

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT RIVES DE SEINE HABITAT EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 27 juin 2024

Objet : Information sur les conventions de réservation de logements au bénéfice de la Ville de Levallois en contrepartie des subventions de surcharge foncière versées à l'OPH Rives de Seine Habitat

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept juin, les membres composant le Conseil d'Administration, convoqués régulièrement et individuellement, se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance (91, rue Jean Jaurès – 92800 Puteaux) :

Étaient présents : Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD - Monsieur Jacques KOSSOWSKI - Madame Olivia ZERAH-BUGAJSKI - Madame Raymonde MADRID - Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE - Monsieur Vincent FRANCHI - Madame Sybille d'ALIGNY - Madame Sophie DESCHIENS - Madame Michelle LAUGIER - Madame Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU - Monsieur Frédéric ROBERT - Madame Catherine MORELLE - Madame Victoria DOGNIN - Monsieur René MICHAUX - Madame Laura REZGUI-DUMAS - Madame Annie MANDOIS - Madame Dabia MESSILI - Monsieur Thomas ROUSSET - Monsieur Guy QUENNEVILLE - Monsieur Gérard HUOT- Monsieur Luc AIT AISSA – Monsieur Philippe LAUNAY

Ont donné pouvoir :

Monsieur Laurent PASCAL à Monsieur Jacques KOSSOWSKI
Madame Maria GARCIA à Madame Sybille d'ALIGNY
Madame Chantal SAMOUILHAN à Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD
Monsieur Bernard GAHNASSIA à Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE
Madame Chantal LABORDA à Monsieur Luc AIT AISSA
Monsieur Jean-Yves CAVALLINI à Madame Olivia ZERAH-BUGAJSKI

Étaient excusés :

Madame Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE

Étaient absents :

Monsieur Hugo DAPINO

LE CONSEIL

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.302-5 et suivants, L.312-2-1 et suivants, D.331-1 et suivants, L.441-1 et R.441-5 ;

Vu l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2020-79 du 21 décembre 2020 prononçant la carence définie à l'article L.302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune de Levallois ;

Vu les arrêtés préfectoraux constatant un déficit de logements sociaux sur la commune de Levallois et notamment l'arrêté préfectoral DRIHL/SHRU n°2023-109 du 28 juillet 2023 ;

Vu les échanges intervenus entre la Ville et l'OPH Rives de Seine Habitat ;

Vu les conventions du 20 décembre 2021 et du 29 décembre 2023 conclues entre la Commune et l'OPH Rives-de-Seine Habitat ;

Vu les conventions de réservation de logements en suite de subvention de surcharge foncière, ci-annexées ;

Considérant qu'en vertu des articles L. 441-1 et suivants, R. 441-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, en contrepartie d'un apport de terrain, d'un financement ou d'une garantie financière, contracter des obligations de réservation d'un flux annuel de logements social ;

Considérant que la convention du 20 décembre 2021 a posé le principe de l'octroi d'un droit de réservation au profit de la Commune, en contrepartie de l'octroi par cette dernière à L'OPH Rives de Seine Habitat, d'une subvention pour surcharge foncière d'un montant de 4 400 000 euros, sans toutefois en préciser la nature ni la durée ;

Considérant que la convention du 29 décembre 2023 a posé le principe de l'octroi d'un droit de réservation au profit de la Commune, en contrepartie de l'octroi par cette dernière à L'OPH Rives de Seine Habitat, d'une subvention pour surcharge foncière d'un montant de 1 200 000 euros, sans toutefois en préciser la nature ni la durée ;

Considérant que les conventions ci-annexées ont pour objet de préciser les modalités de mise en œuvre des engagements de réservation susvisés de l'OPH Rives- de-Seine Habitat au profit de la Commune ;

a - Par convention du 20 décembre 2021, la Commune de Levallois a octroyé une subvention pour surcharge foncière d'un montant de 4 400 000 euros à l'office public de l'habitat Levallois-Habitat, aux droits duquel est venu l'office public de l'habitat Rives-de-Seine Habitat ;

En contrepartie de cette subvention, il a été décidé que la Commune disposerait d'un droit de réservation à hauteur de 50 % des logements locatifs sociaux réalisés afférent au projet à implanter sur les parcelles situées 116-118, rue Anatole France à Levallois ;

Cette convention a posé le principe de l'octroi d'un droit de réservation, sans toutefois en préciser la nature (droit de suite ou droit unique) ni la durée ;

Par ailleurs, cette convention a été conclue sous l'empire des dispositions des articles L. 441-1 et s., R. 441-5 et s. du code de la construction et de l'habitation, avant la mise en application des dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique relatives aux nouvelles modalités de réservation en flux des logements locatifs sociaux ;

Dans ce contexte, les parties à la convention se sont donc rapprochées pour définir les modalités de mise en œuvre de l'engagement de réservation et ont conclu le projet de convention ci-annexé dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Nature des droits de réservation consentis : le droit de réservation prendra la forme d'un droit de suite, d'une durée de 80 ans.

Durée du droit de réservation : 80 années à compter de la signature du projet de convention de réservation ci-annexé.

Prix et nombre de droits de réservation : La convention du 20 décembre 2021 prévoit que l'office public de l'habitat Levallois Habitat consent des droits de réservation à hauteur de 50 % des logements locatifs sociaux de l'immeuble à édifier, soit 18 logements, étant rappelé que les parties conviendraient, par acte distinct, d'y ajouter 20 % de logements au titre de la garantie d'emprunt à laquelle la Commune s'était engagée.

Le projet de convention ci-annexé prévoit, sans remettre en cause le montant de la subvention pour surcharge foncière d'un montant de 4 400 000 euros attribués par la convention du 20 décembre 2021, sur la base d'un montant de 50 000 euros par logement, d'accorder des droits de réservation supplémentaires portant sur 70 logements du parc existant situé à Levallois, portant à 88 le nombre total de logements réservés.

Modalités d'exercice du droit de réservation : les droits de réservation issus du projet de convention ci-annexé seront convertis en flux, dans la proportion et dans les conditions définies par la convention bilatérale en cours de finalisation, définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Commune réservataire sur le territoire d'intervention de l'office public de l'habitat Rives-de-Seine Habitat.

La convention précise par ailleurs, les modalités d'exercice du droit de réservation, de désignation des candidats à la location, de choix des locataires présentés et les modalités de location.

b - Par ailleurs, par convention du 29 décembre 2023, la Commune de Levallois a octroyé une subvention pour surcharge foncière d'un montant de 1 200 000 euros à l'office public de l'habitat Rives-de-Seine Habitat. En contrepartie de cette subvention, il a été décidé que la Commune disposerait d'un droit de réservation à hauteur de 40 % des logements locatifs sociaux acquis dans l'ensemble immobilier situé aux 87bis, 89bis et 89 ter, rue Edouard Vaillant à Levallois ;

Cette convention a posé le principe de l'octroi d'un droit de réservation, sans toutefois en préciser la nature (droit de suite ou droit unique) ni la durée.

Par ailleurs, cette convention a été conclue sous l'empire des dispositions des articles L. 441-1 et suivants, R. 441-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, avant la mise en application des dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique relatives aux nouvelles modalités de réservation en flux des logements locatifs sociaux.

Dans ce contexte, les parties à la convention se sont rapprochées pour définir les modalités de mise en œuvre de l'engagement de réservation et ont conclu le projet de convention ci-annexé dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Nature du droit de réservation consenti : Le droit de réservation prendra la forme d'un droit de suite, d'une durée de 60 ans.

Durée du droit de réservation : 60 années à compter de la signature du projet de convention de réservation ci-annexé.

Prix et nombre de droits de réservation : La convention du 29 décembre 2023 prévoit que l'office public de l'habitat Levallois Habitat consent des droits de réservation à hauteur de 40 % des logements locatifs sociaux de l'immeuble à acquérir, soit 5 logements, étant rappelé que les parties conviendraient, par acte distinct, d'y ajouter 20 % de logements au titre de la garantie d'emprunt à laquelle la Commune s'était engagée.

Le projet de convention ci-annexé prévoit, sans remettre en cause le montant de la subvention pour surcharge foncière d'un montant de 1 200 000 euros attribués par la convention du 29 décembre 2023, sur la base d'un montant de 50 000 euros par logement, d'accorder des droits de réservation supplémentaires portant sur 19 logements du parc existant situé à Levallois, portant à 24 le nombre total de logements réservés.

Modalités d'exercice du droit de réservation : les droits de réservation issus du projet de convention seront convertis en flux, dans la proportion et dans les conditions définies par la convention bilatérale en cours de finalisation, définissant les règles applicables aux réservations de logements locatifs sociaux relevant du contingent de la Commune réservataire sur le territoire d'intervention de l'OPH Rives de Seine Habitat.

La convention précise par ailleurs, les modalités d'exercice du droit de réservation, de désignation des candidats à la location, de choix des locataires présentés et les modalités de location.

Il est en conséquence demandé au Conseil d'administration de prendre acte des deux conventions ci-annexées.

Après en avoir délibéré ;

Sur proposition de Madame le Président ;

PREND ACTE

Article 1^{er} : Des conventions de réservation de logements, en suite de subventions de surcharge foncière, ci-annexés, à conclure entre l'OPH Rives-de-Seine Habitat et la Commune de Levallois.

Article 2 : La présente délibération N°7 sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.

ADOpte
Pour Extrait Conforme
Le Président,

A circular stamp with the text "OPH" in the center and "RIVES DE SEINE HABITAT" around the perimeter. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.