



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 10 FÉVRIER 2025

N° 5/5

Objet : Convention de réservation de logements PLA (prêt locatif aidé) en contrepartie de la garantie d'emprunt avec le bailleur OPAC Val d'Oise Habitat

L'an deux mille vingt-cinq, le dix février à dix-huit heures trente minutes, le Conseil municipal dûment convoqué par Monsieur le Maire, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Pascal DOLL, Maire. Afin de garantir la publicité des débats, la séance a été retransmise en direct sur la page YouTube de la Ville

Conseillers municipaux en exercice : 33

Date de convocation : 4 février 2025

Présents : Pascal DOLL, Maire.

Joël DELCAMBRE, Claude FERNANDEZ-VELIZ, Mathieu DOMAN, Nektar BALIAN, Christophe ALTOUNIAN, Tony FIDAN, Yveline MASSON, Jérôme BERTIN, Adjointes au Maire.

Sarah MOINE, Conseillère départementale.

Romuald SERVA, Adrien DA COSTA, Conseillers municipaux délégués.

Claudine OCCHIPINTI, Annie COHADIER, Sylvie GUINEMER, Alain DURAND, Isabelle CARON, Romain CARTIER, Nathalie BALIKDJIAN, Christophe MARTIN, Anthony VASCONCELOS, Christophe PIEGZA, Beyhan CANI, Stéphane POUVESLE, Khadija BLONDEL, Patrick BRZOWSKI, Laurent COKGUL, Arnaud BERNIERE, Conseillers municipaux.

Absents excusés avec pouvoir :

Isabelle GOURDON	a donné pouvoir à	Sarah MOINE
Sophie LEBON	a donné pouvoir à	Tony FIDAN
Rose-Marie ABOUSEFIAN	a donné pouvoir à	Isabelle CARON
Isabelle BOURSIER	a donné pouvoir à	Laurent COKGUL
Rita AYDIN	a donné pouvoir à	Nektar BALIAN

Absents excusés :

Absents :

Secrétaire de séance : Adrien DA COSTA

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L411-1, R441-3 et R441-5

Vu la délibération du Conseil municipal du 10 février 2024 relative à la garantie d'emprunt au profit du bailleur OPAC Val d'Oise Habitat pour financer l'opération de rachat de 40 logements en bloc du bailleur ICF la Sablière sis, 28, 30 et 32 rue Jean Laugère à Arnouville,

Considérant que le Code de la construction et de l'habitation prévoit la possibilité pour la Commune, ainsi que pour d'autres réservataires, de bénéficier d'un droit de réservation de logements locatifs à hauteur de 20 % en contrepartie de l'octroi de la garantie financière des emprunts,

Considérant que, dans ce cadre, la Ville, ayant octroyé une garantie financière à OPAC Val d'Oise Habitat à hauteur de 100 % du montant emprunté de 3 928 864 €, une réservation de 8 logements est possible, et prévue par la convention relative à la garantie d'emprunt,

Considérant que le bailleur OPAC Val d'Oise Habitat propose à la Ville un droit à réservation pour 8 logements sociaux de type PLA pour une durée maximale de 30 ans,

Considérant que les modalités de réservation de ces logements doivent être définies dans une convention de réservation,

Vu le projet de convention de réservation de logements PLA en contrepartie de la garantie d'emprunt (ci-annexée),

Vu la note explicative de synthèse et sur le rapport de Madame Claude FERNANDEZ-VELIZ, Adjointe au Maire déléguée aux affaires sociales, à la santé et à la politique de la ville,

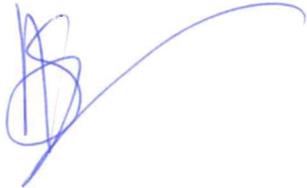
Après en avoir délibéré,

À l'unanimité

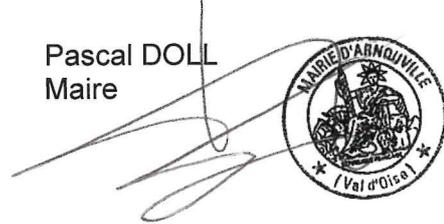
APPROUVE les termes de la convention de réservation de logements PLA (ci-annexée) en contrepartie de la garantie d'emprunt entre la Ville et le bailleur OPAC Val d'Oise Habitat pour l'acquisition de 40 logements locatifs sociaux situés 28, 30 et 32 avenue Jean Laugère à Arnouville,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer cette convention et tous les actes relatifs à l'exercice de ce droit de réservation et/ou nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Adrien DA COSTA
Secrétaire de séance



Pascal DOLL
Maire



Publié le : 14 février 2025
Délibération rendue exécutoire le : 14 février 2025
conformément aux dispositions des
articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code
général des collectivités territoriales

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de la date du « rendu exécutoire » mentionné ci-dessus. Le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de l'application « Télérecours citoyens ».

Article R421-1 du Code de justice administrative « La juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Lorsque la requête tend au paiement d'une somme d'argent, elle n'est recevable qu'après l'intervention de la décision prise par l'administration sur une demande préalablement formée devant elle. Le délai prévu au premier alinéa n'est pas applicable à la contestation des mesures prises pour l'exécution d'un contrat. »



CONVENTION DE RESERVATION
DE LOGEMENTS PLA
EN CONTREPARTIE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

Entre les soussignés :

La Ville d'ARNOUVILLE, représentée par Pascal DOLL, Maire, agissant en cette qualité, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2025.

Désigné ci-après, la Commune,

D'une part,

Et :

Le bailleur **VAL D'OISE HABITAT** ayant son siège social au 1 Avenue de la Palette CS 20716 - 95031 CERGY-PONTOISE Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 478 318 860 représenté par Séverine LEPLUS, Directeur Général, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs du Conseil d'administration en date du 26 juin 2017,

Désigné ci-après, le Bailleur,

D'autre part,

Ont été convenues les dispositions suivantes, en application des articles L411-1, R441-3, R441-5 et R441-du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Préambule :

Le Bailleur réalise sur le territoire de la Commune d'ARNOUVILLE, un programme d'acquisition de 40 logements locatifs sociaux situés dans une résidence sise 28, 30 et 32 avenue Jean Laugère à 95400 ARNOUVILLE.

Dans le cadre du financement de cette opération, la Commune d'ARNOUVILLE a accordé sa garantie d'emprunt à hauteur de 100% pour le paiement des annuités en capital et intérêts des emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 3 928 864.00€, par délibération en date du 10 février 2025 à laquelle est annexée le contrat de prêt N°**167258**.

Article 1 : Objet

En contrepartie de la garantie financière accordée, le Bailleur s'engage à réserver en droit de suite 8 logements au profit de la Commune, soit 20% des logements de l'opération, déterminés ci-dessous :

Ensemble	Ville	Bat	Lot	Adresse du lot	Type	Etage	Surface corrigée	Surface habitable	Financement
0241	ARNOUVILLE	01	0002	28 RUE JEAN LAUGERE PORTE 103	T4	0	121,00	88,00	PLA
0241	ARNOUVILLE	01	0004	28 RUE JEAN LAUGERE PORTE 111	T3	1	118,00	85,00	PLA
0241	ARNOUVILLE	01	0008	28 RUE JEAN LAUGERE PORTE 123	T2	2	88,00	52,00	PLA
0241	ARNOUVILLE	02	0015	30 RUE JEAN LAUGERE PORTE 202	T3	0	101,00	67,00	PLA
0241	ARNOUVILLE	02	0018	30 RUE JEAN LAUGERE PORTE 212	T4	1	117,00	84,00	PLA
0241	ARNOUVILLE	02	0023	30 RUE JEAN LAUGERE PORTE 233	T2	3	93,00	52,00	PLA
0241	ARNOUVILLE	03	0033	32 RUE JEAN LAUGERE PORTE 321	T3	2	121,00	81,00	PLA
0241	ARNOUVILLE	03	0036	32 RUE JEAN LAUGERE PORTE 331	T3	3	117,00	81,00	PLA

Article 2 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 30 ans correspondant à la durée de remboursement des emprunts et prend effet à la date de commercialisation des logements.

Article 3 : Obligations du bailleur

À l'occasion du premier exercice du droit de réservation de la Commune, le Bailleur s'engage à lui communiquer, trois mois au moins avant la livraison du programme, les informations figurant dans le tableau annexé pour tous les réservataires du programme.

Le Bailleur notifie, par fax ou mail, à la Commune, dans un délai d'une semaine, un avis de vacance ou un appel à candidature pour chaque logement réservé.

Il s'engage également à transmettre à la Commune :

- Au moins 48 h avant la date de la Commission d'Attribution des Logements (CAL) la liste des dossiers qui seront examinés par la Commission, liste à laquelle seront jointes les fiches techniques de présentation correspondantes, tous contingents confondus, par mail ou par fax ;
- Dans le délai maximal d'une semaine, à compter de la date de la CAL, le résultat, par mail ou par fax, indiquant notamment le motif d'ajournement ou de refus de candidats ;
- Une fois par an, en fin d'année, le nombre de relogements effectués sur l'année, sur le territoire de la commune, tous contingents confondus, par typologies et par réservataires ;
- Présenter chaque logement réservé dans un état conforme à sa destination ;
- Permettre aux candidats de visiter le logement ;
- Ne pas rechercher la responsabilité de la Commune pour les dommages dont les locataires seraient responsables.

Article 4 : Obligations de la Commune

La Commune s'engage à proposer au Bailleur une liste de trois candidats, dans la mesure du possible, dans un délai maximal de 2 mois, à compter de la réception par la Commune de l'avis de vacance ou de l'appel à candidature du Bailleur.

Ce délai sera réduit à 1 mois à compter de la réception par la Commune de l'avis de vacance du bailleur en cas de délai de préavis réduit du locataire prévu par la loi et indiqué sur l'avis de vacance, faute de candidat présenté dans les délais, le bailleur reprendra jouissance du lot pour un tour, en informant la ville par mail ou par fax.

Article 5 : Procédure d'attribution des logements

La Commune proposera au Bailleur une ou plusieurs candidatures. Celles-ci seront examinées par la CAL. La CAL attribuera le logement au candidat de son choix conformément à la réglementation en vigueur (articles L 441 et suivants du CCH).

Tout refus de candidat par la CAL fait courir un nouveau délai dans les termes prévus à l'article 4 à compter de la réception par la Commune, par mail ou par fax, du procès-verbal de la CAL. Une nouvelle liste de candidats sera alors adressée au Bailleur.

Article 6 : Cas particuliers

En cas de vente aux locataires de logements réservés ou en cas de vente de l'immeuble à un autre bailleur, le Bailleur informera la Commune de son intention de vendre simultanément à l'information donnée au représentant de l'Etat dans le Département et adressera sa demande d'avis conformément à l'article L443-12 du CCH.

L'avis favorable de la Commune sera conditionné notamment par l'obtention, par le Bailleur, d'une liste de logements de compensation en nombre équivalent à celui des logements vendus et aux caractéristiques semblables en termes de typologies, de modes de financement et ils devront être situés sur différents quartiers de la Commune dans la mesure du possible.

Un avenant à la présente convention sera nécessaire.

En cas de fusion, d'absorption, de dissolution du Bailleur ou en cas de cession de l'immeuble avant l'expiration du délai de validité de la présente convention, cette dernière conservera son plein effet vis à vis de l'organisme, de la société ou de toute autre personne venant aux droits du Bailleur. Ce transfert ne pourra intervenir qu'après acceptation du nouveau bailleur par la Commune et donnera lieu à un avenant à la présente convention.

En cas de destruction totale ou partielle des logements réservés suite à sinistres, le Bailleur s'oblige à ce que les locaux soient reconstruits ou remis en état d'habitabilité dans les meilleurs délais. Dès l'achèvement des travaux, les droits de réservation portant sur les locaux détruits seront reportés de plein droit sur les locaux reconstruits.

Article 7 : Modification de la convention

Toute modification de la présente convention devra faire l'objet d'un commun accord formalisé par la conclusion d'un avenant écrit et signé par les deux parties.

Tout projet avenant fera l'objet d'une délibération en conseil municipal.

Article 8 : Fin de la convention

En cas de non-respect des clauses de la présente convention, la Commune pourra réclamer au Bailleur une compensation financière, après mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans effet pendant un mois, sans qu'il y ait besoin d'avoir recours au juge ni de remplir aucune formalité.

En dehors du cas d'expiration normale du délai, la convention pourra prendre fin dans les cas suivants :

- En cas d'infraction grave aux clauses de la présente convention, rendant impossible la poursuite des relations contractuelles, chacune des parties pourra résilier la présente convention après mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec avis de réception et restée sans effet pendant un mois, sans qu'il y ait besoin d'avoir recours au juge, ni de remplir aucune formalité ;
- À tout moment, les parties peuvent résilier la présente convention d'un commun accord. Elle doit être constatée par écrit et être établie en deux exemplaires. L'acte de résiliation indique l'identité des parties, porte leurs signatures, constate leur volonté commune de rompre le contrat et précise la date à laquelle la résiliation prend effet.

Article 9 : Règlement des litiges

En cas de litige né de l'interprétation, de l'inexécution ou de la rupture de la présente convention, il est convenu qu'avant d'introduire un recours contentieux, les parties s'obligeront à rechercher sérieusement une solution amiable, dans un délai de six mois, et qui ne pourra pas avoir pour effet de priver l'une ou l'autre des parties de l'exercice des voies de recours juridictionnels. En cas d'échec, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE.

Fait en 2 exemplaires,

A CERGY, le

La Société Val d'Oise Habitat
Le Directeur Général
Séverine LEPLUS

A ARNOUVILLE, le

La Ville d'ARNOUVILLE
Le Maire
Pascal DOLL