



COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance de **19 novembre 2021**

Compte rendu affiché le

Date de convocation du conseil municipal le **10 novembre 2021**

Présidente : **Madame Hélène GEOFFROY, La Maire**

Secrétaire de séance : **Madame Nadia LAKEHAL**

Nombre de membres		
Art 2121-2 du CGCT	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
43	43	39

Membres présents à la séance :

**Hélène GEOFFROY, Stéphane GOMEZ, Matthieu FISCHER, Muriel LECERF, Philippe MOINE, Myriam MOSTEFAOUI, Ahmed CHEKHAB, Antoinette ATTO, Roger BOLLIET, Nadia LAKEHAL, Michel ROCHER, Josette PRALY, Patrice GUILLERMIN - DUMAS, Nassima KAOUAH, Pierre DUSSURGEY, Fatma FARTAS, Pierre BARNEOUD - ROUSSET, Bernard RIAS, Régis DUVERT, Yvette JANIN, Joëlle GIANNETTI, Liliane GILET-BADIOU, Eric BAGES-LIMOGES, Véronique STAGNOLI, Dehbia DJERBIB, Charazède GAHROURI, Christine JACOB, Harun ARAZ, Abdoulaye SOW, Nacera ALLEM, Nordine GASMI, Carlos PEREIRA, David LAÏB, Mustapha USTA, Christine BERTIN, Richard MARION, Ange VIDAL**

Membres absents excusés ayant donné pouvoir :

**Kaoutar DAHOUM à Myriam MOSTEFAOUI  
Yvan MARGUE à Stéphane GOMEZ  
Frédéric KIZILDAG à Nadia LAKEHAL  
Maoulida M'MADI à Carlos PEREIRA  
Sacha FORCA à Christine BERTIN  
Audrey WATRELOT à Christine BERTIN**

Objet :

-----

Convention de portage temporaire de lots -  
Cervelières-Sauveteurs

V\_DEL\_211119\_6

## **Rapport de Monsieur GOMEZ,**

**Mesdames, Messieurs,**

### **I - Éléments de cadrage**

Construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin, le quartier de Cervelières-Sauveteurs est composé de 13 copropriétés regroupant 4 500 habitants sur un vaste foncier privé de 20 hectares. Il est situé à l'interface du centre-ville et du quartier du Mas du Taureau et fait partie de la géographie prioritaire du renouvellement urbain et de la Politique de la Ville. Depuis plusieurs années, différents dispositifs de soutien se sont succédés sans pour autant permettre une amélioration durable des copropriétés et une revalorisation sur le marché immobilier. Ces dernières années les signes de fragilité persistent à la fois sur le fonctionnement des instances de gestion, sur l'état du bâti des copropriétés et sur les dalles de parking-garages.

Face à ces constats et à la demande de la Ville de Vaulx-en-Velin, l'État a retenu en octobre 2018 l'ensemble du quartier de Cervelières-Sauveteurs comme priorité nationale du Plan Initiative Copropriétés (PIC). Ce plan dispose de moyens renforcés de l'Agence nationale de l'habitat - ANAH et permet d'accélérer la mise en œuvre d'un soutien public et partenarial aux copropriétés les plus fragiles.

Le diagnostic mené entre 2019 et 2020 sur l'ensemble des copropriétés a mis en lumière des difficultés de gestion. Afin d'accompagner ces copropriétés, les collectivités se sont mobilisées avec l'État pour qu'un soutien de proximité soit engagé permettant notamment de créer un partenariat avec les syndicats et les conseils syndicaux, de renforcer l'organisation de chaque conseil syndical et d'engager un travail sur les impayés. Urbanis a été missionné dès avril 2020 afin d'accompagner les 13 copropriétés du quartier et de tenir des permanences hebdomadaires pour assurer une proximité avec les copropriétaires. L'objectif de cette intervention publique est de renforcer la gestion des copropriétés et de les inciter par la suite, à des réhabilitations ambitieuses.

Le Comité de pilotage partenarial du 16 décembre 2020 a mis en lumière le coût important de ces travaux de réhabilitation nécessitant un fort soutien des partenaires publics, de l'ANAH et des collectivités. Compte tenu de la part importante de copropriétaires modestes et très modestes, le niveau d'aides publiques est déterminant pour lancer une dynamique de travaux.

La Ville de Vaulx-en-Velin, la Métropole de Lyon, les services de l'Etat et du Préfet ont retenu le dispositif opérationnel le plus favorable pour les copropriétaires : le Plan de sauvegarde. Ce dispositif permet d'obtenir les aides maximum de l'ANAH et des collectivités.

La première Commission des Plans de sauvegarde s'est tenue le 2 juin 2021 en présence de l'ensemble des partenaires et des représentants des copropriétaires. Lors de celle-ci les partenaires ont réaffirmé l'enjeu d'intervenir sur le quartier afin de le revaloriser durablement.

Dans ce cadre, le portage de logements est un des outils du redressement et permet d'accélérer et de renforcer cette action publique d'amélioration des copropriétés.

### **II - Objectifs**

Le portage de lots de copropriété s'inscrit dans la démarche engagée par les partenaires visant à améliorer le fonctionnement des copropriétés et à aider au vote de travaux par l'acquisition et la gestion de logements pendant 10-15 ans.

Ce portage contribue à la bonne gestion des copropriétés, facilite le vote de travaux en AG, évite l'arrivée de copropriétaires impécunieux ou de marchands de sommeil sur le quartier et permet de trouver des solutions pour les copropriétaires les plus endettés notamment pour celles et ceux souhaitant rester dans leur logement avec un autre statut (achat du logement par l'opérateur, en donnant la possibilité à l'ancien propriétaire de rester dans le logement en tant que locataire).

Aujourd'hui, un besoin d'un portage de lots se fait sentir dans l'accompagnement des copropriétés. Ainsi, la mise en place d'une convention de portage temporaire en partenariat avec CDC HABITAT SOCIAL et Est Métropole Habitat permettrait d'agir rapidement sur 5 ans avec au maximum 66 logements faisant l'objet d'un portage. Le pilotage partenarial du dispositif Métropole, Ville, Etat, CDC HABITAT SOCIAL assurera l'adaptabilité du dispositif et permettra de répondre au mieux aux enjeux du quartier.

Afin de créer un effet levier, les logements devront être portés durant 10-15 ans. Ainsi, une consultation sera lancée d'ici la fin de l'année 2021 pour une concession afin de mobiliser un opérateur unique sur l'ensemble du territoire. Les logements portés dans le cadre de la convention temporaire seront intégrés dans la concession de portage.

Dans ce cadre, le besoin de participation financière des collectivités durant la concession via des subventions d'équilibre est estimée à 4 300 000 € (soit 286 K€/an pendant 15 ans). L'ANAH pourra également participer au financement de cette intervention.

### III - Engagements financiers

Les coûts liés au portage temporaire de lots seront portés par CDC HABITAT SOCIAL, le temps de la convention temporaire. L'équilibre de l'opération sera atteint lorsque la convention de portage temporaire prendra fin, par la vente des logements à l'opérateur de la concession. Toutefois, si cet outil n'est plus opportun, les logements portés pourront être vendus à des particuliers privés, des bailleurs sociaux ou en dernier recours aux collectivités. Dans cette hypothèse particulièrement, les modalités de revente des lots seront étudiées en Comité de pilotage.

La Métropole a prévu d'adopter ces dispositions lors de la commission permanente du 22 novembre 2021.

#### En conséquence, je vous propose :

- ▶ d'approuver la mise en place d'un portage temporaire de lots sur le quartier Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin ;
- ▶ d'approuver la convention à passer entre la Métropole, l'Etat, la ville de Vaulx-en-velin, CDC HABITAT SOCIAL et Est Métropole Habitat pour les années 2021-2024 ;
- ▶ d'autoriser Madame la Maire à signer ladite convention et tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Affiché le

**SLO**

ID : 069-216902569-20211119-V\_DEL\_211119\_6-DE

**Vu** les articles L2121-29, L2121-1 à L2121-23, R2121-9 et R2121-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) qui concernent le conseil municipal et ses modalités de fonctionnement ;

**Entendu** le rapport présenté le 19 novembre 2021 par Monsieur Stéphane GOMEZ, premier adjoint, délégué aux Finances, aux Marchés publics, à la Politique de la Ville, au Renouvellement Urbain, au Conseil citoyen, au Transport et aux Mobilités ;

**Après avoir délibéré, décide :**

▶ d'approuver la mise en place d'un portage temporaire de lots sur le quartier Cervelières-Sauveteurs à Vaulx-en-Velin ;

▶ d'approuver la convention à passer entre la Métropole, l'Etat, la ville de Vaulx-en-velin, CDC HABITAT SOCIAL et Est Métropole Habitat pour les années 2021-2024 ;

▶ d'autoriser Madame la Maire à signer ladite convention et tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

<b>Nombre de suffrages exprimés : 39</b>
Votes Pour : 39
Votes Contre : 0
Abstention : 0
Sans participation : 4

Ainsi fait et délibéré le vendredi 19 novembre 2021.

**Pour extrait conforme,**

**#signature#**

## CONVENTION DE PORTAGE IMMOBILIER ET FONCIER

### INTERVENTION CIBLÉE EN VUE DU REDRESSEMENT DES COPROPRIÉTÉS DU QUARTIER CERVELIÈRES SAUVETEURS A VAULX-EN-VELIN DANS LE CADRE DES DISPOSITIFS D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT



MÉTROPOLÉ DE LYON

## Sommaire

<b>TITRE I</b>	<b>DEFINITIONS ET INTERPRETATION</b>	<b>7</b>
Article 1. Définitions		7
Article 2. Interprétations		7
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>8</b>
Article 3. Objet		8
Article 4. Désignation des lots concernés		8
Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention		10
Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires		10
Article 7. Recours contre la Convention		12
<b>TITRE III</b>	<b>ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIETE</b>	<b>13</b>
Article 8. Modalités d'acquisition		13
Article 9. Prix d'acquisition		13
Article 10. Durée de la période d'acquisition		14
Article 11. Modalités de relogement lors de l'acquisition des lots		14
Article 12. Accompagnement social des anciens propriétaires		15
<b>TITRE IV</b>	<b>GESTION TECHNIQUE ET LOCATIVE</b>	<b>16</b>
Article 13. Modalités de gestion technique		16
Article 14. Modalités de gestion locative		16
Article 15. Durée du portage locatif		17
<b>TITRE V</b>	<b>REVENTE DES LOTS</b>	<b>18</b>
Article 16. Modalités de revente des lots		18
Article 17. Calcul du prix de vente		19
Article 18. Durée de la période de revente		19
Article 19. Modalités de relogement lors de la revente		20
<b>TITRE VI</b>	<b>REGIME FINANCIER</b>	<b>21</b>
Article 20. Financement prévisionnel de l'opération		21
Article 21. Garantie d'emprunt de la Commune		21
Article 22. Modalités financières d'exécution des engagements réciproques		21
1. Absence de rémunération		21
2. Compensation versée par la Commune		21

## TITRE VII SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPERATION 23

<b>Article 23. Reporting</b>		<b>23</b>
1. Reporting courant	23	
2. Rapport annuel	23	
<b>Article 24. Comités de pilotage et de suivi</b>		<b>23</b>
1. Comité de pilotage	23	
2. Comité de suivi	24	

## TITRE VIII DISPOSITIONS DIVERSES 26

<b>Article 25. Prévention et règlement des litiges</b>		<b>26</b>
1. Médiation	26	
2. Contentieux	26	
<b>Article 26. Confidentialité</b>		<b>26</b>

## ANNEXES 27

I- Plan de financement prévisionnel		27
-------------------------------------	--	----

Les Annexes ont valeur contractuelle.

## PREAMBULE

Le quartier Sauveteurs-Cervelières a été construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin.

Ce quartier s'étend sur plus de 20 ha et comprend 1441 logements privés répartis sur 13 copropriétés et 230 logements sociaux (Dynacité, Grand Lyon Habitat, Est Métropole Habitat).

Le total des logements privés (1141) représente une part très importante du parc privé de la commune. De ce fait, cet ensemble de copropriétés joue un rôle majeur en matière de diversité de l'offre et de parcours résidentiel. Les propriétaires occupants y sont majoritaires dont une part importante de primo-accédants.

Pour prévenir le risque de dégradation des copropriétés, la Ville de Vaulx-en-Velin, la Métropole de Lyon et l'Etat ont mis en place plusieurs dispositifs (OPAH, PLS, Mission de veille, POPAC) ces vingt dernières années. Si ces dispositifs ont été profitables aux copropriétés, ils n'ont pas permis de résorber définitivement les fragilités de toutes tant sur le plan de la gestion que sur le bâti.

La mise en place d'un POPAC Métropolitain (2016-2018) a permis d'assurer une veille et un accompagnement des syndicats les plus fragiles sans toutefois permettre une intervention lourde sur le secteur.

Ainsi, sur sollicitation des collectivités, le quartier a été retenu en 2018 d'intérêt national dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés. Les partenaires ont alors décidé de lancer en 2019 une étude pré-opérationnelle sur le quartier. Les objectifs poursuivis ont principalement été la définition d'une stratégie d'ensemble, articulant soutien aux copropriétés les plus fragiles et amélioration du cadre bâti.

A l'issue de cette étude, les partenaires publics ont pris la décision d'accompagner une nouvelle fois les copropriétés à travers des dispositifs dédiés et renforcés : un Plan de Sauvegarde pour chaque copropriété.

Cette démarche d'accompagnement se justifie également par le déploiement du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) sur le secteur de la Grande Île qui permettra de transformer en profondeur le secteur et de le revaloriser. En effet, le quartier de Sauveteurs-Cervelières se trouve actuellement à la jonction de deux ZAC mises en place dans le cadre du renouvellement urbain : la ZAC de l'Hôtel de Ville et la ZAC du Mas du Taureau.

CDC HABITAT SOCIAL, société anonyme d'habitation à loyer modéré, filiale de CDC HABITAT, est engagée dans la mise en œuvre des stratégies d'intervention publiques en faveur de la dignité de l'habitat et, conformément aux dispositions de l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation, peut être chargée d'un service d'intérêt général lorsqu'elle assure la gestion ou l'acquisition en vue de leur revente, de logement situés dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat.

Aussi, dans le contexte qui vient d'être rappelé, il est apparu nécessaire d'établir une coopération entre ces entités afin de mettre leurs moyens et savoir-faire respectifs au profit d'une stratégie commune de redressement des copropriétés susvisées.

La présente convention a ainsi pour objet de fixer les modalités de cette coopération avec les partenaires via une intervention foncière de CDC HABITAT SOCIAL sur un volume prévisionnel de lots des copropriétés susvisées en vue de la satisfaction des objectifs d'intérêt général suivants :

- Lutter contre l'indignité de l'habitat ;
- Lutter contre la dégradation des immeubles en copropriété et contribuer à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés en difficulté ;
- Mettre en œuvre lorsque cela est nécessaire, un processus de relogement permettant l'amélioration des conditions de vie des occupants ;



Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

CDC HABITAT SOCIAL – COMMUNE DE VAULX-EN-VELAY – METROPOLE DE LYON  
Affiché le  
ID : 069-216902569-20211119-V\_DEL\_211119\_6-DE  
Convention de partage foncier et immobilier au sein de copropriétés dégradées

- Maintenir des propriétaires occupants (PO) et la mixité sociale.

Pour l'exécution de la présente convention, chacune des parties agit dans le cadre de la mission d'intérêt public qu'elle poursuit, en dehors de toute recherche d'un quelconque profit.

Ceci étant rappelé, il a été conclu la présente convention entre :

**La Commune de Vaulx-en-Velin**, représentée par Madame la Maire en exercice, Madame Hélène GEOFFROY, domiciliée, en cette qualité, Place de la nation, 69 120 Vaulx-en-Velin, dûment habilitée à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du 19 novembre 2021.

Ci-après dénommée « La Commune »

**La Métropole de Lyon**, représentée par Monsieur le Président de la Métropole en exercice, Monsieur Bruno BERNARD, domicilié, en cette qualité, 20 Rue du Lac 69003 Lyon, dûment habilité à cet effet par une délibération du Commission Permanente en date du 22 novembre 2021.

Ci-après dénommée « La Métropole »

D'une part,

ET

**La société CDC HABITAT SOCIAL**, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 163 940 080,00 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 552 046 484 dont le siège social est situé 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, représentée par le président du directoire en exercice, dûment habilité à cet effet, par Hervé SILVERSTEIN.

Ci-après dénommée « CDC HABITAT SOCIAL »

ET

**Est Métropole Habitat**, Office public de l'habitat, inscrit au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 401 376 173 00027, dont le siège social est situé 53, avenue Paul Krüger à VILLEURBANNE (69100), représenté par sa Directrice Générale, Céline REYNAUD, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de ses statuts, qu'en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de la décision de son Conseil d'administration en date du 25 septembre 2020,

D'autre part

L'ensemble des parties ci-après dénommées « Les Partenaires ».

## TITRE I DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

### Article 1. Définitions

Sauf stipulation contraire, les termes et expressions commençant par une majuscule employée dans la présente convention (également intitulée « **Convention** ») ont la signification qui leur est attribuée par le présent Article.

« **Année** » désigne, sauf exception stipulée par la présente convention, toute année commençant le 1<sup>er</sup> janvier et s'achevant le 31 décembre.

« **Annexe** » désigne une Annexe à la Convention. Les Annexes ont valeur contractuelle et font partie intégrante de la présente Convention sauf mention contraire expresse.

« **Article** » désigne un Article de la Convention, voire une subdivision d'Article.

« **Commune** » / « **Métropole** » désigne la Commune de Vaulx-en-Velin/ Métropole de Lyon.

« **Convention** » désigne le présent contrat et ses annexes.

« **Date d'Entrée en Vigueur** » désigne la date d'entrée en vigueur de la Convention telle que définie à l'**Article 3 du Titre II**.

« **Partenaires** » désigne les signataires de la présente Convention.

« **Propriétaires Bailleurs** » désignent les propriétaires d'un lot qui n'occupent pas le logement et louent celui-ci au jour de l'acquisition.

« **Propriétaires Occupants** » désignent les propriétaires d'un lot qui occupent le logement au jour de son acquisition.

### Article 2. Interprétations

Sauf stipulation contraire dans la présente Convention :

- (a) les titres attribués aux titres, articles et annexes ont pour seul but d'en faciliter la lecture et ne sauraient être invoqués en vue de leur interprétation ;
- (b) les termes définis à l'**Article 1** sont employés indifféremment au singulier ou au pluriel lorsque le sens ou le contexte l'exigent ;
- (c) toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière que ce soit sans préjudice des modalités particulières selon laquelle intervient cette succession ;
- (d) en cas de divergence ou de contradiction entre les stipulations de la Convention et ses Annexes, la présente Convention prévaut ; en cas de divergence ou de contradiction entre les Annexes, les stipulations particulières priment sur les stipulations générales ;
- (e) les renvois à une convention ou autre document comprennent ses annexes ainsi que les modifications ou avenants dont la convention ou le document a fait l'objet ;
- (f) les renvois faits à des articles, titres ou annexes sans indication complémentaire s'entendent comme des renvois à des articles, titres ou annexes de la Convention.

## TITRE II DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 3. Objet

La présente Convention a pour objet de définir les modalités de coopération entre la Commune, la Métropole, CDC HABITAT SOCIAL et EMH pour la mise en œuvre d'une opération d'intervention immobilière et foncière incluant des actions d'acquisition, de travaux et de portage des lots de copropriété visés à l'**Article 4**.

Cette opération de portage provisoire vise à accompagner le redressement des copropriétés susvisées dans le périmètre du dispositif opérationnel pour une durée déterminée, dans l'attente de la mise en place d'un dispositif de portage ayant pour objectif de requalifier durablement les copropriétés susvisées.

Il peut s'agir de lots d'habitation principale ou d'habitation secondaire, de lots annexes, de lots occupés ou vacants.

Cette intervention s'accompagne de mesures en matière d'aide au maintien dans les lieux ou au relogement, et d'une implication dans la gouvernance de la copropriété.

Le portage ciblé objet de la présente convention n'intervient que sur des lots préalablement identifiés : la réalisation des transactions dans le cadre du marché privé reprend ses droits dès l'achèvement de la stratégie de redressement.

Les articles qui suivent définissent les engagements des partenaires dans la mise en œuvre de ce dispositif, sachant que :

Toute décision en lien avec le portage ciblé sera prise en cohérence avec les intérêts des signataires et les avis formulés par le Comité de pilotage.

A défaut d'accord, la décision reviendra à la Métropole de Lyon.

### Article 4. Désignation des lots concernés

La mise en place de commissions trimestrielles de suivi des impayés dans l'ensemble des copropriétés a permis l'identification de ménages dont la situation financière présente des fragilités pouvant compromettre la dynamique de la copropriété et leur capacité à rester propriétaire de leur logement.

L'étude pré-opérationnelle dans son volet social a quant à elle permis d'identifier un certain nombre de ménages propriétaires occupants souhaitant vendre leur logement. Ces lots n'ont pas été intégrés dans le décompte à ce stade car pas considérés comme des acquisitions à réaliser en priorité.

Dans le cadre des dispositifs d'accompagnement des copropriétés, une veille foncière a été mise en place. Cette veille consiste en un suivi des DIA permettant d'émettre des alertes dans les cas suivants:

- Mise en vente dans une copropriété particulièrement fragile ;
- Prix anormal eu égard à la moyenne des transactions ;
- Prise de position par un acquéreur dont on sait qu'il est par ailleurs débiteur ;
- Éloignement géographique de l'acquéreur.

Ce suivi permet d'identifier au fil de l'eau des logements dont l'acquisition pourrait être stratégique dans le cadre du redressement des copropriétés dans lesquelles ils sont situés.

Les lots faisant l'objet de la Convention sont situés au sein des copropriétés situées :

- 1 à 3 Chemin du Tabagnon (Soleil Levant), sur la parcelle cadastrée section AV n°115, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin
- 4-5 Chemin du Tabagnon (Clair Logis) sur la parcelle cadastrée section AX n°241, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin

- 5 à 9 Chemin du Bac (Nouvelle Coopérative) sur la parcelle cadastrée section AV n°249, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin
- 1 à 9 Chemin des Barques (Covivaulx) sur les parcelles cadastrées section AV n°109 et n°120, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin
- 11 à 13 Chemin des Barques (Le Rhône) sur la parcelle cadastrée section AX n°122, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin
- 1 à 4 Chemin de la Godille (Les Cervelières) sur la parcelle cadastrée section AX n°307, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin
- 5 à 7 Chemin de la Godille (Les 3 Mâts) sur la parcelle cadastrée section AX n°202, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin
- 9 à 12 Chemin de la Godille (Les Mouettes) sur la parcelle cadastrée section AX n°201, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin
- 1 à 6 Chemin des Plates (Les Goélands) sur la parcelle cadastrée section AX n°255, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin
- 9 à 11 Chemin des Plates (L'Albatros) sur les parcelles cadastrées section AX n°205 et 207, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin
- 12 à 14 Chemin des Plates (La Goélette) sur la parcelle cadastrée section AX n°266, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin
- 4 à 7 Chemin des Rames (Belledonne 1) sur la parcelle cadastrée section AX n°212, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin
- 1 à 3 Chemin des Rames (Belledonne 2) sur la parcelle cadastrée section AX n°211, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin

Ces lots correspondent à des logements. CDC HABITAT SOCIAL se portera acquéreur, le cas échéant, des autres lots attachés auxdits logements (cave ou garage). À titre exceptionnel, en accord avec le comité de pilotage décrit à l'article 24, CDC HABITAT SOCIAL pourra se porter acquéreur de locaux à destination autre que l'habitation si cette acquisition constitue un enjeu particulier pour la requalification de la copropriété visée (par exemple, anciennes loges).

Afin d'accompagner le redressement des copropriétés susvisées, le volume de lots maximal prévisionnel à acquérir est estimé, à titre indicatif, à 66 pour la durée de la convention et se répartit comme suit :

- 4 logements pour la copropriété Albatros
- 1 logement pour la copropriété Belledonne 1
- 4 logements pour la copropriété Belledonne 2
- 5 logements pour la copropriété Cervelières
- 6 logements pour la copropriété Clair Logis
- 3 logements pour la copropriété Covivaulx
- 4 logements pour la copropriété Goélands
- 3 logements pour la copropriété Goélette
- 5 logements pour la copropriété Les Mouettes
- 2 logements pour la copropriété Nouvelle Coopérative
- 20 logements pour la copropriété Le Rhône
- 3 logements pour la copropriété Soleil Levant
- 6 logements pour la copropriété Trois Mâts

A noter : CDC HABITAT SOCIAL s'est porté acquéreur en lien avec la Métropole de Lyon du lot n°140 situé au 1er étage dans la copropriété "Covivaulx" (8 chemin des Barques) le 31/03/2021 et ce lot intègre cette convention. Si d'autres biens devraient être rachetés par CDC HABITAT SOCIAL, en lien avec la Métropole de Lyon, d'ici la signature de la convention, ils intègreraient celle-ci de la même manière.

Le choix de ces lots est définitivement fixé, d'un commun accord par les Partenaires, dans le cadre du comité de suivi constitué en application de l'**Article 24.2 du Titre VII**.

Toutefois, les Partenaires décident d'ores et déjà que les lots prioritairement acquis sont ceux :

- des copropriétaires occupants les plus endettés, cumulant plus de 4 000 euros de dettes de charges de copropriété (charges courantes et/ou travaux) ;
- des copropriétaires bailleurs débiteurs de la copropriété cumulant plus de 4 000 euros de dettes

- des propriétaires dont les logements font l'objet d'une procédure de mise en adjudication par la copropriété ;
- des propriétaires n'ayant pas la capacité financière de se maintenir sur place ayant manifesté leur souhait de céder leur logement en lien avec la commission de suivi des impayés et les arbitrages du comité de pilotage.

## **Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention**

La durée de la Convention est de trois (3) ans à compter de sa signature par les Partenaires, date à laquelle elle entre en vigueur.

Elle se décompose en trois périodes :

- Période d'acquisition des lots de copropriétés ;
- Période de gestion technique et locative des lots acquis prévoyant notamment l'accompagnement social des ménages présents, pouvant inclure leur relogement, la participation à l'ensemble des frais de la copropriété (gestion courante, travaux, autres actions entreprises lors du dispositif) et l'éventuelle remise en état des parties privatives ;
- Période de revente des lots de copropriétés.

Sous réserve de l'accord des parties, la durée initiale de la Convention pourra faire l'objet d'un avenant de prorogation pour une (1) année supplémentaire.

En cas de mise en place d'un dispositif sur tout ou partie des copropriétés visées par la présente convention, cette dernière prendra fin avec la cession des lots situés dans lesdites copropriétés par CDC HABITAT SOCIAL à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de la concession.

## **Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires**

En vue de la réussite du projet commun de redressement des copropriétés faisant l'objet de la présente Convention, les Partenaires prennent les engagements de coopération réciproques définis ci-dessous.

Les Partenaires définiront ensemble la stratégie d'acquisition des lots de copropriété.

### **Engagements de CDC HABITAT SOCIAL**

CDC HABITAT SOCIAL s'engage à :

- Mobiliser les moyens adaptés pour répondre favorablement aux opportunités d'acquisition des lots visés par la présente convention, selon les modalités ici décrites et le plan de financement prévisionnel figurant en Annexe I ;
- Engager toutes les procédures, notamment contentieuses, nécessaires auprès des locataires dans le cadre de la gestion des lots acquis ;
- Assurer une gestion technique et locative saine et adaptée des biens acquis jusqu'à leur revente ;
- Accompagner les opérations de relogement définies par les collectivités ;
- Assurer la revente des logements dans les conditions prévues au titre V ;
- Faire son affaire du financement des opérations, reposant notamment sur l'obtention des aides de l'Anah au portage ciblé.

### **Engagements d'Est Métropole Habitat pour l'accompagnement social**

Est Métropole Habitat s'engage à :

- Mettre en commun les moyens de l'ensemble des signataires afin d'assurer un relogement satisfaisant des ménages occupant les lots faisant l'objet du dispositif de portage ciblé
- Mobiliser l'ingénierie de relogement des locataires, au plus près des souhaits des ménages

- Favoriser le maintien des ménages en difficulté souhaitant rester dans leur logement ;
- Appuyer les propriétaires occupants (PO) :
  - accompagnement à la vente et au rachat pour les PO ne pouvant pas demeurer dans la copropriété ;
  - commercialisation et conseil à l'accession à la propriété pour les ménages qui acquerront les logements réhabilités.

### Engagements de la Métropole de Lyon

La Métropole de Lyon s'engage à :

- Accorder sa garantie, dans le respect de la réglementation en vigueur, pour les emprunts réalisés par la CDC HABITAT SOCIAL et le porteur associé visant à acquérir et éventuellement remettre en état les appartements faisant l'objet du portage ciblé ;
- Définir les orientations des opérations de relogement éventuellement nécessaires ;
- Racheter ou faire racheter par un organisme désigné par ses soins les lots invendus au terme du portage, sur demande du porteur ;
- Faire bénéficier jusqu'à leur relogement les ménages occupant les lots acquis de l'accompagnement social assuré par l'opérateur des Plans de sauvegarde et les travailleurs sociaux de secteur, via la Maison de la Métropole ;
- Assister CDC HABITAT SOCIAL et le porteur associé dans leurs contacts avec les partenaires institutionnels, afin de faciliter la mise en œuvre des opérations et l'obtention des aides nécessaires à leur financement ;
- Accompagner CDC HABITAT SOCIAL et le porteur associé dans leurs contacts avec les propriétaires de lots visés par le portage, afin de permettre d'effectuer les acquisitions dans les meilleures conditions économiques possibles ;
- Informer CDC HABITAT SOCIAL et le porteur associé de l'évolution des valeurs immobilières locales ;
- Faciliter par tous les moyens à sa disposition les opérations de relogement des ménages occupant les lots acquis : la labellisation de la demande des ménages au titre des publics prioritaires sera à rechercher (catégorie : taux d'effort trop élevé ou risque de perte du logement). Cette labellisation permettra aux demandeurs d'être éligibles à l'offre de l'ensemble des réservataires (contingent préfectoral, Métropole, Ville, Action logement...) et des bailleurs sociaux. Les partenaires de l'opération porteront une attention particulière aux demandes de relogement des ménages identifiés.

### Engagements de la Ville de Vaulx en Velin

La Ville de Vaulx en Velin s'engage à :

- Définir les orientations des opérations de relogement éventuellement nécessaires ;
- Faire bénéficier jusqu'à leur relogement les ménages occupant les lots acquis de l'accompagnement social assuré par les travailleurs sociaux de secteur, via le Centre Communal d'Action Sociale ;
- Assister la CDC HABITAT SOCIAL et le porteur associé dans leurs contacts avec les partenaires institutionnels, afin de faciliter la mise en œuvre des opérations et l'obtention des aides nécessaires à leur financement ;
- Accompagner la CDC HABITAT SOCIAL et le porteur associé dans leurs contacts avec les propriétaires de lots visés par le portage, afin de permettre d'effectuer les acquisitions dans les meilleures conditions économiques possibles ;
- Informer la CDC HABITAT SOCIAL et le porteur associé de l'évolution des valeurs immobilières locales ;
- Faciliter par tous les moyens à sa disposition les opérations de relogement des ménages occupant les lots acquis : la labellisation de la demande des ménages au titre des publics prioritaires sera à rechercher (catégorie : taux d'effort trop élevé ou risque de perte du logement). Cette labellisation permettra aux demandeurs d'être éligibles à l'offre de l'ensemble des réservataires (contingent

préfectoral, Métropole, Ville, Action logement...) et des bailleurs sociaux. Les partenaires de l'opération porteront une attention particulière aux demandes de relogement des ménages identifiés.

## Article 7. Recours contre la Convention

Dans l'hypothèse d'un recours, de quelque nature que ce soit, contre la Convention, le Partenaire qui a connaissance le premier de ce recours en informe l'autre partie et lui communique l'ensemble des pièces du recours.

A compter de cette communication, l'exécution des engagements prévus à la présente Convention est suspendue pendant une période d'un (1) mois.

Les Partenaires se rencontrent dans les plus brefs délais pour :

- examiner le caractère sérieux du recours ;
- envisager les mesures de régularisation susceptibles de permettre la poursuite du projet.

Sauf accord exprès entre les Partenaires pour constater le caractère non sérieux du recours ou définir les modalités de la poursuite de l'exécution de la Convention, l'exécution des engagements de réalisation de celle-ci demeure suspendue.

La période de suspension ne peut excéder douze (12) mois à compter de l'expiration de la première période de concertation fixée au deuxième alinéa du présent Article.

À tout moment pendant la période de suspension, notamment s'il apparaît que la situation ne peut raisonnablement faire l'objet d'une quelconque régularisation, les Partenaires peuvent décider de résilier la Convention d'un commun accord.

A l'issue de la période de suspension, la Convention est, sauf accord contraire des Partenaires, résiliée de plein droit.



### TITRE III ACQUISITION DES LOTS DE COPROPRIETE

#### Article 8. Modalités d'acquisition

Préalablement à l'acquisition, tous les lots choisis par le Comité de suivi feront l'objet d'une visite préalable par les représentants de CDC HABITAT SOCIAL voire des partenaires intéressés s'ils le désirent afin d'établir un premier diagnostic social (conditions d'occupation) et technique (état du logement notamment).

Pour les propriétaires occupants, l'acquisition amiable est privilégiée. Par exception, CDC HABITAT SOCIAL peut avoir recours aux ventes par adjudication en fonction de l'opportunité financière pour la copropriété (montant d'impayés récupérables), du coût de revient de l'opération, de l'état du logement ainsi que de son occupation.

Pour les propriétaires bailleurs, l'acquisition sera menée par voie amiable ou par adjudication en fonction de l'opportunité financière pour la copropriété et de la capacité des locataires à se maintenir dans les lieux.

Les trois moyens d'acquisitions (amiable, préemption, adjudication) seront envisagés pour les propriétaires occupants ou bailleurs.

CDC HABITAT SOCIAL pourra également se rendre propriétaire des lots :

- Déjà acquis par la Métropole, si cette acquisition peut contribuer positivement au redressement des copropriétés,
- Acquis pour son propre compte, suite à l'exercice du droit de préemption par la Métropole de Lyon sur signalements issus de l'analyse des DIA. CDC HABITAT SOCIAL s'engage alors à prendre en charge tous les frais liés à ces préemptions.

Les lots appartenant aux syndicats de copropriétaires concernés peuvent faire l'objet d'une acquisition après accord du juge suite à une requête de l'administrateur judiciaire ou après décision des copropriétaires en Assemblée générale.

#### Article 9. Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition de chaque lot est proposé par CDC HABITAT SOCIAL pour les acquisitions amiables et doit être validé dans le cadre du Comité de suivi constitué en application de l'**Article 24**.

Le prix d'acquisition des logements est basé sur le prix moyen des dernières ventes au sein de la copropriété. Il tient également compte de l'état des logements, de leur occupation éventuelle, de l'estimation de la direction immobilière de l'Etat et de tout autre élément pertinent pour l'évaluation de ce prix.

En outre, pour les Propriétaires Occupants, il prend en considération le souhait éventuel du propriétaire de se maintenir dans les lieux en tant que locataire.

CDC HABITAT SOCIAL pourra optimiser le prix d'acquisition pour permettre à la fois le recouvrement des impayés des copropriétés, dans la perspective de leur redressement financier, et la maîtrise des dépenses de l'opération de portage, afin d'atteindre le prix d'équilibre.

La référence de prix d'acquisition des logements est établie sur la base moyenne des prix constatés entre 2015 et 2018 :

- 1 070 €/m<sup>2</sup> pour la copropriété Albatros
- 1 290 €/m<sup>2</sup> pour la copropriété Belledonne 1
- 1 290 €/m<sup>2</sup> pour la copropriété Belledonne 2
- 920 €/m<sup>2</sup> pour la copropriété Cervelières
- 890 €/m<sup>2</sup> pour la copropriété Clair Logis
- 1 040 €/m<sup>2</sup>s pour la copropriété Covivaulx

- 1 140 €/m<sup>2</sup> pour la copropriété Goélands
- 1 030 €/m<sup>2</sup> pour la copropriété Goélette
- 1 180 €/m<sup>2</sup> pour la copropriété Les Mouettes
- 950 €/m<sup>2</sup> pour la copropriété Nouvelle Coopérative
- 1 010 €/m<sup>2</sup> pour la copropriété Le Rhône
- 970 €/m<sup>2</sup> pour la copropriété Soleil Levant
- 1 040 €/m<sup>2</sup> pour la copropriété Trois Mâts

L'offre de CDC HABITAT SOCIAL se basera principalement sur les estimations de la direction immobilière de l'Etat. Les prix indiqués ci-dessus sont à titre indicatif permettant d'affiner la proposition d'achat. CDC HABITAT SOCIAL pourra acquérir un bien en deçà et au-delà de ces prix dans les conditions définies à l'article 24 de cette convention.

### **Article 10. Durée de la période d'acquisition**

La période d'acquisition des lots s'étend sur l'ensemble de la durée de la présente convention.

Les actes notariés de vente de ces lots doivent donc être signés entre les vendeurs et CDC HABITAT SOCIAL pendant cette période.

### **Article 11. Modalités de relogement lors de l'acquisition des lots**

Lors de l'acquisition des lots, les modalités de relogement suivantes trouvent à s'appliquer.

Pour les Propriétaires Occupants, les modalités de relogement sont négociées dans le cadre de l'acquisition amiable et peuvent correspondre à l'une des solutions suivantes :

- Soit le maintien dans le logement en qualité de locataire. Le principe et les modalités de la location, notamment la détermination du loyer, sont discutés lors de la négociation en vue de l'acquisition amiable du logement ;

Dans ce cas, lors de la revente du logement, celui-ci sera prioritairement proposé à l'occupant actuel du logement (bénéfice du droit de préemption du locataire - article 10 de la loi n°75-13-51 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation) ;

- Soit le maintien dans le logement en qualité de locataire pendant la période de gestion locative aux conditions (notamment de loyer) négociées puis le relogement dans le parc social d'EMH ou de CDC HABITAT SOCIAL ou l'un des autres bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de la Métropole que la Commune et la Métropole s'engagent à mobiliser pour satisfaire au besoin de relogement, s'il y est éligible au moment de la revente.
- Soit le propriétaire occupant décide de se reloger par ses propres moyens ;
- Soit le relogement dans le parc social détenu par EMH ou de CDC HABITAT SOCIAL ou l'un des autres bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de la Métropole que la Commune et la Métropole veilleront à mobiliser le cas échéant pour satisfaire au besoin de relogement, sous réserve que le ménage soit éligible au logement social au moment de l'acquisition ;

Pour les Propriétaires Bailleurs, le locataire est maintenu dans les lieux à condition :

- Que le logement n'ait pas à faire l'objet de travaux en milieu « vide » ;
- Que le logement corresponde aux besoins du ménage occupant (sans situation de sur occupation notamment).

Dans ce cas, le bail en cours au jour de l'acquisition se poursuit dans les mêmes conditions avec CDC HABITAT SOCIAL. Toutefois, d'un commun accord entre CDC HABITAT SOCIAL et le locataire, un

nouveau bail peut être signé si ce dernier engendre une diminution de loyer.

A défaut de possibilité de maintien du locataire dans le logement, ce dernier est relogé dans le parc social détenu par CDC HABITAT SOCIAL ou l'un des autres bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de la Métropole que la Commune et la Métropole s'engagent à mobiliser pour satisfaire au besoin de relogement, selon les possibilités ouvertes selon les cas.

## **Article 12. Accompagnement social des anciens propriétaires**

Dans le cas d'un portage avec maintien du ménage, les signataires s'engagent à le faire bénéficier des mesures d'accompagnement social initiées par l'opérateur (mise à disposition, diagnostic social...) et de favoriser son accès aux aides publiques (ex. Fonds de solidarité logement).

EST METROPOLE HABITAT prendra à compter de l'acquisition du lot par CDC HABITAT Social le relais pour l'accompagnement du ménage à la suite des mesures éventuellement mises en place jusque-là.

Dans le cas d'un portage avec relogement du ménage, les conditions de relogement sont définies par les signataires lot par lot en coordination avec les bailleurs désignés par le Comité de pilotage et en cohérence avec les principes de la charte du relogement.

## TITRE IV GESTION TECHNIQUE ET LOCATIVE

### Article 13. Modalités de gestion technique

CDC HABITAT SOCIAL assure la gestion technique des logements.

Au titre de la gestion technique, dès qu'il a acquis les lots de copropriété concernés, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à faire réaliser les travaux de mise en sécurité nécessaires. Durant la période de portage, CDC HABITAT SOCIAL fera également réaliser les travaux de remise en état et d'amélioration dans les parties privatives des lots et s'engager à sécuriser les lots acquis.

CDC HABITAT SOCIAL fera son affaire de la sollicitation de l'octroi des subventions susceptibles d'être sollicitées auprès de l'ANAH ou de tout autre partenaire financier pour la réalisation des travaux dans les parties privatives et pour la mobilisation des acomptes associés aux subventions obtenues.

### Article 14. Modalités de gestion locative

La gestion des logements acquis s'effectue conformément aux dispositions de l'article 40 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Les dispositions du I et du II de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 seront applicables aux contrats de location qui prendront fin au plus tard à la revente des lots, lorsque le congé émane du bailleur.

Le loyer d'objectif est fixé à 6,5 €/m<sup>2</sup> de surface habitable correspondant au plafond « très social » et il évolue selon la réglementation. Par ailleurs, le Comité de suivi peut proposer la révision de ce loyer dans la limite de 30% supérieur ou inférieur à ce prix.

CDC HABITAT SOCIAL fera ses meilleurs efforts pour minimiser les périodes de vacance, afin de maîtriser les dépenses de l'opération. Toutefois, à la demande de la Commune et la Métropole sous réserve d'accord des parties, certains lots d'habitation ou certaines annexes (caves, stationnements...) pourront être maintenus vacants.

Pour les logements devant être loués, la commercialisation s'opère dans l'ordre suivant de priorité:

- les ménages présents dans le logement et souhaitant rester ;
- les ménages présents dans les lots déjà portés par CDC sur le quartier (exemple: situation de sur ou sous occupation d'un logement, et souhait de mobilité) ;
- les demandeurs de logement social proposés par la commune (situations d'urgence ou provisoire, ancienneté de la demande...). La Ville de Vaulx-en-Velin pourra présenter dans le délai d'un mois, un ou plusieurs candidats ;
- les demandeurs de logement social proposés par la Métropole de Lyon. Celle-ci disposera d'un mois pour proposer un ou plusieurs candidats ;
- à défaut, CDC HABITAT SOCIAL se chargera de trouver des candidats.

Si la commercialisation des lots revient à CDC HABITAT SOCIAL, les parties conviennent des principes d'attribution prioritaire suivants :

- le relogement de ménages dans le cadre de projet de rénovation urbaine ;
- des demandeurs de logements social vivant sur le territoire de la Ville de Vaulx-en-Velin (et plus largement sur la Métropole) ;
- la publication d'annonces sur des sites de location internet, à des ménages ayant des revenus et une composition familiale cohérents avec les caractéristiques du logement à louer que ces ménages figurent ou pas sur le fichier des demandeurs de logement social ;
- à des associations d'intermédiation locative en accord avec la Ville de Vaulx-en-Velin et la Métropole.

L'attribution des logements est proposée en partenariat lors des Comités de suivi (article 24).

Au titre de la gestion locative des locataires en place, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à :

- rédiger et à signer les baux d'habitation ;
- recouvrer la quittance des logements auprès des locataires ;
- traiter les impayés éventuels des locataires et dans ce cadre, à engager et à suivre les procédures judiciaires de libération des logements ;
- assurer la gestion des réclamations techniques et administratives des locataires ;
- entretenir les logements acquis au titre de ses responsabilités de propriétaire ;
- étendre aux logements acquis l'ensemble des contrats et services mis en œuvre dans les parties privatives du parc que la société gère.

### **Article 15. Modalités de participation au fonctionnement de la / des copropriété(s)**

En tant que copropriétaire, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à :

- assurer le paiement des charges de copropriété, qu'il s'agisse des charges courantes de copropriété ou bien des appels de fonds nécessaires à la réalisation de travaux sur les parties communes...
- s'impliquer dans le fonctionnement de la copropriété pour faciliter son redressement, en participant activement aux assemblées générales en particulier, lors du vote des procédures de recouvrement, et en soutenant activement tout programme de travaux sur les parties communes de nature à améliorer l'état des bâtiments ;
- présenter une candidature en vue de l'élection en qualité de membre du conseil syndical après discussion avec les partenaires.

## TITRE V REVENTE DES LOTS

### Article 16. Modalités de revente des lots

- a) Option 1 : Mise en œuvre d'une opération de requalification de copropriétés dégradées ou d'une opération d'aménagement

A l'issue de la période de portage locatif, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à vendre les lots dont il est propriétaire à l'opérateur chargé par la Commune et la Métropole, le cas échéant avec une ou plusieurs personnes morales de droit public :

- Soit de mettre en œuvre une opération de requalification de copropriétés dégradées au sens de l'article L 741-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Soit de mettre en œuvre une opération d'aménagement, dans le cadre d'une concession conclue en application des dispositions des articles L 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

La Commune et la Métropole s'engagent à intégrer dans la convention conclue avec l'opérateur chargé de la mise en œuvre de l'opération, une obligation de reprise des lots auprès de CDC HABITAT SOCIAL.

Une convention de transfert sera conclue entre CDC HABITAT SOCIAL et l'opérateur à laquelle la Commune et la Métropole, le cas échéant, la ou les personne(s) morale(s) de droit public qui participent à la mise en œuvre de l'opération sera(ont) partie(s).

La vente des lots à l'opérateur ne peut s'exercer que dans le respect du droit de préemption du locataire tel qu'il résulte de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le congé vaut offre de vente au locataire et reste valable pendant les deux premiers mois du délai de préavis. A l'expiration du délai de préavis, le locataire qui n'a pas accepté l'offre de vente est déchu de plein droit de tout titre d'occupation.

- b) Autres options de revente

A défaut de mise en œuvre d'une opération visée au premier alinéa du présent Article, les modalités de commercialisation des lots (notamment l'information des habitants du secteur dans lequel se situe la copropriété) seront définies par les Partenaires, dans le cadre du comité de pilotage.

Conformément aux dispositions du 11° de l'article R 321-12 du code de la construction et de l'habitation, elles seront définies dans l'objectif de favoriser la mixité sociale dans la copropriété et de faciliter les parcours résidentiels en privilégiant la revente par ordre de priorité à des propriétaires occupants, à des bailleurs sociaux, puis à des propriétaires bailleurs privés. Ces options seront analysées dans le cadre de Comité de suivi selon les situations de chaque ménage.

Elles pourront prendre l'une des formes suivantes :

- Cas 1 : CDC HABITAT SOCIAL pourra assurer la revente des lots sur le marché. Dans ce cas, CDC HABITAT SOCIAL respectera la priorité donnée à l'occupant (le droit de préemption du locataire) rappelé au troisième alinéa du présent Article.
- Cas 2 : CDC HABITAT SOCIAL pourra intégrer définitivement les logements acquis dans le patrimoine locatif social détenu par CDC HABITAT SOCIAL via un financement de l'opération sous forme d'acquisition-amélioration en logement social si les conditions de gestion et d'équilibre économique le permettent, si l'autorité compétente en matière d'aides à la pierre le valide et s'il apparaît pertinent de maintenir durablement un bailleur social au sein de la copropriété au regard des perspectives d'évolution de la copropriété. Dans cette hypothèse, la Commune et la Métropole soutiendront le projet ainsi élaboré.
- Cas 3 : CDC HABITAT SOCIAL pourra céder ces logements à tout autre bailleur social désigné par la Commune et la Métropole si l'autorité compétente en matière d'aides à la pierre le valide et s'il apparaît pertinent de maintenir durablement un bailleur social au sein de la copropriété au regard des perspectives d'évolution de la copropriété. Dans cette hypothèse, la revente se

fera au prix d'équilibre de revente défini à l'article 17.

- Cas 4 : en cas de difficultés de commercialisation constatées par le comité de pilotage, CDC HABITAT SOCIAL pourra céder à la Commune et la Métropole les lots en lieu et place du versement de la compensation prévue à l'Article 22.2 de la présente Convention. La vente des lots à la Commune et la Métropole s'effectuera alors au prix visé à l'Article 17.

CDC HABITAT SOCIAL fera son affaire de la demande de paiement du solde des subventions sollicitées auprès de l'ANAH au moment de la revente de chaque lot et lui transmet, à ce titre, l'ensemble des pièces nécessaires à leur versement.

## Article 17. Calcul du prix de revente

Les lots sont mis en vente sur le marché libre au prix du marché, qui ne saurait être inférieur au prix de revient moyen des lots. Seule une difficulté de vente peut justifier que le prix de revente soit inférieur au prix de revient moyen des lots. Cette baisse du prix est décidée d'un commun accord dans le cadre du Comité de pilotage.

Le prix d'équilibre à la revente comprend les éléments suivants :

- Le montant d'acquisition du lot toutes taxes et tous honoraires compris ;
- Le montant des travaux éventuellement réalisés par CDC HABITAT SOCIAL lors de l'acquisition du lot ;
- Le coût du prêt éventuellement souscrit pour financer l'opération ;
- La rémunération des fonds propres immobilisés par CDC HABITAT SOCIAL pour financer l'opération d'acquisition au taux du livret A + 150 points de base ;
- Le déficit d'exploitation cumulé éventuel sur la durée du portage.

Le déficit d'exploitation correspond à l'écart entre les dépenses et recettes suivantes :

- dépenses : frais de gestion de la société, charges de copropriété non récupérables, charges de copropriété récupérables non récupérées, coûts de maintenance et d'entretien courant, taxe foncière et autres taxes non récupérables, travaux dans les logements en sus des travaux réalisés lors de l'acquisition, assurances, coûts d'accompagnement social, frais d'ingénierie de projet ;
- recettes : loyers recouverts, subventions (ANAH notamment) perçues.

Le montant du déficit d'exploitation pris en compte est basé sur les frais réels.

Le coût de revient de l'opération permettra de définir un prix moyen prévisionnel de revente estimé à ce jour à **1 262 euros/m<sup>2</sup> (Annexe I)** qui permettrait d'atteindre l'équilibre.

L'établissement du prix de vente de chaque lot se fait sur la base du prix d'équilibre à la revente de l'ensemble de l'opération et non lot par lot.

Toutefois, le prix de revente pourra être affiné lot par lot au regard des caractéristiques du logement afin que le cumul des prix permette à CDC HABITAT SOCIAL d'atteindre l'équilibre de l'opération. L'acceptation par CDC HABITAT SOCIAL d'une offre d'achat en dessous ou au-dessus du prix de revient moyen des lots est soumise à l'accord du comité de pilotage.

## Article 18. Durée de la période de revente

A défaut de mise en œuvre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées ou d'aménagement, la revente des lots doit s'effectuer au sein d'une période qui ne peut excéder 2 ans à l'expiration de la durée de période de gestion locative.

## **Article 19. Modalités de relogement lors de la revente**

Les locataires qui n'auraient pas accepté l'offre de vente du logement occupé seront relogés par EMH, CDC HABITAT SOCIAL ou l'un des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire de la Commune et de la Métropole qui s'engagent à mobiliser tout dispositif (contingent de réservation, accord collectif départemental, charte de relogement, dispositif DALO) à même de faciliter ce relogement. Dans ce cadre, CDC HABITAT SOCIAL s'engage à leur formuler, au maximum, trois propositions de relogement adaptées à leurs capacités et besoins.

EMH, CDC HABITAT SOCIAL ou tout autre bailleur social se substituant à la société pour le relogement, veillera donc, en conformité avec les règles des commissions d'attribution de logements, à proposer une localisation liée aux besoins de chaque ménage et un type de logement adapté à la composition familiale et aux situations de vieillissement ou de handicap, en recherchant à maîtriser le reste-à-charge financier des ménages.

Les frais de déménagement et d'installation ne seront pas pris en charge par CDC HABITAT SOCIAL hors exception décidée dans les instances partenariales.

En cas de refus des trois propositions sans raison justifiée, le locataire devra libérer les lieux.



## TITRE VI RÉGIME FINANCIER

### Article 20. Financement prévisionnel de l'opération

Le plan de financement prévisionnel de l'opération défini par les Partenaires figure en **Annexe I**.

Pour le financement de l'opération de portage, CDC HABITAT SOCIAL pourra souscrire un emprunt d'un montant maximal de 5 330 176 euros. CDC HABITAT SOCIAL pourra solliciter une garantie d'emprunt auprès de la Métropole (décision prise après délibération spécifique).

L'opération bénéficiera également de subventions versées par l'ANAH en vertu du 11° de l'article R 321-12 du code de la construction et de l'habitation et en application du règlement général de l'agence. Ces subventions peuvent porter sur les travaux réalisés, la gestion urbaine de proximité du site en lien avec le Grand Projet de Ville de Vaulx-en-Verin ou le déficit de portage de l'opération.

Les Partenaires s'engagent à solliciter de concert toute subvention qui serait rendue nécessaire au financement de l'opération auprès de l'ANAH ou de tout autre organisme ou collectivité compétente à même de réduire le coût « net » de l'opération.

### Article 21. Garantie d'emprunt de la Métropole de Lyon

CDC HABITAT SOCIAL pourra solliciter la Métropole de Lyon pour une garantie d'emprunt du prêt visé à l'Article précédent. Après étude par la Métropole, cette garantie d'emprunt fera l'objet d'une délibération spécifique.

### Article 22. Modalités financières d'exécution des engagements réciproques

#### 1. Absence de rémunération

Les Partenaires agissant dans le cadre de leur mission d'intérêt public afin de satisfaire des objectifs communs ne perçoivent aucune rémunération au titre de l'exécution des engagements pris dans le cadre de la Convention.

#### 2. Compensation versée par la Commune et la Métropole de Lyon

Le prix de revente des lots par CDC HABITAT SOCIAL est fixé afin d'atteindre l'équilibre de l'opération et de couvrir le coût de revient de l'opération, sans réalisation d'aucun bénéfice commercial et en cohérence avec le marché et ses perspectives d'évolution.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 411-2 du code de la construction et de l'habitation et de la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106 paragraphe 2 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général, dans le seul cas où CDC HABITAT SOCIAL rencontrerait des difficultés de commercialisation empêchant l'équilibre de l'opération et la couverture des coûts nets occasionnés par l'exécution des engagements pris dans le cadre de la Convention, la Commune et la Métropole s'engagent à lui verser une compensation.

Afin d'éviter toute surcompensation, cette somme correspond à la différence entre le prix de revente à l'équilibre déterminé en fonction des coûts nets d'exécution des engagements pris dans le cadre de la présente Convention et le prix effectif de revente de l'ensemble des lots.

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

CDC HABITAT SOCIAL - COMMUNE DE VAULX-EN-VELAIN - METROPOLE DE LYON  
Affiché le  
ID : 069-216902569-20211119-V\_DEL\_211119\_6-DE  
Convention de partage foncier et immobilier au sein de copropriétés dégradées

Ces difficultés sont constatées dans le cadre du Comité de pilotage, sur la base d'un bilan financier présenté par CDC HABITAT SOCIAL couvrant l'ensemble des lots effectivement portés. Le montant définitif de la compensation est arrêté par le comité de pilotage.

CDC HABITAT SOCIAL s'engage à séparer, dans le cadre de sa comptabilité interne, les coûts et les recettes liés à l'opération et ceux liés aux autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes.

La Commune et/ou la Métropole peuvent faire le choix de substituer au versement de la compensation susvisée, le rachat des lots n'ayant pu faire l'objet d'une revente au prix permettant l'équilibre de l'opération, dans les conditions visées à l'Article 17.

## TITRE VII SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPERATION

### Article 23. Reporting

#### 1. Reporting courant

Chacune des parties informe l'autre de tout événement notable survenu dans l'exécution de la convention.

Notamment, CDC HABITAT SOCIAL alerte la Commune et la Métropole dans le cas où les dépenses d'exploitation exposées au titre de la gestion locative approchent le plafond de subvention de l'ANAH afin de déterminer s'il est opportun de dépasser ce plafond, à titre exceptionnel.

#### 2. Rapport annuel

Afin de justifier de la bonne exécution des conditions financières et techniques de la Convention, CDC HABITAT SOCIAL produit chaque année aux partenaires un rapport détaillé retraçant les opérations afférentes à l'exécution de la Convention.

A minima, le rapport comporte :

- Une note de synthèse des principales actions effectuées par CDC HABITAT SOCIAL ;
- Un bilan financier actualisé faisant apparaître l'état détaillé des recettes et des dépenses ;
- Les acquisitions et cessions effectuées et celles restant à effectuer ;
- Les travaux de réhabilitation effectués et ceux restant à effectuer.

Le rapport annuel de l'année est remis aux partenaires au plus tard le 30 juin de l'année n+1.

Il est présenté par CDC HABITAT SOCIAL dans le cadre du prochain comité de suivi suivant la date de remise du rapport.

### Article 24. Comités de pilotage et de suivi

#### 1. Comité de pilotage

L'opération de portage fait l'objet d'un pilotage commun entre CDC HABITAT SOCIAL, la Commune, la Métropole, ainsi qu'EMH.

Ainsi, il est constitué entre les Parties un comité de pilotage composé des représentants de CDC HABITAT SOCIAL, des représentants de la Commune et de la Métropole lesquels peuvent être des membres du conseil municipal et métropolitain.

EMH, l'administrateur provisoire des copropriétés, les syndics, l'ANAH, l'opérateur du dispositif ainsi que tout autre partenaire du projet peuvent être invités par l'un des membres du comité de pilotage à assister aux réunions de ce dernier en fonction notamment de leur ordre du jour. Les représentants (les techniciens) de la Commune et la Métropole s'engagent à inviter obligatoirement, pour toute réunion, les élus de la Commune et de la Métropole à assister au comité.

Le comité de pilotage a pour mission d'arrêter les orientations stratégiques du projet et de débattre de toutes les questions concernant le pilotage de ce dernier afin de satisfaire au mieux l'objectif de redressement de la copropriété.

Le comité de pilotage est notamment chargé d'arrêter :

- La stratégie d'acquisition des lots ;
- Le nombre des lots devant être acquis par CDC HABITAT SOCIAL sur chacune des copropriétés visées par la présente convention ;
- Le montant moyen cible des acquisitions ;
- La stratégie et les modalités de revente des lots ;
- Le principe d'un éventuel prolongement de la durée de la convention.

Le comité de pilotage est également chargé de valider :

- Les acquisitions de lots se faisant à un prix supérieur de plus de 30 % au prix d'acquisition moyen défini à l'article 9 ;
- Toute acquisition de lot n'ayant pas pour usage principal l'habitation ;
- Toute évolution significative du bilan financier de l'opération et ses conséquences pour les Partenaires.

Le comité de pilotage se réunit autant que de besoin, sur demande de l'une des Parties et en moyenne 3 fois par an.

Chaque réunion du comité de pilotage fait l'objet d'un compte-rendu établi par CDC HABITAT SOCIAL. Le secrétariat est assuré par un représentant de cette dernière. Les comptes rendus sont adressés à la Commune la Métropole et EMH par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception. La Commune, la Métropole et EMH disposent d'un délai de quinze (15) jours pour émettre leurs observations à compter de la réception.

## 2. Comité de suivi

L'opération de portage fait l'objet d'un suivi par les parties.

Ainsi, il est constitué un comité de suivi composé de représentants de CDC HABITAT SOCIAL, d'EMH et de représentants de la Commune et la Métropole.

L'administrateur provisoire des copropriétés, les syndics, l'ANAH, l'opérateur du dispositif ainsi que tout autre partenaire du projet peuvent être invités par l'un des membres du comité de suivi à assister aux réunions de ce dernier. Les représentants (les techniciens) de la Commune et la Métropole s'engagent à inviter obligatoirement, pour toute réunion, les élus de la Commune et de la Métropole à assister au comité.

L'objectif du comité de suivi est de débattre de toutes les questions concernant l'exécution de la présente Convention.

Le comité de suivi a notamment pour objet de proposer :

- Le principe d'acquisition d'un lot auprès d'un propriétaire endetté ;
- Les modalités d'acquisition des lots faisant l'objet d'une procédure de mise en adjudication ;
- Le prix d'acquisition de chaque lot dans la limite de 30 % du dépassement du prix d'acquisition moyen visé à l'article 9 et du prix fixé par les services de domaines ;
- Les modalités de maintien du locataire ou de l'ancien propriétaire dans les lieux ;
- Les modalités de mise en œuvre du relogement des ménages le nécessitant ;
- La revente d'un lot après portage et son prix.

Un courrier de Madame la Maire sera envoyé au Vice-Président de la Métropole délégué à l'habitat, et au représentant de CDC HABITAT SOCIAL pour valider les propositions du Comité de suivi.

Le comité de suivi se réunit autant que de besoin, sur demande de l'une des Parties et *a minima* une (1) fois par trimestre.

Chaque réunion du comité de pilotage fait l'objet d'un compte-rendu établi par CDC HABITAT SOCIAL. Le secrétariat est assuré par un représentant de cette dernière. Les comptes rendus sont adressés à la

Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

CDC HABITAT SOCIAL - COMMUNE DE VAULX-EN-VALENTIN - METROPOLE DE LYON  
Affiché le  
ID : 069-216902569-20211119-V\_DEL\_211119\_6-DE  
Convention de partage foncier et immobilier au sein de copropriétés dégradées

Commune la Métropole et EMH par tout moyen permettant de donner date certaine à la réception. La Commune, la Métropole et EMH disposent d'un délai de quinze (15) jours pour émettre leurs observations à compter de la réception.

## TITRE VIII DISPOSITIONS DIVERSES

### Article 25. Prévention et règlement des litiges

#### 1. Médiation

Les différends qui résultent de l'interprétation ou de l'application de la Convention font l'objet d'une tentative de médiation conformément aux dispositions des articles L.213-1 et suivants du Code de justice administrative et dont la charge est partagée, à parts égales, entre les Parties.

A défaut de la désignation d'un médiateur dans un délai de deux (2) mois à compter de la constatation du litige par lettre recommandée avec accusé de réception, la Partie la plus diligente peut soumettre le litige directement à la juridiction administrative compétente.

#### 2. Contentieux

Les litiges relatifs à l'interprétation, à la validité et à l'exécution de la présente Convention seront portés devant le tribunal administratif de Lyon.

### Article 26. Confidentialité

CDC HABITAT SOCIAL, EMH, la Commune et la Métropole qui, à l'occasion de l'exécution de la présente Convention, ont connaissance d'informations ou reçoivent communication de documents ou d'éléments de toute nature, signalés comme présentant un caractère confidentiel et relatifs, notamment aux moyens à mettre en œuvre pour l'exécution du présent contrat, au fonctionnement des services de CDC HABITAT SOCIAL, EMH ou de la Commune et la Métropole sont tenus de prendre toutes mesures nécessaires afin d'éviter que ces informations, documents ou éléments ne soient divulgués à un tiers qui n'a pas à en connaître. Une partie ne peut demander la confidentialité d'informations, de documents ou d'éléments qu'elle a elle-même rendus publics.

**ANNEXES**

Seront annexés à la présente Convention, le document suivant :

**I- Plan de financement prévisionnel**

Les Annexes ont valeur contractuelle.

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Pour la Métropole de Lyon,	Pour la Commune de Vaulx-en-Velin,	Pour CDC HABITAT SOCIAL
Pour Est Métropole Habitat		

NOM DE L'OPERATION ET LOCALISATION	Opération de portage Cervelière Sauveteurs à Vaulx en Vélin
NATURE DU CONTRAT	Convention d'urgence
TYPE DE PORTAGE	Transitoire (urgence)
OPERATEUR DE PORTAGE	CDC Habitat Social
OPERATEUR GESTIONNAIRE	CDC Habitat Social



Envoyé en préfecture le 09/12/2021

Reçu en préfecture le 09/12/2021

Affiché le



ID : 069-216902569-20211119-V\_DEL\_211119\_6-DE

Nombre de logements à porter	66
Surface moyenne des logements/m² SHAB	80

Taux de vacance moyen sur les logements rebovables	10,0%
Taux d'impayés moyen	5,0%
Loyers pratiqués en année 1 (€/M²/Mois)	6,50 €

Prix moyen d'acquisition des logements (€/m²)	
Prix de vente d'équilibre des logements cédés au concessionnaire ou bailleur social (€/m²)	1 262 €
Prix moyen de vente de marché des logements cédés à l'unité en fin de période (€/m²)	0 €

Durée convention (en année)	3
-----------------------------	---

	Valeur en €	%
<b>Total dépenses investissement</b>	<b>-7 876 936 €</b>	<b>100%</b>
dont coûts d'acquisition (honoraires et droits de mutation inclus)	-6 035 920 €	77%
dont montant des travaux d'amélioration et de sécurisation réalisés dans les logements (parties privatives)	-462 854 €	6%
dont quote-part "brute" de travaux dans les parties communes (sans prise en compte subvention ANAH)	-860 518 €	11%
dont accompagnement social et relogement	-80 394 €	1%
dont direction de projet	-271 343 €	3%
dont dépenses démolition / aménagement et frais divers (études...)	-159 905 €	2%
<b>Total recettes investissement</b>	<b>7 409 806 €</b>	<b>100%</b>
dont prix de vente des logements	6 662 720 €	90%
dont prix de cession des charges foncières	0 €	0%
dont subvention ANAH travaux parties privatives	140 441 €	2%
dont subvention ANAH sur quote-part de travaux en parties communes	546 644 €	7%
dont subvention collectivités locales sur travaux (+ X)	60 000 €	1%

<b>Résultat bilan investissement (recettes - dépenses)</b>	<b>-461 128 €</b>
--	-------------------

	Valeur en €	%
<b>Total dépenses d'exploitation</b>	<b>-540 351 €</b>	<b>100%</b>
dont charges locatives récupérables	-200 263 €	36%
dont charges locatives non récupérables / non récupérables	-66 754 €	12%
dont honoraires de gestion des logements (CDC Habitat Social ou autre opérateur)	-87 464 €	16%
dont TFPB	-162 680 €	29%
dont maintenance et entretien courant dans les logements	-40 761 €	7%
dont dépenses diverses (études...)	-2 428 €	0%

	Valeur en €	%
<b>Total recettes d'exploitation</b>	<b>1 165 273 €</b>	<b>100%</b>
dont loyers	566 723 €	49%
dont charges locatives récupérables et non récupérables	179 775 €	15%
dont subventions ANAH pour portage	418 775 €	36%

<b>Total résultat bilan d'exploitation</b>	<b>604 922 €</b>
--	------------------

	Valeur en €	%
<b>Total frais financiers</b>	<b>-143 794 €</b>	<b>100%</b>
dont intérêts d'emprunt	-119 203 €	83%
dont rémunération trésorerie entreprise	-24 590 €	17%

Taux financier	
Couverture du déficit d'investissement par les excédents d'exploitation	131,2%
Montant total des emprunts mobilisés	5 330 176 €
Besoins maximaux de trésorerie	848 039 €
Poids frais financiers (emprunts, rem. trésorerie aménageur) / Dépenses inv.	1,8%
Poids de la direction de projet sur l'ensemble des dépenses	3,2%
Poids des honoraires de gestion des logements sur l'ensemble des dépenses	1,0%
Poids rémunération fonc. progrès (opérateur portage) sur l'ensemble des dépenses	0,3%
Total prestations / rémunérations groupe CDC Habitat sur l'ensemble des dépenses	4,5%
Poids de la direction de projet CDC H sur l'ensemble des acquisitions et travaux	4,2%
Poids des honoraires de gestion des logements sur l'ensemble des acquisitions et travaux	1,3%

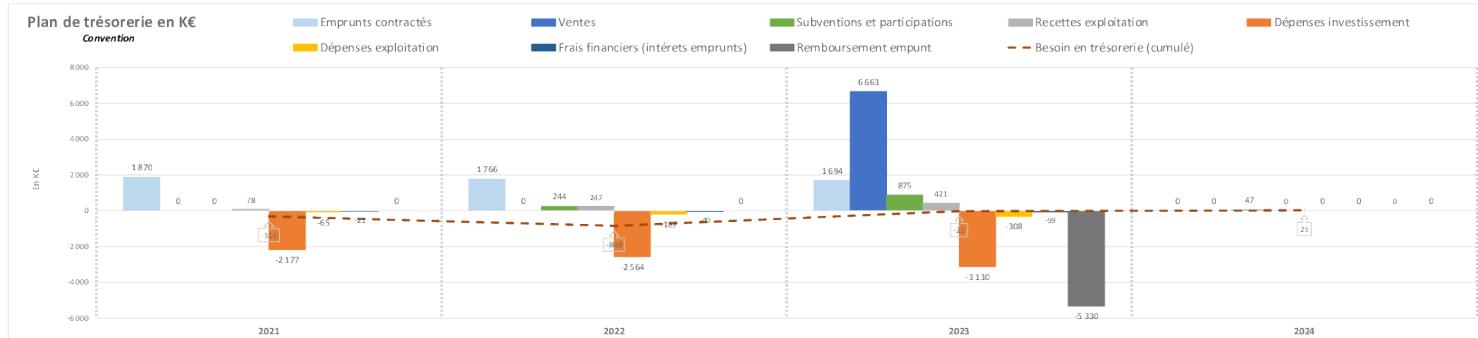
Poids total subventions publiques sur total dépenses inv. et exploitation	13,6%
Poids subvention concédant et collectivités locales sur total dépenses inv. et exploitation	0,7%
Poids subventions ANAH/ANRU sur total dépenses inv. et exploitation	12,9%

	par logt porté	par logt cédés
Total des dépenses de la convention	-8 575 079 €	-129 925 €
Total des recettes de la convention	8 575 079 €	129 925 €

	par logt porté	par logt cédés
Subvention ANAH (carence) / ANRU (aménagement) en cas de recyclage ou portage subv.	0 €	0 €

	par logt porté	par logt cédés
Subvention des collectivités locales	0 €	0 €
dont subvention annuelle sur la durée de la convention	0 €	0 €
dont subvention versée à la fin de la convention	0 €	0 €

	par logt porté	par logt cédés
Total des subventions ANAH/ANRU	1 105 861 €	16 755 €
Total des subventions et participations des collectivités locales	60 000 €	909 €



Détail par copropriété

Ensemble des copropriétés	0	66	0	0	NC	1 039 €	-8 575 079	8 575 079	1 105 861	16 755	60 000	0	0
Nom des copropriétés	Nb lots en copro	Logements à porter	Stationnements (en spécifique)	Commerces	% portage	Prix/m² (à l'unité d'investissement stationnement renseigné)	Total dépenses	Total recettes	Subventions ANAH/ANRU	Subventions / lot	Participations des collectivités locales	dont subvention versée la dernière année de la concession en régularisation	Solde
Albatros	0	4	0	0	NC	1 070 €	-617 642 €	617 642 €	117 094 €	29 274 €	8 000 €	0 €	0 €
Belledune 1	0	1	0	0	NC	1 290 €	-181 953 €	181 953 €	30 110 €	2 000 €	0 €	0 €	0 €
Belledune 2	0	4	0	0	NC	1 290 €	-695 547 €	695 547 €	111 530 €	27 883 €	8 000 €	0 €	0 €
Cervelières	0	5	0	0	NC	920 €	-527 903 €	527 903 €	41 403 €	8 281 €	0 €	0 €	0 €
Clair logis	0	6	0	0	NC	890 €	-780 889 €	780 889 €	157 218 €	26 209 €	12 000 €	0 €	0 €
Covvauix	0	3	0	0	NC	1 040 €	-360 037 €	360 037 €	28 272 €	9 424 €	0 €	0 €	0 €
Goëlands	0	4	0	0	NC	1 140 €	-590 016 €	590 016 €	86 114 €	21 528 €	6 000 €	0 €	0 €
Mouettes	0	5	0	0	NC	1 180 €	-637 956 €	637 956 €	41 413 €	8 283 €	0 €	0 €	0 €
Nouvelle Coopérative	0	2	0	0	NC	950 €	-228 968 €	228 968 €	20 186 €	10 083 €	0 €	0 €	0 €
Le Rhone	0	20	0	0	NC	1 010 €	-2 245 764 €	2 245 764 €	159 987 €	7 999 €	0 €	0 €	0 €
Soleil Levant	0	3	0	0	NC	970 €	-422 905 €	422 905 €	82 123 €	27 374 €	6 000 €	0 €	0 €
Trois Mâts	0	6	0	0	NC	1 040 €	-840 902 €	840 902 €	146 862 €	24 477 €	12 000 €	0 €	0 €
Godette	0	3	0	0	NC	1 030 €	-444 646 €	444 646 €	83 549 €	27 850 €	6 000 €	0 €	0 €