
2. Toute modification du règlement s'imposera aux dispositions de la présente convention sans que la conclusion d'un avenant soit nécessaire ;
3. Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Article 14 : REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas de résiliation anticipée de la convention par le bénéficiaire de l'aide et/ou le non-respect des dispositions de la présente convention entraînera le remboursement, total ou partiel, au Département de la subvention ainsi accordée.

En cas de dé-conventionnement des logements aidés du programme, le Département exigera le remboursement de la subvention octroyée au prorata des logements déconventionnés et en fonction de la durée résiduelle.

Fait à

Fait à Créteil,

Le

Le

Pour le Bénéficiaire,

Pour le Département,

La Directrice,

Le Président du Conseil départemental,

Valérie CHEVALET

Olivier CAPITANIO

CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS*ENTRE :*

Le département du Val-de-Marne, Hôtel du Département, 21-29, avenue du Général de Gaulle 94054 Créteil Cedex, représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président du Conseil départemental, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024.

Ci-après dénommé « le Département » d'une part,

ET :

Immobilière 3F (numéro Siret : 552 141 533 00018), représenté par Madame Valérie CHEVALET, Directrice de la construction Île-de-France agence Sud-Ouest, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 30 janvier 2023 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la construction Ile-de-France, elle-même habilitée à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée par Monsieur Bruno ROUSSEAU, Directeur général adjoint en charge de la maîtrise d'ouvrage, lui-même habilité à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 8 janvier 2024 par Madame Valérie FOURNIER, Directrice générale d'Immobilière 3F, nommée à cette fonction à compter du 1^{er} juillet 2020 suivant délibération du Conseil d'Administration du 25 juin 2020, renouvelée dans ses fonctions suivant délibération du Conseil d'Administration du 22 Juin 2023.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire » d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans un contexte de crise du logement, afin d'agir sur le développement d'une offre locative sociale diversifiée et de qualité favorisant le droit au logement pour tous et partout, le département du Val-de-Marne réaffirme, au-delà de ses compétences, sa volonté de maintenir un haut niveau d'engagement en faveur de l'habitat social.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION**

Le Bénéficiaire-bailleur acquiert 55 logements sociaux situés 131-137 rue Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses. Le Réservataire, par délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024, s'est engagé à soutenir financièrement à hauteur de 385 000 € le programme proposé par le Bénéficiaire-bailleur.

Article 2 : ENGAGEMENT DE MISE A DISPOSITION

En contrepartie du soutien accordé, le Bénéficiaire-bailleur s'engage à mettre à la disposition du Réservataire trois logements, ci-après désignés :

Nom de la résidence	Adresse	Étage	N° logement bailleur	Typologie	Loyer hors charges	Ascenseur (oui/non)	Type de chauffage (collectif ou individuel)	Logement adapté handicap (oui/non)
NC	131-137 rue Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses	R+1	1111	T3	513,10 €	OUI	Collectif	NON
NC	131-137 rue Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses	R+2	2121	T2	327,04 €	OUI	Collectif	NON
NC	131-137 rue Paul Hochart à L'Haÿ-les-Roses	R+4	2143	T2	372,09 €	OUI	Collectif	NON

Ces logements seront attribués à des candidats proposés par le Réservataire, selon les modalités prévues ci-après.

Article 3 : MODALITÉS DE RÉSERVATION

Le Bénéficiaire-bailleur transmettra au Réservataire une notification comprenant une ou des fiches de vacance avec le montant du loyer et des charges que les locataires auront à payer mensuellement, au moins 3 mois à l'avance, précisant la date de livraison de l'opération.

Lors des libérations de logements réservés, à réception de cette notification, le Réservataire devra faire diligence pour faire connaître ses propositions (candidats locataires) dans un délai qui ne devra pas excéder un mois après réception de ladite notification.

Dans l'hypothèse où le Réservataire se trouverait dans l'impossibilité de présenter un candidat locataire pour un appartement réservé, dans les délais, le Bénéficiaire-bailleur pourra procéder à l'attribution de tout candidat choisi par ses soins.

Le Réservataire perd provisoirement son droit de réservation s'il ne respecte pas le délai prévu jusqu'à ce que la vacance du ou des logements soit de nouveau déclarée. Dans tous les cas, le Réservataire conservera ses droits à réservation sur l'appartement concerné, dès libération de celui-ci.

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage, lors de chaque remise en location, du bon état du logement et prend toutes les mesures pour le remettre en état (peinture, papiers peints et sols ...).

Article 4 : PROCÉDURE D'ATTRIBUTION

L'agrément des candidats proposés par le Réservataire est du ressort unique de la commission d'attribution du bailleur. Toutefois, en cas de besoin, le Réservataire pourra demander à participer aux commissions d'attribution dans le but d'accompagner certaines candidatures. Si des motifs légitimes s'opposent à l'attribution, le bailleur en avise par courrier le Réservataire en précisant ces motifs.

En cas de refus par le Bénéficiaire-bailleur des candidats proposés, le Réservataire pourra faire de nouvelles propositions et disposera pour ce faire d'un nouveau délai d'attribution d'un mois.

Les attributions seront opérées entre le bailleur et les locataires selon l'application de la réglementation en vigueur.

Article 5 : STATUT JURIDIQUE DES LOGEMENTS ATTRIBUÉS

L'attribution d'un appartement à un candidat éventuellement salarié du Réservataire ne confère pas à celui-ci le caractère d'un logement de service ou fonction.

Article 6 : EXERCICE DES DROITS DU PROPRIÉTAIRE

Le Bénéficiaire-bailleur exerce tous les droits du propriétaire que la loi et le contrat de location lui confèrent. Il pourra donner congé au locataire si celui-ci refuse, après sommation, de respecter notamment ses obligations locatives, et le poursuivre en justice pour paiement ou expulsion.

Article 7 : STATUT JURIDIQUE DU RÉSERVATAIRE

La présente convention ne confère en aucune manière au Réservataire la qualité de copropriétaire ou de locataire principal.

Article 8 : DÉMOLITION OU CESSIION DU PATRIMOINE

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage à tenir informé le Département de toute opération de démolition même partielle, de l'ensemble immobilier dont dépendent les logements aidés.

Il s'engage également à ce que les logements qui ont bénéficié de la subvention départementale ne soient pas mis en vente pendant une durée minimum de 15 ans.

En cas de dissolution, fusion, liquidation ou cession du Bénéficiaire-bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés des présentes seront de plein droit transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage alors à informer le Département par lettre recommandée avec accusé de réception et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Article 9 : DURÉE DE LA CONVENTION ET DES RÉSERVATIONS

La présente convention prend effet à la date de la signature par les 2 parties.

Le Bénéficiaire-bailleur consent en contrepartie de l'aide accordée, un droit de suite d'une durée de 15 ans à compter de la date de mise en location du dernier logement réservé au profit du Réservataire.

Lorsque le concours est apporté sous forme de prêt, la durée du droit de suite ne peut être inférieure à celle du prêt.

Article 10 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties pour tout motif d'intérêt général ou en cas de non-respect des obligations prescrites.

La résiliation prendra effet à l'issue d'un préavis de 3 mois courant à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des obligations, la partie défaillante doit pouvoir expliquer ses manquements ou y remédier dans ce délai de 3 mois.

Article 11 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Melun. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 12 : APPLICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES À L'HABITAT ET CONCLUSION D'AVENANTS

1. Le règlement des aides adopté par la délibération en date du 13 décembre 2021 s'applique à la présente convention.
2. Toute modification du règlement s'imposera aux dispositions de la présente convention sans que la conclusion d'un avenant soit nécessaire ;
3. Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Article 13 : REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas de résiliation anticipée de la convention par le Bénéficiaire-bailleur de l'aide et/ou le non-respect des dispositions de la présente convention entrainera le remboursement au Département de la subvention ainsi accordée.

En cas de déconventionnement des logements aidés du programme, le Département exigera le remboursement de la subvention octroyée au prorata des logements déconventionnés et en fonction de la durée résiduelle.

Fait à

Fait à Créteil,

Le

Le

Pour le Bénéficiaire,

Pour le Département,

La Directrice,
Valérie CHEVALET

Le Président du Conseil départemental,
Olivier CAPITANIO

CONVENTION DE SUBVENTION**REQUALIFICATION DU PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL****RÉHABILITATION****ENTRE :**

Le département du Val-de-Marne, Hôtel du Département, 21-29, avenue du Général de Gaulle 94054 Créteil Cedex, représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président du Conseil départemental, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024.

Ci-après dénommé « le Département » d'une part,

ET :

LOGIREP (numéro Siret : 393 542 428 00031) représentée par Madame Karine JULIEN-ELKAÏM, Présidente du Directoire, agissant en application de la délibération du Conseil d'Administration en date du 16 octobre 2020.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire » d'autre part,

PRÉAMBULE

Dans un contexte de crise du logement sans précédent où l'on constate le désengagement de l'État sur le segment du logement locatif social notamment pour ce qui concerne la requalification du patrimoine situé en dehors des périmètres de renouvellement urbain, le département du Val-de-Marne réaffirme son choix de maintenir son aide aux opérations de réhabilitation en se déconnectant des aides de l'État.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :**Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION**

En application de la délibération du Conseil départemental n°..... du 24 juin 2024, le Département participe au financement de l'opération de réhabilitation de 31 logements, situés 1 bis rue Médéric à Choisy-le-Roi, conduite par LOGIREP, sous la forme d'une subvention.

Article 2 : MODALITES DE CALCUL DE LA SUBVENTION

- Aide forfaitaire de 2 000 € par logement
 - Soit 31 x 2 000 € : 62 000 €
- Prime complémentaire :
 - Saut de 2 étiquettes énergétiques : 500 € par logement
 - Soit 31 x 500 € : 15 500 €

Article 3 : MONTANT DE LA SUBVENTION

Pour cette opération, le montant total de la subvention départementale ainsi accordée s'élève à 77 500 €.

Article 4 : MODALITÉS DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

La subvention départementale sera créditée au compte du Bénéficiaire, selon les procédures comptables en vigueur. Elle sera versée sur le compte du bailleur, ouvert au nom de LOGIREP GESTION 1 et dont les références sont les suivantes :

Code banque : 17515
Code guichet : 90000
N° de compte : 08495145216
Clé RIB : 03

Le comptable assignataire est :
Le payeur départemental
Hôtel des finances
1, place du Général Billotte
94040 Créteil cedex

Le règlement s'effectuera en 2 fois :

- Un acompte de 50 % au vu de l'ordre de service de démarrage des travaux.
- Le solde de 50 % à l'achèvement de la réhabilitation et à l'accomplissement des engagements du Bénéficiaire définis dans les conventions (la présente convention et, s'il en existe une, la convention de réservations de logements) et sur présentation des pièces justificatives suivantes :
 - Procès-verbal de réception de travaux ;
 - État récapitulatif final détaillé des dépenses effectuées certifié exact par le comptable du Bénéficiaire ;
 - État récapitulatif des clauses d'insertion (cf. annexe de la présente convention).

La décision de subvention devient caduque si, à l'expiration d'un délai de 48 mois à compter du vote de la délibération attribuant la subvention, l'opération n'a pas fait l'objet d'une demande de paiement du solde de la subvention, par le Bénéficiaire, accompagnée des pièces justificatives. Une prorogation de ce délai, d'une durée maximale d'un an, pourra être accordée à titre dérogatoire.

Article 5 : CONCERTATION

Le Bénéficiaire s'engage à réaliser une concertation avec les locataires du patrimoine, objet de la requalification. La nature des travaux et l'incidence de ces derniers sur la quittance seront soumises à leur approbation.

À cet effet, tout document attestant de l'effectivité de cette concertation préalable sera joint à la présente convention, notamment le vote des locataires.

Article 6 : RESPECT DES NORMES D'ACCESSIBILITÉ

Les travaux devront avoir été conçus et réalisés en conformité avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées.

Article 7 : POLITIQUE D'ENTRETIEN

Le Bénéficiaire s'engage à pratiquer une politique d'entretien de ce patrimoine afin de pérenniser l'investissement public et d'y affecter les moyens humains nécessaires.

Le Département pourra solliciter auprès du Bénéficiaire, tout élément d'appréciation sur l'évolution de ce patrimoine : niveaux des loyers, occupation générale, moyens affectés au titre de l'entretien courant et grosses réparations.

Article 8 : CONTINGENTS ET ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

En contrepartie du financement apporté par le Département du Val-de-Marne, le Bénéficiaire s'engage à :

- Créer un contingent départemental de 2 % du nombre de logements aidés de l'opération au bénéfice du personnel départemental, soit 1 logement ;
- Le logement est régi selon les modalités inscrites dans la convention spécifique de réservation de logements relative à l'opération susvisée.

Le nombre de logements contingentés s'obtient en arrondissant à l'unité la plus proche le résultat de l'application du pourcentage.

Afin de promouvoir l'emploi des personnes en difficulté d'insertion, le Bénéficiaire s'engage à introduire une clause d'insertion sociale dans les marchés de travaux du programme conclus avec les prestataires.

Pour répondre à cet objectif d'insertion, le Bénéficiaire de l'aide devra, dans le cadre de l'exécution des marchés lorsque le coût total est supérieur ou égal à 1 M€ TTC, faire exécuter obligatoirement au minimum 5 % du total des heures travaillées.

Pour justifier de l'exécution de cette clause, le Bénéficiaire adressera à la livraison de l'opération le tableau intitulé « État récapitulatif des clauses d'insertion » figurant en annexe de la présente convention, accompagné des justificatifs.

Article 9 : DÉMOLITION OU CESSIION DU PATRIMOINE

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informé le Département de toute opération de démolition même partielle, de l'habitation dont dépendent les logements aidés.

Il s'engage également à ce que les logements qui ont bénéficié de la subvention départementale ne soient pas mis en vente pendant une durée minimum de 15 ans.

En cas de dissolution, fusion, liquidation ou cession du bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés des présentes seront de plein droit, transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Le Bénéficiaire s'engage alors à informer le Département par lettre recommandée avec accusé de réception et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Article 10 : OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

Statut de droit public :

Par référence au Code général des collectivités territoriales (article L. 1611-4), le Bénéficiaire s'engage à fournir au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice (soit la réalisation de l'opération), pour lequel la subvention a été attribuée :

- Une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé ;
- Un rapport d'activité.

Statut de droit privé :

Par référence au Code général des collectivités territoriales (article L. 1611-4) et à la loi du 12 avril 2000, le Bénéficiaire s'engage à :

- Adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général ;
- Fournir au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice (soit la réalisation de l'opération), pour lequel la subvention a été attribuée :
 - Une copie certifiée de son budget et de ses comptes de l'exercice écoulé ;
 - Un rapport d'activité.

Si le montant de la subvention attribuée est supérieur à 153 000 €, le Bénéficiaire transmet également au Département dans les 6 mois suivant la fin de l'exercice pour lequel la subvention a été attribuée un compte-rendu financier qui atteste de la conformité des dépenses affectées à l'objet de la subvention. Il comprend un tableau des charges et des produits affectés à la réalisation du projet et fait apparaître les écarts éventuels, exprimés en euro et en pourcentage, constatés entre le budget prévisionnel et le budget final. Il est accompagné de 2 annexes :

- La première comprend un commentaire sur les écarts entre le budget prévisionnel et le budget final ainsi qu'un tableau de répartition entre le budget principal et le compte rendu financier des charges communes indiquant les critères utilisés à cet effet ;
- La seconde comprend une information qualitative décrivant, notamment, la nature des actions entreprises et les résultats obtenus par rapport aux objectifs initiaux du projet.

Article 11 : PUBLICITÉ DE L'OPÉRATION

Dès l'ouverture du chantier et pendant toute la durée des travaux, le Bénéficiaire s'engage à installer, après validation du Département, un ou plusieurs panneaux d'information indiquant la nature des travaux et mentionnant la participation financière du Conseil départemental en y apposant le logo de la Collectivité.

Il s'engage à mentionner cette participation dans tous les documents publicitaires, plaquettes de présentation et autres supports concernant la présente opération.

Tous ces supports de communication devront respecter la Charte graphique départementale concernant la taille et le placement du logo du Conseil départemental téléchargeable sur www.valdemarne.fr (rubrique « identité visuelle »).

Tous ces supports devront, avant publication, être soumis au responsable de communication du Pôle Environnement et Cohésion Territoriale du Conseil départemental du Val-de-Marne.

À l'ouverture du chantier, le Bénéficiaire s'engage à faciliter la transmission aux locataires d'un courrier du Président du Conseil départemental les informant de la mobilisation du Département pour améliorer le cadre de vie et lutter contre la précarité énergétique et de sa participation financière à cette opération. Les modalités de transmission de ce courrier seront à définir avec le Bénéficiaire.

Article 12 : DURÉE DE LA CONVENTION

La durée d'exécution des engagements cités à l'article 8 est indiquée dans la convention spécifique.

Le droit de réservation au profit des agents départementaux est établi pour une durée de 15 ans calculée à compter de la date effective de première mise à disposition de chacun des logements contingentés.

Article 13 : RÉSILIATION

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties pour tout motif d'intérêt général ou en cas de non-respect des obligations prescrites.

La résiliation prendra effet à l'issue d'un préavis de 3 mois courant à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des obligations, la partie défaillante doit pouvoir expliquer ses manquements ou y remédier dans ce délai de 3 mois.

Article 14 : RÈGLEMENT DES LITIGES

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du Tribunal administratif de Melun. La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 15 : APPLICATION DU RÈGLEMENT DES AIDES À L'HABITAT ET CONCLUSION D'AVENANTS

1. Le règlement des aides adopté par la délibération en date du 26 juin 2023 s'applique à la présente convention ;
2. Toute modification du règlement s'imposera aux dispositions de la présente convention sans que la conclusion d'un avenant soit nécessaire ;
3. Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Article 16 : REMBOURSEMENT DE LA SUBVENTION

En cas de résiliation anticipée de la convention par le Bénéficiaire de l'aide et/ou le non-respect des dispositions de la présente convention entrainera le remboursement au Département de la subvention ainsi accordée.

En cas de déconventionnement des logements aidés du programme, le Département exigera le remboursement de la subvention octroyée au prorata des logements déconventionnés et en fonction de la durée résiduelle.

Fait à

Le

Pour le Bénéficiaire,

La Présidente du Directoire,
Karine JULIEN-ELKAÏM

Fait à Créteil,

Le

Pour le Département,

Le Président du Conseil départemental,
Olivier CAPITANIO

État récapitulatif des clauses d'insertion

Bailleur :
Opération :
Adresse de l'opération :
Objectif heures d'insertion fixé :
Objectif heures d'insertion réalisé :
Nombre de recrutements réalisés :

ÉTAT RÉCAPITULATIF des clauses insertion - Bailleurs sociaux

Objet du marché	Montant des travaux HT	Entreprise(s) Maître d'œuvre des marchés	Nombre d'heures d'insertion réalisées	Organisme Facilitateur (PLIE, Mission locale, Service insertion Ville...) Structure d'insertion par l'Economique (ETTI, AI, EI)	Profil des bénéficiaires avant recrutement				Intitulé des postes	Typologie des contrats			Nombre total de recrutement
					RSA ou bénéficiaires des Minima sociaux	Demandeur d'emploi	Moins de 26 ans	Sexe (Homme ou Femme)		CDI	CDD ou contrats en alternance	Contrat de travail temporaire d'insertion	

Département du Val-de-Marne
Direction de l'Habitat

Date :
Nom, qualité du signataire et cachet du bailleur :
Page 1 sur

CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS

ENTRE

Le département du Val-de-Marne, Hôtel du Département, 21-29, avenue du Général de Gaulle 94054 Créteil Cedex, représenté par Monsieur Olivier CAPITANIO, Président du Conseil départemental, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération du Conseil départemental n°..... du 14 octobre 2024.

Ci-après dénommé « le Département »

D'une part,

ET

LOGIREP (numéro Siret : 393 542 428 00031) représentée par Madame Karine JULIEN-ELKAÏM, Présidente du Directoire, agissant en application de la délibération du Conseil d'Administration en date du 16 octobre 2020.

Ci-après dénommé « le Bénéficiaire »

D'autre part,

PRÉAMBULE

Dans un contexte de crise du logement, afin d'agir sur le développement d'une offre locative sociale diversifiée et de qualité favorisant le droit au logement pour tous et partout, le département du Val-de-Marne réaffirme, au-delà de ses compétences, sa volonté de maintenir un haut niveau d'engagement en faveur de l'habitat social.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Objet de la convention

Le Bénéficiaire-bailleur réhabilite 31 logements sociaux situés 1bis rue Médéric à Choisy-le-Roi. Le Réservataire, par délibération du Conseil départemental n°..... du 2024, s'est engagé à soutenir financièrement à hauteur de 77 500 € le programme proposé par le Bénéficiaire-bailleur.

Article 2 : Engagement de mise à disposition

En contrepartie du soutien accordé, le Bénéficiaire-bailleur s'engage à mettre à la disposition du Réservataire 1 logement en flux.

Article 3 : Modalités de réservation

Le Bénéficiaire-bailleur transmettra au Réservataire une notification comprenant une ou des fiches de vacance avec le montant du loyer et des charges que les locataires auront à payer mensuellement.

À réception de cette notification, le Réservataire devra faire diligence pour faire connaître ses propositions (candidats locataires) dans un délai qui ne devra pas excéder 1 mois après réception de ladite notification.

Dans l'hypothèse où le Réservataire se trouverait dans l'impossibilité de présenter des candidats locataires pour un appartement réservé, dans les délais, le Bénéficiaire-bailleur pourra procéder à l'attribution de tout candidat choisi par ses soins.

Le Réservataire perd son droit de réservation s'il ne respecte pas le délai prévu.

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage, lors de chaque remise en location, du bon état du logement et prend toutes les mesures pour le remettre en état (peinture, papiers peints et sols ...).

Article 4 : Procédure d'attribution

L'agrément des candidats proposés par le Réservataire est du ressort unique de la Commission d'attribution du bailleur.

Toutefois, en cas de besoin, le Réservataire pourra demander à participer aux Commissions d'attribution dans le but d'accompagner certaines candidatures.

Si des motifs légitimes s'opposent à l'attribution, le bailleur en avise par courrier le Réservataire en précisant ces motifs.

En cas de refus par le Bénéficiaire-bailleur des candidats proposés, le Réservataire pourra faire de nouvelles propositions et disposera pour ce faire d'un nouveau délai d'attribution d'un mois.

Les attributions seront opérées entre le bailleur et les locataires selon l'application de la réglementation en vigueur.

Article 5 : Statut juridique des logements attribués

L'attribution d'un appartement à un candidat éventuellement salarié du Réservataire ne confère pas à celui-ci le caractère d'un logement de service ou fonction.

Article 6 : Exercice des droits du propriétaire

Le Bénéficiaire-bailleur exerce tous les droits du propriétaire que la loi et le contrat de location lui confèrent.

Il pourra donner congé au locataire si celui-ci refuse, après sommation, de respecter notamment ses obligations locatives, et le poursuivre en justice pour paiement ou expulsion.

Article 7 : Statut juridique du réservataire

La présente convention ne confère en aucune manière au Réservataire la qualité de copropriétaire ou de locataire principal.

Article 8 : Démolition ou cession du patrimoine

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage à tenir informé le Département de toute opération de démolition même partielle, de l'ensemble immobilier dont dépendent les logements aidés.

Il s'engage également à ce que les logements qui ont bénéficié de la subvention départementale ne soient pas mis en vente pendant une durée minimum de 15 ans.

En cas de dissolution, fusion, liquidation ou cession du Bénéficiaire-bailleur, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés des présentes seront de plein droit transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

Le Bénéficiaire-bailleur s'engage alors à informer le Département par lettre recommandée avec accusé de réception et à lui communiquer le nom, l'adresse et le statut juridique du repreneur.

Article 9 : Durée de la convention et des réservations

La présente convention prend effet à la date de la signature par les 2 parties.

Le Bénéficiaire-bailleur consent en contrepartie de l'aide accordée, un droit de réservation en flux d'une durée de 15 ans à compter de la date de mise en location du dernier logement réservé au profit du Réservataire.

Lorsque le concours est apporté sous forme de prêt, la durée du droit ne peut être inférieure à celle du prêt.

Article 10 : Résiliation de la convention

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties pour tout motif d'intérêt général ou en cas de non-respect des obligations prescrites.

La résiliation prendra effet à l'issue d'un préavis de 3 mois courant à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-respect des obligations, la partie défaillante doit pouvoir expliquer ses manquements ou y remédier dans ce délai de 3 mois.

Article 11 : Règlement des litiges

Les litiges qui n'auront pu être réglés par voie amiable relèveront de la juridiction du Tribunal administratif de Melun – 43, rue du Général de Gaulle 77000 Melun.

La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Article 12 : Application du règlement des aides à l'habitat et conclusion d'avenants

1. Le règlement des aides adopté par la délibération en date du 26 juin 2023 s'applique à la présente convention ;
2. Toute modification du règlement s'imposera aux dispositions de la présente convention sans que la conclusion d'un avenant soit nécessaire ;
3. Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

Article 13 : Remboursement de la subvention

En cas de résiliation anticipée de la convention par le Bénéficiaire-bailleur de l'aide et/ou le non-respect des dispositions de la présente convention entrainera le remboursement au Département de la subvention ainsi accordée.

En cas de déconventionnement des logements aidés du programme, le Département exigera le remboursement de la subvention octroyée au prorata des logements déconventionnés et en fonction de la durée résiduelle.

Fait à

Fait à Créteil,

Le

Le

Pour le Bénéficiaire,

Pour le département du Val-de-Marne,

La Présidente du Directoire,

Le Président du Conseil départemental,

Karine JULIEN-ELKAÏM

Olivier CAPITANIO