

RAPPORT N° 16-04-211
CONSEIL MUNICIPAL DU 8 AVRIL 2016

Objet : CONVENTION ENTRE LA COMMUNE ET LE BAILLEUR RESIDENCES LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES (RLF), DÉFINISSANT LES MODALITÉS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNE DANS LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION SIS 51 AVENUE DE LA REPUBLIQUE – APPROBATION ET SIGNATURE

Par délibération n° 169/2012 du 22 novembre 2012, la Commune a accordé sa garantie à 100% des 2 prêts PLS contractés par RLF auprès de ARKEA pour l'acquisition en VEFA de neuf (9) logements dans un immeuble d'habitation collectif de 44 logements pour un montant total de 1.090.000 euros.

Conformément aux articles L.441-1 et R.441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Commune dispose d'un droit de réservation de 20% des 9 logements ainsi acquis, au titre de la garantie d'emprunt accordée. Le nombre des logements réservés à la Commune est ainsi de 2 logements en PLS dont 1 T2 et 1 T3 avec les niveaux de loyers suivants :

Typologie	Surface	Loyer de base	Montant des charges	TOTAL
T2	43m ²	501,40	78,48	579,88
T3	63m ²	771,65	113,94	885,59

Autres caractéristiques des logements

Conventionnement APL : n°94 A bis 12 2012 99864 1 2512

Loyer (valeur livraison) : 11,50 €/mois/m² SU

Charges générales (estimation) : 1,80€ /mois/m² SH

Mode et nature du chauffage : individuel / gaz

Ascenseur : oui

Parkings : oui – facultatif – 60€/mois

Il a lieu d'établir, par convention, les conditions de réservation de ces logements.

Je vous propose ainsi d'approuver la convention de réservation à intervenir avec RLF, et de m'autoriser à la signer

OBJET : CONVENTION ENTRE LA COMMUNE ET LE BAILLEUR RESIDENCES LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES (RLF), DÉFINISSANT LES MODALITÉS DE RÉSERVATION DES LOGEMENTS AU BÉNÉFICE DE LA COMMUNE DANS LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION SIS 51 AVENUE DE LA REPUBLIQUE – APPROBATION ET SIGNATURE

VU le code général des collectivités territoriales,

VU les articles L.441-1 et R.441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation,

VU la délibération n° 169/2012 du Conseil municipal du 22 novembre 2012, par laquelle la Commune a accordé sa garantie pour les emprunts contractés par RLF auprès de ARKEA et lui a accordé une subvention dans le cadre d'une opération d'acquisition de 9 logements locatifs sociaux, sis 51 avenue de la République,

VU la convention de réservation de logements à intervenir entre la Commune et RLF, jointe en annexe à la présente,

CONSIDERANT que la Commune est réservataire de 2 logements dans cette opération au titre de la garantie d'emprunt accordée,

CONSIDERANT qu'il convient d'établir par convention, les conditions de réservation de ces logements.

LE CONSEIL MUNICIPAL DELIBERE :

ARTICLE 1 : Approuve les termes de la convention de réservation entre la Commune et RLF qui identifient les 2 logements du contingent communal en contrepartie de la garantie apportée par la commune, annexée à la présente délibération.

ARTICLE 2 : Autorise Monsieur le Maire à signer la convention.

Franck LE BOHELLEC
Maire
Conseiller régional d'Ile-de-France

CONVENTION DE RESERVATION EN CONTREPARTIE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

COMMUNE DE VILLEJUIF

ENTRE :

La Commune de VILLEJUIF

ET :

RESIDENCES le LOGEMENT des FONCTIONNAIRES (R.L.F.), dont le siège social est situé 9 rue Sextius Michel, 75015 Paris.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Maire de la Commune de VILLEJUIF agissant au nom de ladite Commune, en vertu d'une délibération n° du Conseil Municipal en date du

Et,

S.A. d'H.L.M. à directoire et conseil de surveillance, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 562 069 278 et représentée par Monsieur Pierre Poncharrau, président du directoire, habilité à signer la présente convention, désignée ci-après comme « *l'organisme* » ;

En application des articles R. 314-4 et suivants du code de la construction et de l'habitation les dispositions suivantes sont arrêtées :

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La société RLF a acquis par acte notarié en date du 16 janvier 2013, neuf (9) logements dans un immeuble d'habitation collectif de 44 logements sis 49 avenue de la République à Villejuif (94800) avec un arrêté de numérotation postale sis 51 avenue de la République.

R.L.F. a financé, en partie, cette opération au moyen de deux (2) prêts PLS d'un montant global de 1.090.000 € (690.000€ et 400.000€), accordés par ARKEA et pour lesquels elle a obtenu la garantie de la commune par délibération n°169/2012 du conseil municipal en date du 22 novembre 2012.

Le jeu de la garantie susvisée est subordonné aux règles ci-après, déterminant à cet effet, les rapports entre la commune de VILLEJUIF et la S.A. d'H.L.M RESIDENCES le LOGEMENT des FONCTIONNAIRES (R.L.F.)

Article 1^{er} **Engagement de mise à disposition** *(construction neuve)*

L'organisme s'engage à réserver dans l'immeuble sis 51 avenue de la République à Villejuif (94800), au bénéfice de la commune de Villejuif, deux (2) logements et leurs dépendances désignés en annexe n°1, et appartenant en toute propriété à l'organisme depuis le 16 janvier 2013.

Article 2

Durée de la convention et des réservations

L'organisme consent au réservataire, en contrepartie de la garantie d'emprunt accordée, un droit de suite correspondant à la durée la plus longue des prêts garantis, soit **cinquante (50) ans**, à compter de la date de mise à disposition des logements désignés en annexe n°1.

Article 3

Gestion des vacances intervenant sur les logements concernés par cette convention.

L'organisme adresse au réservataire, un courrier indiquant :

- le numéro et la date de signature de la convention ;
- le numéro du logement ;
- le numéro RPLS ;
- l'adresse ;
- le type ;
- la surface habitable et corrigée et/ou utile ;
- l'étage, la présence ou non d'un ascenseur ;
- l'indication du conventionnement APL ou non ;
- le montant du loyer et de la provision pour charges ;
- le montant du dépôt de garantie ;
- le caractère obligatoire ou non de la location des dépendances et le montant des loyers et charges correspondants, s'ils sont distincts du loyer principal ;
- le mode et la nature du chauffage ;
- la date de disponibilité du logement ;
- un plan à jour du logement ;
- les modalités de visite,
- la date à laquelle le délai de préavis du locataire sortant expire.

Article 4

Lors de la résiliation du contrat de bail à l'initiative du locataire, l'organisme notifie au réservataire, par lettre comportant les renseignements énumérés à l'article 3, la date d'effet du congé, et lui demande de procéder à la désignation de 3 candidats. Cette notification doit être effectuée dans un délai de huit jours à compter de la réception par l'organisme de la demande de résiliation du contrat de bail.

Le réservataire dispose alors, pour présenter des candidats, d'un délai de deux mois, renouvelable par accord entre les parties, à compter de la date de réception de la notification adressée par l'organisme. En cas de durée du préavis inférieure à trois mois et justifiée, le délai dont dispose le réservataire est ramené à un mois.

Au delà du délai de franchise visé ci-dessus, la commune aura la possibilité :

- soit de remettre à la société anonyme d'habitation à loyer modéré le ou les logements non attribués pour une seule désignation,
- soit de conserver le ou les logements vacants pendant une durée maximum d'un mois, à charge pour la Commune de verser à la société anonyme d'habitation à loyer modéré une indemnité correspondant au montant du loyer et charges afférents à la période complémentaire d'inoccupation. Au-delà de ce délai, la société anonyme d'habitation à loyer modéré aura, huit jours après avoir préalablement averti la commune par lettre ou télécopie, et sauf accord spécifique pris avec celle-ci, la possibilité de reprendre, pour une désignation de locataire, le ou les logements restés vacants.

Article 5

Engagements de l'organisme en matière de gestion locative

En matière de gestion locative, l'organisme s'oblige à respecter la réglementation afférente au type de logements considéré.

Notamment :

- l'entretien de l'immeuble est assuré conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- le montant du loyer fixé dans les baux est conforme aux financements réglementés de l'opération (PLS).

Le loyer moyen au m² de surface utile (à la livraison) sera calculé sur la base de 11,50 €.

Le montant des charges est précisé en annexe. La régularisation des charges est annuelle et conforme au code de la Construction et de l'Habitation.

Aucun frais de dossier, en sus du dépôt de garantie, ne sera réclamé au candidat pour l'établissement du contrat de bail.

Article 6

Désignation des candidats à la location

La présentation des candidats est notifiée par la commune, par courrier signé de l'autorité. Trois candidats sont présentés à l'organisme. Cette notification mentionne le nom du bénéficiaire ainsi que la désignation du logement à louer.

Le réservataire est autorisé par l'organisme à éditer des bons de visite qu'il transmet aux ménages désignés.

Article 7

Choix des locataires

Parc HLM

L'acceptation des candidats présentés est de la responsabilité des membres de la commission d'attribution de l'organisme, dans le strict respect de la réglementation en vigueur, et notamment le respect des plafonds de ressources. Si celui-ci estime que des motifs graves et légitimes s'opposent à une location, il en avise le réservataire par lettre motivée afin de mettre en œuvre son droit de présentations multiples.

Dans tous les cas, l'organisme est tenu d'informer par écrit le réservataire de la suite réservée à ses propositions, dans un délai d'un mois à compter de leur réception. Le réservataire reçoit notamment copie de la lettre adressée par l'organisme au candidat retenu. A la suite de cette notification, aucune modification ne peut être opérée dans les affectations sans l'autorisation du réservataire.

Article 8

Absence de proposition de candidat

Si le réservataire ne présente pas de candidat dans les délais requis à l'article 4, l'organisme reprend sans préavis, sous réserve d'en informer le réservataire, la libre disposition du logement concerné en vue de sa relocation. Au terme du contrat de bail alors conclu, dès l'annonce du départ du locataire, l'organisme doit à nouveau proposer le logement au réservataire, aux conditions prévues par la présente convention.

Si l'organisme choisit de ne pas reprendre le logement, il ne peut réclamer au réservataire aucun loyer, charges ou indemnité pour ce dépassement.

Article 9

Suivi de l'occupation des logements

L'organisme transmet annuellement au réservataire un état exhaustif de l'occupation des logements réservés en application de la présente convention, ainsi qu'une grille détaillée par logement des loyers et charges acquittés par les locataires. Cet état mentionne, pour chacun des logements dûment identifiés, le nom de l'occupant ainsi que la date de son entrée dans les lieux.

Dans le cas prévu à l'article 8 de reprise du logement par l'organisme, le nom de l'occupant sera complété d'une mention particulière.

Article 10
Vente de l'immeuble ou aliénation des droits réels

L'organisme ne peut ni vendre, ni consentir d'hypothèque sans l'autorisation préalable de l'Etat, représenté par le réservataire, signataire de la présente convention.

Si le réservataire reçoit une demande en ce sens, il doit formuler son avis dans un délai de deux (2) mois, exception faite, le cas échéant, pour l'hypothèque à consentir dans le cadre du financement principal de l'opération.

En cas d'aliénation des logements pour quelque cause que ce soit, l'organisme s'oblige à engager le nouvel acquéreur au transfert immédiat et de plein droit, des droits et obligations réciproques des signataires de la présente convention.

Article 11
Destruction de l'immeuble

L'organisme s'engage à ce que l'ensemble soit assuré contre l'incendie et sinistres de toute nature pour une valeur suffisante auprès d'une société d'assurance notoirement solvable.

En cas de destruction totale ou partielle des logements réservés, l'organisme s'oblige, dans la limite de l'indemnité perçue en vertu de la police d'incendie ci-dessus visée, à ce que les locaux soient reconstruits ou remis en état d'habitabilité dans les moindres délais, sauf accord différent acté par avenant à la présente convention.

Les effets de la présente convention sont suspendus de plein droit pendant la durée d'indisponibilité des logements.

Dès l'achèvement des travaux, les baux portant sur les logements détruits seront reportés de plein droit sur les logements reconstruits.

Le réservataire est préalablement consulté sur le maintien des anciens locataires ou la désignation de nouveaux locataires.

Article 12
Inexécution des obligations

L'organisme s'oblige et oblige ses ayants droits à la stricte observation de la présente convention qui sera reproduite dans tous les actes portant transfert, démembrement ou déclaration de propriété.

Toutefois, dans le cas où la propriété de ces logements serait attribuée ou transférée à une seule et même personne après accord de l'Etat, un avenant à la présente convention devrait être conclu avec cette personne lui transférant toutes les obligations résultant de la présente convention.

En cas d'inexécution par l'organisme des obligations mises à sa charge par la présente convention, y compris de celles résultant de ses obligations de bailleur prévues aux articles 5, 8, 13 et 14, le réservataire se réserve le droit, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, de saisir la juridiction compétente du lieu d'exécution de la présente convention afin qu'elle oblige l'organisme, et ce sous astreinte, à respecter ses engagements résultant de ladite convention.

Article 13
Suivi de la convention

La convention peut être modifiée par un avenant conclu dans les mêmes conditions.

Fait à Paris, en deux exemplaires originaux, le

Pour
La commune de Villejuif

Le maire,

Pour
Résidences le logement des fonctionnaires
(R.L.F.)
Le président du directoire,

Monsieur Franck Le Bohellec

Monsieur Pierre Poncharrau

annexe n°1 à la convention

Caractéristiques des logements

Propriétaire : La S.A. d'H.L.M. Résidences le logement des fonctionnaires (R.L.F.)

Gestionnaire : La S.A. d'H.L.M. Résidences le logement des fonctionnaires (R.L.F.)

Réservataire : La commune de Villejuif

Département : Val-de-Marne (94)

Ville : Villejuif

Adresse : 51 avenue de la République

Année de construction ou de réhabilitation : 2014 (VEFA)

Financement : PLS

Conventionnement APL : n°94 A bis 12 2012 99864 1 2512

Loyer ¹ (valeur livraison) : 11,50 €/mois/m² SU

Charges générales² (estimation) : 1,80€/mois/m² SH

Mode et nature du chauffage : individuel / gaz

Ascenseur : oui

Parkings : oui – facultatif – 60€/mois

Nombre par type et total des logements proposés à la réservation : 2 logements dont 1 T2 et 1 T3 aux caractéristiques suivantes :

¹SURFACES ET LOYERS

BAT	ETAGE	NUMERO LOGEMENT	TYPE	SURFACE* HABITABLE m2	SURFACE ANNEXE		SURFACE UTILE m2	LOYER €/mois		TOTAL €/mois	CHARGES GENERALES*** €/mois	TOTAL €/mois
					m2	TYPE		PRINCIPAL	LOYER ACCESSOIRE			
A	1 ^{ER}	109	T2	43,60	-	-	43,60	501,40	-	501,40	78,48	579,88
A	2 ^{EME}	207	T3	63,30	7.60	BALCON	67,10	771,65	-	771,65	113,94	885,59

²DECOMPOSITION DU MONTANT DE LA PROVISION POUR CHARGES

ACOMPTES / CHARGES PREMIERE LOCATION	
PRESTATIONS GENERALES	0,60 € / m ² SURFACE HABITABLE / MOIS
EAU CHAUDE COLLECTIVE	1,20 € / m ² SURFACE HABITABLE / MOIS
EAU FROIDE	0,80 € / m ² SURFACE HABITABLE / MOIS
CHAUFFAGE COLLECTIVE	0,70 € / m ² SURFACE HABITABLE / MOIS
ASCENSEUR	0,40 € / m ² SURFACE HABITABLE / MOIS

CONSOMMATION MOYENNE D'EAU	
ADULTE	50 m ³ /AN
ENFANT	20 m ³ /AN