

SEANCE DU
15 SEPTEMBRE 2022

RAPPORT N° III-4
22SGADB0098

Nombre de conseillers en exercice :
25

Nombre de conseillers présents :
21

Date de convocation :
9 septembre 2022

Date d'affichage :
16 septembre 2022

OBJET:
**HABELLIS - Opérations de
réhabilitation - Convention de
réservation de 10
logements entre la Communauté
Urbaine Creusot Montceau, la
Commune de Saint-Vallier et
Habellis.**

**Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote:** 25

**Nombre de Conseillers ayant voté
pour :** 25

**Nombre de Conseillers ayant voté
contre :** 0

**Nombre de Conseillers s'étant
abstenus :** 0

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 4**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 0**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, le 15
septembre à quatorze heures trente** le Bureau
communautaire, régulièrement convoqué, s'est
réuni en séance Château de la Verrerie (salle à
manger) - 71200 LE CREUSOT , sous la
présidence de **M. David MARTI, vice-président.**

ETAIENT PRESENTS :

Mme Isabelle LOUIS - M. Jérémy PINTO - Mme
Monique LODDO - M. Guy SOUVIGNY - Mme
Montserrat REYES - M. Philippe PIGEAU - M.
Georges LACOUR - M. Jean-Claude LAGRANGE -
Mme Evelyne COUILLEROT - M. Cyril GOMET -
Mme Frédérique LEMOINE - M. Daniel MEUNIER -
M. Jean-François JAUNET

VICE-PRESIDENTS

Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Jean-Paul
BAUDIN - M. Sébastien GANE - M. Jean-Paul
LUARD - M. Roger BURTIN - M. Bernard DURAND -
Mme Pascale FALLOURD -

CONSEILLERS DELEGUES

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. VERNOCHE (pouvoir à M. LUARD)
M. FRIZOT (pouvoir à Mme LEMOINE)
M. FREDON (pouvoir à M. JAUNET)
M. GRONFIER (pouvoir à M. SOUVIGNY)

SECRETAIRE DE SEANCE :

Bernard DURAND



Le BUREAU de la COMMUNAUTE URBAINE du CREUSOT MONTCEAU-LES-MINES,

Compétent en application de la délibération du conseil de communauté en date du 16 juillet 2020, devenue exécutoire le 18 juillet 2020, donnant délégation de compétences au bureau et au président, conformément à l'article L. 5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté du Président n°20SGAAR0026 en date du 20 juillet, devenu exécutoire à compter du 20 juillet 2020, donnant délégation de compétences, notamment en ce qui concerne les garanties d'emprunt pour la création et la réhabilitation des logements locatifs sociaux à Madame Montserrat REYES, la 6ème Vice-Présidente,

Le rapporteur expose :

« Dans le cadre de son règlement d'intervention adopté le 20 décembre 2018, en faveur du logement locatif social et de sa compétence en matière de logement, la Communauté urbaine a prévu d'allouer son contingent réservataire à la commune sur laquelle sont construits les logements ayant fait l'objet d'une garantie de prêt, d'une subvention ou de tout autre financement.

Habellis réalise des opérations de réhabilitation de 152 logements dont 48 situés sur la commune de Saint-Vallier, au titre de la programmation Etat 2021-2024. La Communauté urbaine accorde sa garantie d'emprunt à hauteur de 100% pour le contrat de prêt contractés par Habellis auprès de la Caisse des Dépôts.

En contrepartie et conformément à l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, Habellis accorde un droit de réservation au réservataire de 20 % du nombre de logements aidés, soit un droit à 10 réservations sur la commune de Saint-Vallier, qui se répartissent comme suit :

ADRESSE		TYPLOGIE
22.2	BOULEVARD DE VERDUN	T3
80.1	RUE COLBERT	T4
57.2	BOULEVARD DE VERDUN	T2
153.1	RUE MOLIERE	T3
210.2	AVENUE MAX DORMOY	T3
239.2	RUE SOBIESKI	T4
118.1	AVENUE DE LA MARNE	T5
141.1	RUE NIEPCE	T4
286.1	RUE AMPERE	T3
369.2	RUE GALILEE	T4

Afin de mettre en œuvre ce droit de réservation au profit de la commune de Saint-Vallier, il convient que le bureau communautaire :

- Autorise Monsieur le Président à signer la convention de réservation qui en régit les modalités d'application à intervenir entre Habellis, la Communauté Urbaine Creusot Montceau et la commune de Saint-Vallier.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE BUREAU,
Après en avoir débattu,
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- D'approuver les termes de la convention de réservation de logements à intervenir entre Habellis, la Communauté Urbaine Creusot Montceau et la commune de Saint-Vallier,
- D'autoriser Monsieur le Président ou l'élue ayant délégation en matière d'habitat et de rénovation urbaine à signer ladite convention.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 16 septembre 2022

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

et publié, affiché ou notifié le 16 septembre 2022

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Montserrat REYES

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Reyes', with a long horizontal stroke extending to the right.

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La vice-présidente,

Montserrat REYES

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Reyes', with a long horizontal stroke extending to the right.

**CONVENTION DE RESERVATION
N° 2022/../...**

ENTRE

HABELLIS, représentée par sa Directrice Générale, Madame Béatrice GAULARD, partie désignée ci-après "HABELLIS"

d'une part,

ET

La Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau, représentée par son Président en exercice, Monsieur David MARTI, dûment habilité par une décision du bureau communautaire en date du 17 juin 2021, partie désignée ci-après "le Réservataire"

d'autre part,

ET

La Commune de Saint-Vallier, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Alain PHILIBERT, partie désignée ci-après "le Gestionnaire des réservations"

de dernière part.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

Préambule

La Communauté urbaine Le Creusot-Montceau est compétente en matière de logement ce qui lui permet de subventionner et de garantir des emprunts en faveur des organismes HLM.

L'arrêté préfectoral n°71-2020-12-30-003 prévoit en effet que la Communauté Urbaine est compétente en matière de :

« Programme local de l'habitat, politique du logement, aides financières au logement social, actions en faveur du logement social, action en faveur du logement des personnes défavorisées, les communes disposant des contingents réservataires attachés aux actions en faveur du logement »

La présente convention tient compte de cette situation juridique.

Article 1 - Objet

HABELLIS réalise des opérations de réhabilitation de 152 logements dont 48 situés sur la commune de Saint-Vallier, au titre de la programmation Etat 2021-2024.

Dans le cadre de ces opérations, HABELLIS a souscrit auprès de la Caisse des Dépôts un contrat de prêt d'un montant de 5 277 230,00 €.

La Communauté Urbaine Creusot Montceau accorde sa garantie d'emprunt à hauteur de 100% pour ce contrat n° 137156.

Article 2 - Mise à disposition

En contrepartie de la garantie accordée, HABELLIS s'engage à mettre à la disposition du Réservataire, 20 % du nombre de logements garantie conformément à l'article R 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, soit les logements suivants sur la commune de Saint-Vallier :

ADRESSE		TYPOLOGIE
22.2	BOULEVARD DE VERDUN	T3
80.1	RUE COLBERT	T4
57.2	BOULEVARD DE VERDUN	T2
153.1	RUE MOLIERE	T3
210.2	AVENUE MAX DORMOY	T3
239.2	RUE SOBIESKI	T4
118.1	AVENUE DE LA MARNE	T5
141.1	RUE NIEPCE	T4
286.1	RUE AMPERE	T3
369.2	RUE GALILEE	T4

Ces logements seront attribués à un candidat proposé par le gestionnaire des réservations.

Article 3 – Délégation de gestion des réservations

Conformément à son règlement d'intervention adopté le 20 décembre 2018, la Communauté Urbaine a décidé d'allouer son contingent réservataire à la Commune sur laquelle sont situés les logements ayant fait l'objet d'une garantie de prêt, d'une subvention ou de tout autre financement de la Communauté Urbaine Creusot Montceau.

En conséquence, la gestion des réservations se fera par les Communes où le patrimoine réservé est implanté. Un état annuel des libérations de logements réservés sera envoyé au réservataire.

Article 4 - Propositions de Candidatures

Dès qu'une libération lui aura été notifiée, la Commune remettra à HABELLIS les propositions de candidatures en vue des attributions.

Article 5 – Procédure d'attribution et fonctionnement

En cas de libération d'un appartement réservé, HABELLIS en avisera la Commune dans un délai maximum de trois jours à compter de la date de réception de l'avis de congé donné par le locataire à HABELLIS.

Afin de limiter les risques de vacance de logements, la Commune s'attachera à lui proposer dans les meilleurs délais une ou plusieurs candidatures.

Délais de proposition convenus :

- Pour les clients titulaires d'un contrat de location avec 1 mois de préavis :
 - Pour les départs fin de mois ⇒ jusqu'au 20 du mois
 - Pour les départs 15 du mois ⇒ jusqu'au 5 du mois suivant
 - Pour les départs au cours du mois ⇒ dans un délai de 20 jours après la date de signalisation du départ.

- Pour les clients titulaires d'un contrat de location avec préavis supérieur à un mois:
 - Pour les départs fin de mois ⇒ jusqu'au 10 du mois suivant
 - Pour les départs 15 du mois ⇒ jusqu'au 25 du mois suivant
 - Pour les départs au cours du mois ⇒ dans un délai de 20 jours après la date de signalisation du départ.

HABELLIS s'engage à informer la Commune dans un délai de trois jours de la recevabilité de la demande, à compter de la date de réception de la proposition et de l'entretien avec le demandeur.

L'agrément des candidats proposés par la Commune est du ressort unique de la commission d'attribution de HABELLIS.

Les locations seront conclues entre cette dernière et les locataires selon les dispositions applicables aux Organismes d'HLM ainsi que du règlement intérieur de HABELLIS.

Dans l'hypothèse où la Commune se trouverait dans l'impossibilité de présenter un candidat locataire pour un appartement réservé inscrit dans les délais ci-dessus, HABELLIS pourra procéder, avec l'accord du Réservataire, à l'attribution à tout candidat ayant présenté une demande directement auprès des services de HABELLIS.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliqueront pas si la Commune accepte la prise en charge financière des loyers, charges et fournitures collectives pendant la durée de l'inoccupation, sous réserve d'en avoir avisé HABELLIS 15 jours au moins avant la notification de mise en location.

Dans tous les cas, le Réservataire conservera ses droits à réservation sur l'appartement concerné, dès libération de celui-ci.

Article 6 - Salariés du Réservataire

Il est expressément stipulé que l'attribution d'un appartement à un candidat éventuellement salarié du Réservataire ou de la Commune ne confère pas à celui-ci le caractère d'un logement de service ou fonction.

Article 7 - Exercice des droits du propriétaire

HABELLIS exerce tous les droits du propriétaire que la loi et le contrat de location lui confèrent.

Elle 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 8 - Qualité du Réservataire

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

Article 9 - Dissolution de HABELLIS

En cas de dissolution de HABELLIS, la présente convention conservera son plein effet vis-à-vis de son successeur.

Article 10 - Durée du droit de proposition

La présente convention est conclue pour une durée de 40 ans, à compter de la signature des présentes.

Fait en 3 exemplaires à LE CREUSOT, le

Le réservataire

Le Président,
Pour le Président et par délégation,
La Vice-Présidente,
Montserrat REYES

Le Gestionnaire des réservations

Le Maire de SAINT-VALLIER

Alain PHILIBERT

HABELLIS

La Directrice Générale

Béatrice GAULARD