

REPUBLIQUE FRANÇAISE Département de Seine-et-Marne	Délibération du conseil municipal du 29.09.2022 – 19h00
 Ville de Conches sur Gondoire Rue du Fort du Bois 77600 CONCHES-SUR-GONDOIRE Tel. : 01 64 02 26 17 – Fax : 01 60 07 92 52 accueil@conches-sur-gondaire.fr	L'an deux mille vingt-deux, le vingt-neuf septembre, le conseil municipal de Conches sur Gondoire, légalement convoqué, sous la présidence de Mme Martine DAGUERRE, Maire. Membres en exercice : 18 Date de convocation : 23.09.2022 Présents : 16 Votants : 18

Étaient présents :

Maire : Martine DAGUERRE

Adjoints au Maire : MARIE-CHRISTINE VATOV – STEVE BARROCAL – CHRISTINE KUKOLJ – ERIC HIMONET – VIRGINIE NSIMBA MASAMBA

Conseillers municipaux : DIDIER OEUVRARD - MICHEL VIVIES – CHANTAL BESSON – PATRICIA DECERLE – DOMINIQUE GOT – FLORENCE FISCHER – SAIDA BOUARABA – LAURENT BERTRAND – HOCINE SI AHMED

Conseillers municipaux : ISABELLE THOMAS – JOSE LANUZA – FREDERIC NION

Absents excusés ayant donné pouvoir :

FREDERIC NION DONNE POUVOIR A JOSE LANUZA

FLORENCE FISCHER DONNE POUVOIR A MARTINE DAGUERRE

Absents excusés : /

ERIC HIMONET a été désigné(e) comme secrétaire de séance.

Hugo ROCH, Directeur général des services – fonctionnaire territorial titulaire est désigné secrétaire auxiliaire de séance.

Logements

Rapporteur : Virginie NSIMBA, Maire adjointe en charge du CCAS et des logements.

NOTE DE SYNTHESE

Le présent protocole entre la commune et le bailleur social I3FSM a pour objet :

- La cession d'une partie du parc locatif social de la commune
- La réalisation de 25 nouveaux logements locatifs sociaux sur l'OAP du 40-40bis -42 route de Tournan.

Le patrimoine immobilier social à vendre correspond aux logements sociaux suivants :

Accusé de réception en préfecture
077-217701242-20221003-5641-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2022

- 3 allée du Poilu : 3 logements en PLUS – PAI
- 8 rue Charles Baudelaire : 1 logement PLUS
- 7 allée Colette : 1 logement PLUS
- 12-12 bis allée de l'ermitage : 3 logements PLUS / PLAI
- 50 route de Tournan : 8 logements PLUS – PLAI

Soit 16 logements pour un montant de **1 550 000 euros** : UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS

CESSION

Le choix de la municipalité de céder répond à plusieurs objectifs :

1 : sociaux et humains

La commune doit fournir à ses locataires des conditions d'habitabilités dignes et sécurisées.

La majeure partie de ce parc est très dégradée.

La municipalité a dû, dans l'urgence, débloquer des budgets pour des travaux indispensables (mise hors d'eau de deux bâtiments, mises aux normes de la sécurité incendie et d'installation électrique) mais une rénovation importante reste à accomplir, notamment en termes de confort thermique et sanitaire, de qualité.

La proposition du bailleur I3FSM (bailleur social affilié au groupe action logement) de racheter ce parc pour le réhabiliter selon les standards du groupe, s'avère précieuse.

I3FSM s'engage dans une réhabilitation dans les deux ans.

2 : Professionnaliser la gestion locative de ce parc immobilier :

La commune ne dispose pas des compétences ni des moyens techniques et humains suffisants pour assurer une bonne gestion de ce parc.

Confier cette gestion à un bailleur social permettant de rendre un meilleur service aux locataires.

3 : Financier

Des emprunts pour un montant de 1 221.564 euros ont été contractés par la commune pour acquérir le foncier de ce parc et le transformer en logements sociaux.

Le capital restant dû est de 896.573 euros.

Depuis la création de ces logements, les divers frais de maintenance, d'entretien et de mises aux normes n'ont pas été anticipés ni budgétisés, entraînant une dégradation progressive des immeubles et des logements.

Ainsi, le bilan d'exploitation de ce parc se révèle fortement déficitaire : à titre d'exemple, l'immeuble du 50 rue de Tournan qui depuis son acquisition en 2003, accuse un différentiel négatif de 179 000 euros entre les recettes (loyers) et les dépenses (frais, coût d'acquisition, intérêts d'emprunts, travaux).

Le coût de la remise en état de ces logements a été évalué à 612.500 euros (logements, rénovation énergétique et thermique, accessibilité).

La commune ne dispose pas d'une capacité financière suffisante pour prendre à sa charge ces travaux.

La cession des logements sociaux auprès de I3FSM permettra, outre leurs réhabilitations, :

- De maintenir le nombre actuel de logements sociaux de ce parc, l'acquéreur I3FSM conservant les conventions des logements avec l'Etat.
- De conserver la maîtrise d'attribution sur des logements vacants pour un quota de 20 % dans la mesure où la commune se porte garante du prêt contracté par I3FSM.
- Un désendettement significatif de la commune lui redonnant une capacité d'investissement.
- De réattribuer des missions aux agents municipaux chargés de la gestion et de l'entretien de ce patrimoine.

Le bénéfice de cette vente sera intégralement destiné à des investissements pour l'amélioration de la commune et de son cadre de vie.

S'agissant de lourds investissements pour la rénovation et l'amélioration qualitative des logements sur lesquelles I3FSM s'est engagé, le prix de vente est en dessous de l'évaluation de la DNID (Direction Nationale d'Interventions Domaniales). En effet, la DNID a retenu des valeurs vénale des biens immobiliers par rapport au marché classique de l'habitat. La DNID n'a pas pris en compte le coût de la rénovation des logements et des bâtiments de ce parc ni le caractère social de ces logements avec des revenus locatifs plafonnés.

En contrepartie du prix de vente, la commune est assurée d'avoir, à court terme, une rénovation complète de ce parc de logements sociaux pour loger dignement ses habitants.

REALISATION DE 25 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR L OAP DU 40-40 BIS – 42 ROUTE DE TOURNAN

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) numéro 1 est inscrite au PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvée le 06-06-2019. Cette OAP a fait l'objet d'une convention d'intervention

foncière avec l'EPFIF le 03-12-2015 afin que cette dernière se porte acquéreur d'un foncier composé de trois unités contiguës pour y développer des logements locatifs sociaux.

La commune restante déficitaire en nombre de logements sociaux, l'aménagement de cette OAP numéro 1 lui permettra de répondre aux obligations de la loi SRU qui fixe à 25 % le nombre de logements sociaux dans la commune.

PARTENARIAT

La commune et I3FSM proposent de conclure un partenariat au travers du protocole en annexe, qui prévoit :

- Que la commune autorise l'EPFIF à céder ses 3 unités foncières de l'OAP numéro 1 à I3FSM.
- Que la commune se porte garante d'emprunt pour les prêts que I3FSM contractera auprès de la CDC (Caisse des Dépôts et Consignation) pour l'achat et la réhabilitation des logements cédés.
- Que la commune sollicitera l'Agglomération de Marne et Gondoire pour se porter garante des emprunts d'I3FSM concernant la réalisation des logements neufs qui seront construits dans l'OAP 1.
- Qu'une démarche collaborative soit mise en place afin d'assurer aux parties une maîtrise partagée du projet immobilier de l'OAP numéro 1.

DELIBERATION

11 - DELIBERATION N° 2022-73 : Protocole de partenariat entre la commune et le bailleur social I3FSM

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29,

Vu les avis de la DNID en date du 15.07.2021,

Vu le courrier de proposition d'I3FSM,

Vu les différentes études transmises par le bailleur I3FSM sur chaque logement,

Vu les différentes études financières effectuées en interne sur chaque logement,

Considérant le choix de la municipalité motivé ci-dessus dans la note de synthèse,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité, par :

- vote pour : MAJORITE

- vote contre : /

- abstention : FREDERIC NION ET ISABELLE THOMAS

- VALIDE le choix de vendre les logements cités dans la note de synthèse et SIS :

- 3 allée du Poilu : 3 logements en PLUS – PAI

- 8 rue Charles Baudelaire : 1 logement PLUS

Accusé de réception en préfecture
077-217701242-20221003-5641-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2022

- 7 allée Colette : 1 logement PLUS
- 12-12 bis allée de l'ermitage : 3 logements PLUS / PLAI
- 50 route de Tournan : 8 logements PLUS – PLAI

Moyennant le prix de : **UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS – 1 550 000 euros.**

- **VALIDE** la construction de 25 logements sur l'OAP 1 - 40 - 40 bis--42 route de Tournan.
- **AUTORISE** Madame la Maire à signer la convention de partenariat avec I3FSM en annexe de la présente délibération.
- **AUTORISE** Madame la Maire à signer la promesse synallagmatique de vente et tous documents afférents à cette promesse de vente.
- **AUTORISE** Madame la Maire à signer l'acte authentique auprès du notaire sur la vente de ces logements sociaux et tous actes afférents à cette vente.
- **AUTORISE** Madame la Maire à déroger aux avis de la DNID en raison de la vétusté de ces logements qui nécessitent d'importants travaux de réhabilitation et du caractère règlementaire de ces logements sociaux.
- **AUTORISE** Madame la Maire à recevoir la somme du rachat en partie en numéraire et pour l'autre partie, par reprise des prêts en cours.

Pour extrait certifié conforme,
Fait et délibéré à Conches sur Gondoire
L'an deux mille vingt-deux, le 29.09.2022

Madame la Maire
Martine DAGUERRE



Acte certifié exécutoire (article L.2131-1 du CGCT) suite à sa transmission en Sous-Préfecture, le.....
Et sa publication/notification le

La présente décision peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification

Accusé de réception en préfecture
077-217701242-20221003-5641-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2022