



N°2024-61

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE TASSIN LA DEMI-LUNE**

Séance du Mercredi 16 octobre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le seize du mois d'octobre à dix-neuf heures se sont réunis, les membres du Conseil municipal de la Ville de Tassin la Demi-Lune, sous la présidence de M. Pascal CHARMOT, Maire de Tassin la Demi-Lune.

Date de la convocation : le 10 octobre 2024

Nombre de conseillers en exercice :	35
Nombre de votants :	34

Nombre de conseillers présent(s) :

BERGERET Pierre, BLANCHIN Jacques, BOULAY Christine, BOURGOGNON Henri, BOUVIER Ghislaine, CADILLAT Michel, CHARMOT Pascal, CHARPENTIER Marie-Catherine, CUZIN Sandrine, DU VERGER Laurence, ESSAYAN Martine, FERRAND Benoît, GARRIGOU Christine, GAUTIER Éric, GANDON Francis, HACHANI Yohann, HUSSON Serge, JANNIN Pierrick, JELEFF Michèle, JOLY Franck-Alain, KALITA Matthieu, MARGERI Marielle, MONTOYA Marc-Antoine, PARENTHOEN Yannick, PECHARD Katia, PICHON Laetitia, RANC Julien, RIO Jean-Baptiste, SCHUTZ Claire.

Formant la majorité des membres en exercice.

Nombre de conseillers absent(s) avec pouvoir : 6 (ACQUAVIVA Caroline donne pouvoir à GAUTIER Eric, CHARRIER Isabelle donne pouvoir à BERGERET Pierre, CONTREL Nathalie donne pouvoir à SCHUTZ Claire, FAYOT Michel donne pouvoir à ESSAYAN Martine, JOURDAN Milouda donne pouvoir à BLANCHIN Jacques, PICHON Laetitia donne pouvoir à JOLY Franck-Alain).

Nombre de conseillers absent(s) sans pouvoir : 1 (Sabrina DE UFFREDI)

Le secrétariat a été assuré par : Matthieu KALITA

Objet : Convention de réservation de logements avec Erilia dans le cadre du programme « Jardins d'Hypolyte »

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2252-1 et L.2252-2 ;

Vu le Code civil et notamment son article 2305 ;

Vu le contrat de prêt n°150936 signé entre Erilia et la Caisse des dépôts et consignations ;

Vu la délibération n°2024-41 du Conseil municipal en date du 26 juin 2024 portant garantie d'emprunt à Erilia pour l'opération de constructions les « Jardins d'Hypolyte » ;

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la Commission Ressources humaines, Finances, Numérique, Affaires générales et Vie économique du 3 octobre 2024 ;

Considérant que la Ville de Tassin la Demi-Lune a voté lors du Conseil Municipal du 26 juin 2024 une garantie d'emprunt de l'organisme ERILIA, en vue de l'acquisition, dans le cadre d'une Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), de huit logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), de six en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) et de deux en Prêt Locatif Social (PLS), situés au 24-26 avenue de Lauterbourg, dans le cadre du programme immobilier « Les Jardins d'Hypolyte » ;

Considérant qu'en contrepartie de l'octroi de cette garantie d'emprunt, la Ville de Tassin la Demi-Lune sera réservataire d'un logement, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Adresse	Bâtiment	Appt	Etage	Type	Catégorie de financement	Réservataire
24-26 avenue de Lauterbourg	B	B102	R+1	T3	PLAI	Mairie Tassin

Considérant qu'il est ainsi proposé de signer une convention de réservation entre la Ville de Tassin la Demi-Lune et l'organisme Erilia, afin de disposer d'un droit de réservation sur ce logement ;

Considérant que la convention de réservation jointe à la présente délibération précise les conditions de la réservation par la Ville de Tassin la Demi-Lune ;

Compte tenu des observations ;

Le Conseil Municipal :

- 1) **APPROUVE** la convention de réservation de logement entre la Ville de Tassin la Demi-Lune et l'organisme Erilia dans le cadre du programme « Jardins d'Hypolyte » ;
- 2) **AUTORISE** Monsieur le Maire ou l'adjoint faisant fonctions à signer la convention de réservation et toute pièce relative à cette affaire ;
- 3) **CHARGE** Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré : **A l'unanimité**

Fait et délibéré en séance le : 16 octobre 2024

Certifie exécutoire par :

- Transmission en préfecture du Rhône le : / 6 NOV. 2024
- Mise en ligne sur le site Internet de la Commune de Tassin la Demi-Lune le : / 6 NOV. 2024

Pascal CHARMOT
Maire de Tassin la Demi-Lune



Matthieu KALITA
Secrétaire de séance



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Lyon, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux dans les mêmes conditions de délai.

**CONVENTION ENTRE LA COMMUNE DE TASSIN LA DEMI-LUNE
ET LA SOCIETE ERILIA**

**ATTRIBUTION D'UNE GARANTIE D'EMPRUNT EN CONTREPARTIE DE DROITS DE
RESERVATION**

**OPERATION DE CONSTRUCTION DE 16 LOGEMENTS PLUS/PLAI/PLS
24-26 avenue de Lauterbourg à Tassin La Demi-Lune
LES JARDINS D'HYPOLYTE**

ENTRE :

La **COMMUNE de TASSIN LA DEMI-LUNE** représentée par son Maire, Monsieur Pascal CHARMOT, agissant en vertu de la délibération du conseil municipal n° en date du

ci-après dénommée « la COMMUNE » d'une part,

ET :

La **Société dénommée « ERILIA »**, ayant son siège social, 72 rue Perrin Solliers 13 006 MARSEILLE, inscrite au RCS sous le n° SIREN 058811670 ; représentée par, le Directeur Financier Loïc Fruchard,

ci-après dénommée « le BAILLEUR » d'autre part,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2252-1 et L.2252-2 ;

Vu le code civil et notamment son article 2305 ;

Vu le contrat de prêt n°150936 signé entre ERILIA et la Caisse des dépôts et consignations ;

Vu la délibération n°D2024-41 du Conseil municipal de Tassin la Demi-Lune en date du 26 juin 2024 portant garantie d'emprunt à Erilia pour l'opération de construction LES JARDINS D'HYPOLYTE.

ETANT PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

Le 27/12/2017 la société ERILIA a obtenu un permis de construire pour la réalisation d'un programme de 16 logements locatifs sociaux répartis comme suit : 8 PLUS, 6 PLAI, 2 PLS.

La société ERILIA a fait appel à la COMMUNE en sollicitant une garantie d'emprunt des prêts PLUS/PLAI à hauteur de 15% du montant des prêts. En contrepartie de cette garantie d'emprunt, la COMMUNE bénéficiera d'un droit de réservation dans le programme.

La présente convention a ainsi pour objet de préciser les conditions de la garantie d'emprunt ainsi que le nombre et la nature de logements attribués à la ville en contrepartie.

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : CARACTERISTIQUE DES PRETS

Pour la réalisation de cette opération le BAILLEUR a sollicité la COMMUNE pour l'octroi d'une garantie d'emprunt des prêts PLUS/PLAI à hauteur de 15% dont les lignes de prêts sont détaillées ci-dessous :

- Prêt PLAI : 415 891 EUR
- Prêt PLAI foncier : 252 217 EUR
- Prêt PLUS : 368 441 EUR
- Prêt PLUS foncier : 391 161 EUR
- PHB (prêt haut de bilan) : 91 000 €

Les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt consentie par la commune de Tassin-la-Demi-Lune sera définie dans une convention dont le modèle est annexé aux présentes.

ARTICLE 2 : NOMBRE DE LOGEMENTS RESERVES

En contrepartie de la garantie d'emprunt contractée par ERILIA, la COMMUNE est réservataire d'UN logement au sein du programme.

Vous trouverez ci-dessous le logement réservé lors de la première attribution qui relève de la gestion en stock. Nous rappelons que les réservations relèvent du droit commun de la gestion en flux lors de la rotation, dont les modalités de mise en œuvre sont définies dans l'article 3 de la présente convention :

Adresse	Bâtiment	Appt	Etage	Type	Catégorie de financement	Réservataire
24-26 avenue de Lauterbourg	B	B102	R+1	T3	PLAI	Mairie Tassin

ARTICLE 3 : MISE A DISPOSITION DES LOGEMENTS

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Cette réforme vise à améliorer le fonctionnement du système d'attributions pour remplir les grands objectifs de la politique du logement.

La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part et des objectifs de mixité sociale d'autre part.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux et impose à chaque organisme de logement social de signer avec chaque réservataire d'ici le 24 novembre 2023 au plus tard une convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations de logements. Les réservations des logements issues de la présente convention rentreront dans le cadre de la gestion en flux.

A la relocation des logements, la COMMUNE dispose, à compter du jour où elle reçoit l'information de la vacance du logement, d'un délai d'UN mois pour présenter des candidats et faire connaître au BAILLEUR les coordonnées des trois candidats proposés par logement.

Passé ce délai, la COMMUNE ne pourra plus exercer son droit de réservation. Cet abandon provisoire du droit de réservation ne modifie en rien la présente convention, la COMMUNE retrouvant son droit de désignation lors de la libération suivante du ou des logements concernés.

En l'absence de candidat proposé par la COMMUNE dans le délai prévu, le BAILLEUR reprendra la libre disposition du logement en vue de sa location. Le BAILLEUR retrouvera alors le droit de procéder à la désignation du locataire de

à la signature du locataire de

son choix, et s'engage à signifier à la COMMUNE, dès qu'elle procède à cette désignation d'office, les coordonnées du nouveau locataire en place.

Au cas où un locataire désigné par la COMMUNE souhaiterait bénéficier d'un autre logement appartenant au BAILLEUR, l'échange de logement ne pourra se faire qu'avec un accord écrit. Cet accord comportera les données suivantes :

- Le nom du locataire concerné et les références du logement nouveau qui lui est attribué.
 - L'engagement du BAILLEUR de donner à la COMMUNE le nom du nouveau locataire du logement objet du droit de réservation.
 - L'engagement du BAILLEUR d'informer la COMMUNE du congé donné par ce nouveau locataire dans les conditions fixées ci-dessus, de façon que la COMMUNE puisse exercer son droit de réservation.
- Cet échange de logement ne modifie pas l'identification des logements faite ci-dessus sur lesquels la COMMUNE exerce son droit de réservation

ARTICLE 4 : BENEFICIAIRES DES LOGEMENTS

Les candidatures présentées par la COMMUNE devront remplir les conditions requises pour l'occupation des logements, conformément à la législation et la réglementation en vigueur, notamment sur les plafonds de ressources relatifs aux opérations auxquelles elles sont destinées, à l'exclusion de toute autre condition particulière.

Le choix des locataires parmi les candidats présentés par la COMMUNE, à l'exclusion de toute autre candidature, sera exercé par le BAILLEUR, dont la commission d'attribution se réserve, dans le cadre de la réglementation, la faculté d'accepter ou de refuser les candidatures proposées.

En cas de refus par le BAILLEUR de tout candidat, ce refus sera notifié par lettre à la COMMUNE, qui retrouvera son droit de désignation tel que décrit dans l'article 4 de la présente convention.

Un représentant de la COMMUNE pourra assister, s'il le souhaite, à la commission d'attribution du BAILLEUR où seront examinées les candidatures que la COMMUNE aura proposées.

Le BAILLEUR traitera directement avec les bénéficiaires des logements désignés par la COMMUNE, lesquels seront personnellement responsables de leurs obligations en qualité de locataires.

Il est précisé que les dispositions de la présente convention de réservation ne peuvent, en aucune façon, avoir pour effet d'instituer la COMMUNE en qualité de copropriétaire ou de locataire principal de l'immeuble.

Le BAILLEUR s'engage à la date de mise en location du logement, à appliquer aux bénéficiaires des logements désignés par la COMMUNE, en tout point et sans aucune discrimination, le même régime de loyer, charges, prestations, etc. qu'à l'ensemble des locataires de l'immeuble, et ce, dans le cadre de la réglementation actuellement en vigueur en matière de logements, ainsi que toute législation complémentaire ou modificative intervenant ultérieurement.

Le BAILLEUR exercera tous les droits de propriétaire que la loi et le bail lui confèrent. Le BAILLEUR pourra, notamment, donner congé au locataire si ce dernier refuse de respecter ses obligations locatives et le poursuivre en justice pour paiement ou expulsion.

ARTICLE 5 : LOYERS

Pendant la durée du droit de réservation, les loyers pratiqués seront fixés et réévalués dans la limite des plafonds réglementaires, en fonction de la catégorie de financement de l'opération.

ARTICLE 6 : TRANSFERT DE PROPRIETE

En cas de fusion, d'absorption, de dissolution du BAILLEUR ou en cas de cession de l'immeuble par le BAILLEUR, 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, de la collectivité ou de toute autre personne auquel son actif aura été dévolu ou auquel la cession sera consentie.

Le BAILLEUR obligera alors ses ayants droit à la stricte observation de la présente convention. A cet effet, le BAILLEUR s'oblige à mentionner et joindre en annexe cette convention dans tout acte portant mutation à titre onéreux ou gratuit en précisant que le cessionnaire ou le dévolutaire ne peut se dégager de l'obligation précisée à cet article.

Dans ce cas, le bénéficiaire de l'acte sera subrogé dans les droits et obligations résultant pour le BAILLEUR de la présente convention de réservation.

Le BAILLEUR s'engage à faire figurer cette substitution dans l'acte concerné et à la notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à la COMMUNE dans les 30 jours de sa régularisation, indépendamment de tout agrément préalable du cessionnaire ou dévolutaire par la COMMUNE.

En cas d'agrément du cessionnaire ou dévolutaire par la COMMUNE, le BAILLEUR sera alors délié de tout engagement à l'égard de la COMMUNE et ne pourra en aucun cas être considérée comme restant solidairement tenue avec ledit bénéficiaire de l'exécution de la présente convention.

En l'absence d'agrément du cessionnaire ou dévolutaire par la COMMUNE, le BAILLEUR restera solidairement tenu avec ledit cessionnaire ou dévolutaire de l'exécution de la présente convention.

En cas de transfert de propriété avec remboursement intégral du prêt garanti la présente convention deviendra caduque de plein droit.

ARTICLE 7 : DUREE DE LA RESERVATION

La présente convention entrera en vigueur simultanément avec le contrat d'emprunt régularisé entre le BAILLEUR et l'Établissement prêteur et la COMMUNE.

La présente convention prendra effet à compter de sa date de signature par les deux parties pour une durée de 40 ans.

Les conventions de gestion en flux maintiennent les droits de réservations de chaque réservataire, les garanties d'emprunt accordées précédemment par la COMMUNE perdurent et ne sont pas remises en cause.

Bien que le nombre de droits de désignation après la 1^{ère} mise en location soit inconnu à ce jour car dépend de la libération des logements réservés, ERILIA conservera sa méthode de travail en partenariat avec la COMMUNE pour contribuer aux objectifs communs d'attributions des publics prioritaires accompagnés sur le territoire de celle-ci.

La COMMUNE poursuit le soutien à la production de logements sociaux, notamment afin que ses droits de désignation de candidats sur son territoire se maintiennent. ERILIA a mis en place avec la COMMUNE et notamment son CCAS, une coopération étroite pour garantir la poursuite de l'accompagnement social des administrés et s'engage à poursuivre celle-ci dans le cadre de la future gestion en flux.

L'ensemble des logements non réservés seront également soumis à la gestion en flux. Dès libération du logement, ERILIA décidera de son orientation auprès des réservataires. Dans ce cadre, ERILIA s'engage à poursuivre les actions partenariales mises en place avec la COMMUNE, afin que cette dernière puisse orienter des candidatures tout en respectant les engagements pris avec chacun de ses réservataires.

En cas d'évolution de la réglementation et des accords qui seront définis dans le cadre de la gestion en flux, les parties conviennent de se rapprocher afin d'examiner les conditions de poursuite de la présente convention.

Fait à TASSIN LA DEMI-LUNE
en deux exemplaires originaux

le,

Pour la **COMMUNE de TASSIN LA DEMI LUNE**
Le Maire de Tassin
Pascal CHARMOT

Pour **ERILIA**
le Directeur Financier
Loïc Fruchard

Accusé de réception en préfecture
069-216902445-20241106-D2024-61-DE
Date de réception préfecture : 06/11/2024