



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 11/07/2025
Reçu en préfecture le 11/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250703-V_DEL_25073_4-DE

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **3 juillet 2025**

Membres du conseil municipal			
En exercice	Présents	Procurations	Absents
43	27	6	10

Date de convocation le **27 juin 2025**

Présidente : Madame La Maire Hélène **GEOFFROY**

Secrétaire : Monsieur Karim **BALIT**

V_DEL_25073_4

**Quartier Cervelières-Sauveteurs - Plan National Initiative Copropriétés –
Convention de portage temporaire de lots 2025- 2026**

Rapporteur: Monsieur GOMEZ

Présents :

Hélène **GEOFFROY**, Stéphane **GOMEZ**, Kaoutar **DAHOUM**, Matthieu **FISCHER**, Muriel **LECERF**, Philippe **MOINE**, Myriam **MOSTEFAOUI**, Antoinette **ATTO**, Régis **DUVERT**, Nadia **LAKEHAL**, Michel **ROCHER**, Josette **PRALY**, Patrice **GUILLERMIN-DUMAS**, Pierre **DUSSURGEY**, Fatma **FARTAS**, Yvette **JANIN**, Joëlle **GIANNETTI**, Eric **BAGES-LIMOGES**, Véronique **STAGNOLI**, Dehbia **DJERBIB**, Charazède **GAHROURI**, Harun **ARAZ**, Abdoulaye **SOW**, Richard **MARION**, Monique **MARTINEZ**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**

Procurations :

Nassima **KAOUAH** donne pouvoir à Eric **BAGES-LIMOGES**, Liliane **GILET-BADIOU** donne pouvoir à Soufia **MAAROUK**, Christine **JACOB** donne pouvoir à Muriel **LECERF**, Frédéric **KIZILDAG** donne pouvoir à Pierre **DUSSURGEY**, David **LAÏB** donne pouvoir à Stéphane **GOMEZ**, Thierry **ELIEN** donne pouvoir à Myriam **MOSTEFAOUI**

Absents :

Ahmed **CHEKHAB**, Nacera **ALLEM**, Nordine **GASMI**, Mustapha **USTA**, Sacha **FORCA**, Audrey **WATRELOT**, Ange **VIDAL**, Carlos **PEREIRA**, Maoulida **M'MADI**, Christine **BERTIN**

Mesdames, Messieurs,

I - Éléments de cadrage

Construit entre 1973 et 1981 dans le cadre de la ZUP de Vaulx-en-Velin, le quartier de Sauveteurs-Cervelières est composé de treize copropriétés regroupant 4 500 habitants sur un vaste foncier privé de vingt hectares. Depuis plusieurs années, différents dispositifs de soutien se sont succédé sans pour autant permettre une amélioration durable des copropriétés et une revalorisation sur le marché immobilier. Les signes de fragilité persistent à la fois sur le fonctionnement des instances de gestion, sur l'état du bâti des copropriétés et les dalles de parking-garages.

Face à ces constats et à la demande de la Métropole de Lyon et de la ville de Vaulx-en-Velin, l'État a retenu en octobre 2018 l'ensemble du quartier de Sauveteurs-Cervelières 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'amplifier le 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 à la fois des difficultés de gestion et d'importants travaux de réhabilitation à prévoir, nécessitant un fort soutien des partenaires publics. Ainsi, compte tenu de la part importante de copropriétaires modestes et très modestes, les collectivités se sont mobilisées pour obtenir des services de l'État et du Préfet, le dispositif opérationnel le plus favorable pour les copropriétaires : le plan de sauvegarde.

En complément, la ville de Vaulx-en-Velin et la Métropole de Lyon ont mis en place un outil de portage temporaire de lots. La ville de Vaulx-en-Velin a ainsi approuvé le 19 novembre 2021 une convention de portage en partenariat avec la CDC habitat social pour une durée de trois ans. Celle-ci a été signée le 24 mai 2022, la rendant effective jusqu'en mai 2025.

Le portage de lots a permis :

- de contribuer à la bonne gestion des copropriétés (réduction des dettes, amélioration de la dynamique de copropriété, facilitation du vote de travaux en AG) ;
- d'éviter l'arrivée de copropriétaires impécunieux ou de marchands de sommeil ;
- d'apporter des solutions aux copropriétaires souhaitant rester dans leur logement sous un autre statut.

La convention initiale a fait l'objet d'un avenant n°1 approuvé par la Ville et la Métropole à l'automne 2024 pour actualiser et simplifier la gouvernance du dispositif. Les prix d'acquisition ont été réévalués en se basant sur l'augmentation des prix de l'immobilier constatée. En parallèle, le nombre de logements pouvant être acquis durant la convention est passé de 66 à 60 pour tenir compte de l'augmentation des prix.

Durant cette période, ce dispositif a permis d'acquérir au total quatorze logements et le portage de lots s'est révélé être un outil efficace pour l'accompagnement des copropriétés de Sauveteurs-Cervelière. Les partenaires souhaitent poursuivre l'acquisition de logements.

II - Objectifs

L'objet de cette nouvelle convention est de prolonger l'intervention de portage immobilier et foncier au sein des copropriétés dégradées de 18 mois à compter de sa date de signature et ainsi permettre de continuer l'acquisition de logements situés dans les différentes copropriétés de Sauveteurs Cervelières, conformément à la stratégie adoptée par les partenaires.

Tous les lots acquis par CDC habitat social dans le cadre de la précédente convention de portage immobilier et foncier, intègrent cette nouvelle convention de portage.

La durée de cette nouvelle convention de portage va également permettre d'engager un travail technique de réflexion pour définir des modalités de portage de logements à plus long terme.

III - Engagements financiers

Une actualisation de certains éléments financiers sont induits par cette nouvelle convention. Le prix de revente des logements à la fin de la convention est désormais estimé à 1668 €/m² au lieu de 1 645 €/m² indiqué dans l'avenant n°1 à la convention.

Cette nouvelle convention n'a pas d'incidence financière pour la ville de Vaulx-en-Velin, le différentiel entre le prix d'acquisition et de revente permet à la CDC habitat social de financer l'ingénierie et les frais de portage.

La Métropole a prévu d'adopter ces dispositions en juillet 2025.

Ceci étant exposé, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- approuver la convention à passer entre la Métropole, l'État, la ville de Vaulx-en-Velin, CDC habitat social et Est Métropole Habitat pour les années 2025-2026 ;
- autoriser Madame la Maire à signer ladite convention et tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir délibéré, décide,

- d'approuver la convention à passer entre la Métropole, l'État, la ville de Vaulx-en-Velin, CDC habitat social et Est Métropole Habitat pour les années 2025-2026 ;
- d'autoriser Madame la Maire à signer ladite convention et tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Suffrages exprimés	32	
Vote(s) Pour	32	Hélène GEOFFROY , Stéphane GOMEZ , Matthieu FISCHER , Muriel LECERF , Philippe MOINE , Myriam MOSTEFAOUI , Antoinette ATTO , Régis DUVERT , Nadia LAKEHAL , Michel ROCHER , Josette PRALY , Patrice GUILLERMIN-DUMAS , Nassima KAOUAH , Pierre DUSSURGEY , Fatma FARTAS , Yvette JANIN , Joëlle GIANNETTI , Liliane GILET-BADIOU , Eric BAGES-LIMOGES , Véronique STAGNOLI , Dehbia DJERBIB , Charazède GAHROURI , Christine JACOB , Harun ARAZ , Abdoulaye SOW , Frédéric KIZILDAG , David LAÏB , Richard MARION , Monique MARTINEZ , Karim BALIT , Soufia MAAROUK , Thierry ELIEN
Vote(s) Contre	0	
Abstention(s)	0	
Ne prend pas part au vote	1	Kaoutar DAHOU

Ainsi fait et délibéré le jeudi 03 juillet 2025.



Le secrétaire de séance

Karim BALIT

Sommaire

Table des matières

PREAMBULE.....	3
Article 1. Définitions.....	6
Article 2. Interprétations.....	6
Article 3. Objet.....	7
Article 4. Désignation des lots concernés.....	7
Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention.....	9
Article 6. Engagements de coopération réciproques des Partenaires.....	9
Article 7. Recours contre la Convention.....	11
Article 8. Modalités d'acquisition.....	12
Article 9. Prix d'acquisition.....	12
Article 10. Durée de la période d'acquisition.....	13
Article 11. Modalités de relogement lors de l'acquisition des lots.....	13
Article 12. Accompagnement social des anciens propriétaires.....	14
Article 13. Modalités de gestion technique.....	15
Article 13.1 Sécurité des biens et des personnes.....	15
Article 14. Modalités de gestion locative.....	15
Article 15. Modalités de participation au fonctionnement de la / des copropriété(s).....	16
Article 16. Modalités de vente des lots.....	17
Article 17. Calcul du prix de vente.....	18
Article 18. Durée de la période de vente.....	18
Article 19. Modalités de relogement lors de la vente.....	19
Article 20. Financement prévisionnel de l'opération.....	20
Article 21. Modalités financières d'exécution des engagements réciproques.....	20
1. Absence de rémunération.....	20
2. Compensation versée par la Commune et la Métropole de Lyon.....	20
Article 22. Reporting.....	21
1. Reporting courant.....	21
2. Rapport annuel.....	21
Article 23. Comités de pilotage et de suivi.....	22
1. Comité de pilotage.....	22
2. Comité de suivi.....	22
Article 24. Prévention et règlement des litiges.....	23
1. Médiation.....	23
2. Contentieux.....	23
Article 25. Confidentialité.....	25
I- Plan de financement prévisionnel.....	25

Envoyé en préfecture le 11/07/2025

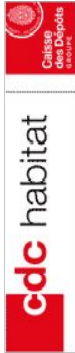
Reçu en préfecture le 11/07/2025

Publié le

ID : 069-216902569-20250703-V_DEL_25073_4-DE



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



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 (Dynamité, 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-accédant.

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 de 2022 à 2027.

Cette démarche d'accompagnement se justifie également par le déploiement du Nouveau Programme National de Renouvellement 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 dans le cadre d'une convention ayant 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 ;
- Maintenir des propriétaires occupants (PO) et la mixité sociale.

Cette coopération s'est traduite par la signature le 24 mai 2022, d'une première convention de portage immobilier et foncier par la Commune de Vaulx-en-Velin, la Métropole de Lyon, Est Métropole Habitat et CDC Habitat Social pour une durée de 3 ans.

Durant cette période, ce dispositif a permis d'acquiescer au total 14 logements. Le portage de lots s'est révélé donc être un outil efficace pour l'accompagnement des copropriétés de Sauveteurs-Cervelières. Les partenaires souhaitent poursuivre l'acquisition de logements situés dans les différentes copropriétés du quartier dans le cadre d'une nouvelle convention temporaire de portage de lots, d'une durée de 18 mois à compter de la signature de la présente convention et ce dans l'attente de la mise en place d'un outil de long terme (contrat de concession prévu à l'article L.300-10 du code de l'urbanisme) permettant d'accompagner durablement les copropriétés.

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 le présent contrat entre :

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^{er} 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 autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière qu'elle 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 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.

La Commune de Vaulx-en-Velin, représentée par Madame la Maire en exercice, Madame Héliène 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 10 octobre 2024.

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 de la Commission Permanente en date du 30 septembre 2024.

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 la présidente du directoire en exercice, Alexandra LESCAUT, dûment habilitée à cet effet.

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 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 (Covivaux) 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 Cervalières) 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 Plâtes (Les Godlands) sur la parcelle cadastrée section AX n°255, sur le territoire de la commune de Vaulx-en-Velin
- 9 à 11 Chemin des Plâtes (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 Plâtes (La Goélette) sur la parcelle cadastrée section AX n°286, 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 l'intervention publique sur les copropriétés susvisées, le volume de lots maximal prévisionnel à acquérir est estimé, à titre indicatif, à 60 pour la durée de la convention. Ce volume sera réparti au besoin entre les 13 copropriétés susvisées, dans la limite des lots pouvant être financés par l'ANAH.

L'ensemble des lots acquis par CDC HABITAT SOCIAL sur la période du 24 mai 2022 au 23 mai 2025 couverte par la précédente convention de portage immobilier et foncier, intègrent cette nouvelle convention.

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 dette et/ou charges de copropriété (charges courantes et/ou travaux) ;
- des copropriétaires bailleurs débiteurs de la copropriété cumulant plus de 4 000 euros de dettes et/ou charges de copropriété et/ou ayant une gestion insatisfaisante de leur patrimoine ;
- des propriétaires dont les logements font l'objet d'une procédure de mise en adjudication de copropriété ;
- des propriétaires n'ayant pas la capacité financière de se maintenir sur place ayant manifesté le souhait de céder leur logement en lien avec la commission de suivi des impayés et les attributions du comité de pilotage

Dans le cadre de la stratégie de recyclage de la copropriété Le Rhône, et suite au comité d'engagement de l'ANRU validant cette orientation, CDC Habitat Social pourra se porter acquéreur, en amont de la mise en place d'un outil dédié, de tout logement situé sur la copropriété Le Rhône dont le propriétaire manifesterait le souhait de vendre. Ces acquisitions devront être validées entre les Partenaires en comité de suivi, mais ne seront pas sujettes aux critères de priorités listés plus hauts, relatifs aux

situations individuelles des ménages.

Article 5. Durée et entrée en vigueur de la Convention

La durée de la Convention est de 18 mois 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.

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 (a) 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 réservations (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.
- Arrêter une stratégie d'intervention pour chaque copropriété (redressement / recyclage) dans le délai de cette convention
- Mettre en œuvre tout moyen permettant la mise en place d'un dispositif d'intervention de long terme sur les copropriétés visées par la présente convention, avec un démarrage opérationnel avant l'échéance de cette dernière, à savoir le 31/12/2026 ; tel que listé à l'article 16.
- Prendre toute disposition en vue de sécuriser les financements afférents à ce ou ces dispositif(s) d'intervention.

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 réservations (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.

- Arrêter, en lien avec la Métropole, une stratégie d'intervention pour chaque copropriété (redressement / recyclage) dans le délai de cette convention
- Participer, en lien avec la Métropole, à mettre en œuvre tout moyen permettant la mise en place d'un ou plusieurs dispositifs d'intervention de long terme sur les copropriétés visées par la présente convention, avec un démarrage opérationnel avant l'échéance de cette dernière, à savoir le 31/12/2026 ; tel que listé à l'article 16.
- Prendre toute disposition en vue de sécuriser les financements afférents à ce ou ces dispositifs d'intervention.

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 (i) constater le caractère non sérieux du recours ou (ii) 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'État 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 revalorisée, sur la base d'une étude de marché confiée à la Direction du Foncier et de l'Immobilier de la Métropole de Lyon, ainsi que sur la base d'une étude des DIA :

- 1 600 €/m² pour la copropriété Albatros
- 1 650 €/m² pour la copropriété Belledonne 1
- 1 650 €/m² pour la copropriété Belledonne 2
- 1 500 €/m² pour la copropriété Cervellères
- 1 500 €/m² pour la copropriété Clair Logis

- 1 400 €/m²s pour la copropriété Covivaux
- 1 600 €/m² pour la copropriété Goelands
- 1 500 €/m² pour la copropriété Golette
- 1 600 €/m² pour la copropriété Les Mouettes
- 1 450 €/m² pour la copropriété Nouvelle Coopérative
- 1 200 €/m² pour la copropriété Le Rhône
- 1 300 €/m² pour la copropriété Soleil Levant
- 1 650 €/m² 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 13.1 Sécurité des biens et des personnes

La Ville de Vaulx-en-Valin, au travers de son Maire en exercice et lorsque la situation relève de ses compétences, s'engage à faire œuvre de la plus grande diligence dans l'usage de son pouvoir de police pour traiter toute situation mettant en péril la sécurité des biens et des personnes situés à l'intérieur de la copropriété ; dans le cas où la situation exigerait l'intervention d'une tierce autorité, elle s'engage à faire le nécessaire auprès de l'autorité compétente pour qu'une intervention rapide soit menée (prise d'arrêt etc.).

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 €/m2 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-Valin 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-Valin (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-Valin 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.
- Soit de mettre en œuvre une opération de recyclage ou de redressement d'une ou plusieurs copropriétés, dans le cadre d'une concession conclue en application des dispositions des articles L 300-10 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 personnes morales 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 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 3 : 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 transmettra, 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 recouvrés, 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 1 668 €/m² (cf. 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 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.

Il est ici précisé que les éléments financiers intégrés à la présente convention ont pour point de départ la signature de la convention initiale le 24/05/2022.

L'ensemble des frais et coût de portage de la convention initiale sont donc intégrés dans le bilan de la présente convention.

Article 18. Durée de la période de revente

A défaut de mise en œuvre d'une opération de requalification des copropriétés dégradées 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'acquisition des lots, CDC HABITAT SOCIAL pourra souscrire auprès d'organismes bancaires, un ou des emprunt(s) en vue d'optimiser les financements de l'opération. Ce prêt pourra bénéficier d'une garantie d'emprunt octroyée par la Métropole de Lyon (délibération spécifique à prévoir).

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-Velin.

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. 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 du 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 et 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.

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 22. Reporting

1. Reporting courant

Chaque 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 23. 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 et 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 et des représentants de la Commune et de la Métropole lesquels peuvent être membres du conseil municipal et métropolitain.

EMH, l'administrateur provisoire des copropriétés, les syndics, l'ANAH, l'opérateur du dispositif 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 (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 toutes les questions concernant le pilotage de ce dernier afin de satisfaire au mieux l'objectif 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.

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.

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 valider :

- 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 ou par voie de préemption ;
- 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.

Les acquisitions de lots se faisant à un prix supérieur de plus de 30 % au prix d'acquisition moyen défini à l'article 9 devront être validées par les élus référents de la Commune et de la Métropole, sur sollicitation de leurs représentants en 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 suivi 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

23

Commune, la Métropole et EMH disposent d'un délai de quinze (15) jours pour émettre leurs observations à compter de la réception.

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 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 24. 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 25. 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		