

## **CONSEIL MUNICIPAL DU 29 Septembre 2022**

**182x22**

### **CONVENTIONS DE GESTION DES DROITS DE RÉSERVATION** **Opération « LE BELLAGIO »**

Le Maire expose qu'en contrepartie des garanties d'emprunt et de la subvention accordées au bailleur la SA HLM UNICIL pour la réalisation de logements pour l'opération « LE BELLAGIO », la Ville bénéficie de droits de réservation sur les logements.

Le Maire propose de contractualiser avec le bailleur, la SA HLM UNICIL, des conventions de gestion afin de définir les modalités pratique de mise en œuvre des droits de réservation et d'identifier les logements concernés.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu l'exposé :

- AUTORISE Le Maire à signer les conventions de gestion des droits de réservation établies entre la commune et la SA HLM UNICIL dont les exemplaires sont annexés, ainsi que toutes les pièces relatives à l'exécution de cette délibération.

- SE PRONONCE comme suit :

POUR : 32

CONTRE : 0

ABSTENTION : 2 - M. FUSONE - COCH

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

LE SECRETAIRE  
EMELINE COCH

Pour extrait copie conforme  
Les Pennes Mirabeau, le 30 septembre 2022  
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE  
JEAN-MARC LEONETTI

OPERATION :

**« Le Bellagio »**

**aux Pennes-Mirabeau 13170**

Réservation de **26** logements locatifs sociaux

**CONVENTION DE RÉSERVATION  
AU TITRE DE LA GARANTIE DES EMPRUNTS**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- La société **UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE SA HLM**, à conseil d'administration, dont le siège social est à Marseille 13006, 11 rue Armény, immatriculée au Registre du Commerce de Marseille n° 573 620 754, représentée par le Directeur Général, Monsieur Eric **PINATEL**, dûment habilité,

D'une part,

Et,

- La **Commune des PENNES-MIRABEAU**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Michel **AMIEL**, dûment habilité en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°195x17 du 31/08/2017,

D'autre part,

Il a été préalablement exposé :

**UNICIL** a entrepris une opération de construction neuve de l'ensemble immobilier « Le Bellagio » comprenant 38 logements locatifs sociaux (17 PLUS, 9 PLAI et 12 PLS) collectifs, sur la commune des Pennes-Mirabeau.

Par délibération n° 195x17 en date du 31/08/2017, le Conseil Municipal a accepté d'accorder sa garantie, à hauteur de 100%, sur les emprunts pour financer ladite opération – contrats n°63621 et 63631 - et par la convention de garantie en date du 08/09/2017, le bailleur s'engage à mettre à disposition **7 logements** in situ de l'opération financée, au titre du contingent « Garantie d'Emprunt ».

**L'objet de la présente convention est de définir les conditions de réservation de ces logements en contrepartie de la garantie d'emprunt souscrite.**

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :



## **ARTICLE 1 – RÉPARTITION DU PROGRAMME**

Le programme comprend, un ensemble de :

- 25 Type 2
- 13 Type 3

Soit **38 logements locatifs sociaux**, sur une surface utile totale de 2 375 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 2 – FINANCEMENT DE L'OPÉRATION**

- **Pour financer l'opération en PLS, UNICIL a sollicité les participations suivantes :**

- Subvention EPCI :	46 851 €
- Prêt CDC :	1 259 128 €
- Subvention Commune :	120 000 €
- Fonds propres :	372 823 €
<b>TOTAL :</b>	<b>1 798 802 €</b>

- **Pour financer l'opération en PLUS et PLAI, UNICIL a sollicité les participations suivantes :**

- Subvention Etat :	100 160 €
- Subvention EPCI :	263 130 €
- Subvention Commune :	270 000 €
- Prêt CDC :	2 522 940 €
- Fonds propres :	812 731 €
<b>TOTAL :</b>	<b>3 968 961 €</b>

## **ARTICLE 3 – RÉSERVATION**

En vertu de la délibération susvisée, la **SA d'HLM UNICIL** s'engage à réserver à la **Commune des PENNES-MIRABEAU** sur le programme « LE BELLAGIO » situé 13170 Les Pennes-Mirabeau un contingent réservataire de 7 logements se répartissant comme suit :

TYPE DE FINANCEMENT	LOGEMENT N°	ETAGE	TYPE	SURFACE HABITABLE	SURFACE UTILE
PLAI	3368.0002	RdC	T3	75,12	
PLUS	3368.0003	RdC	T3	75,09	
PLAI	3368.0004	RdC	T3	75,16	
PLUS	3368.0005	RdC	T3	74,62	
PLAI	3368.0006	RdC	T3	75,14	
PLS	3369.0011	1 <sup>er</sup>	T2	50,69	
PLS	3369.0012	1 <sup>er</sup>	T2	56,39	



## **ARTICLE 5 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA RÉSERVATION**

### **5-1 : Première attribution :**

La **SA d'HLM UNICIL** s'engage à faire connaître à la commune, **QUATRE (4) mois** avant la mise en location, le montant des loyers et des charges.

A compter de cette information, la **Commune des PENNES-MIRABEAU** transmettra à la **SA d'HLM UNICIL** les dossiers des candidats désignés dans un délai d'un mois.

Passé ce délai, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL) aura la faculté d'attribuer le logement vacant à un candidat de son choix.

Les candidats désignés par la commune devront satisfaire aux conditions générales imposées par la législation en vigueur en matière de logements financés à l'aide de prêts aidés et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières. Leur dossier complet sera présenté à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements.

La **SA d'HLM UNICIL** traitera directement avec les bénéficiaires des logements désignés par la commune, lesquels seront personnellement responsables de leurs obligations en qualité de locataires.

La **SA d'HLM UNICIL** s'engage à la date de mise en location du logement à leur appliquer en tous points et sans aucune discrimination, le même régime de loyer, charges, prestation, qu'à l'ensemble des locataires de l'immeuble et ce, dans le cadre de la réglementation applicable aux organismes HLM, éventuellement modifiée ou complétée.

### **5-2 : Vacance d'un logement :**

En cas de libération d'un logement réservé, la **SA d'HLM UNICIL** avisera par courrier la Commune.

Dès réception de cet avis et dans un délai d'un mois, la Commune devra proposer une liste de candidats à la **SA d'HLM UNICIL**.

Ces dossiers complets seront présentés à la commission d'attribution des logements.

Passé ce délai, la commission aura la faculté d'attribuer le logement vacant à un candidat de son choix. Lors du congé suivant, la Commune retrouvera son droit de désignation prioritaire.

## **ARTICLE 6 – DISSOLUTION OU FUSION**

En cas de dissolution ou de fusion de la **SA d'HLM UNICIL**, la présente convention conserve son plein effet à l'encontre de l'organisme auquel l'actif de celui-ci aura été dévolu.

## **ARTICLE 7 : DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention prend effet à sa notification au Bailleur à compter de la signature de la convention par la **Commune**, et se terminera à l'issue d'une période de **40 ans (quarante ans) à compter de la mise à disposition des logements**.



Fait en trois exemplaires,

Les Pennes-Mirabeau, le :

**Le Directeur Général de  
la SA d'HLM UNICIL  
Eric PINATEL**

**Le Maire de la commune  
des Pennes-Mirabeau,  
Michel AMIEL**



OPERATION :

**« Le Bellagio »**

aux Pennes-Mirabeau 13170

Réservation de **26** logements locatifs sociaux

**CONVENTION DE RÉSERVATION  
AU TITRE DE LA SUBVENTION**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- La société **UNICIL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE SA HLM**, à conseil d'administration, dont le siège social est à Marseille 13006, 11 rue Armény, immatriculée au Registre du Commerce de Marseille n° 573 620 754, représentée par le Directeur Général, Monsieur Eric **PINATEL**, dûment habilité,

D'une part,

Et,

- La **Commune des PENNES-MIRABEAU**, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Michel **AMIEL**, dûment habilité en vertu de la délibération du Conseil Municipal n°196x17 du 31/08/2017,

D'autre part,

Il a été préalablement exposé :

**UNICIL** a entrepris une opération de construction neuve de l'ensemble immobilier « Le Bellagio » comprenant 38 logements locatifs sociaux (17 PLUS, 9 PLAI et 12 PLS) collectifs, sur la commune des Pennes-Mirabeau.

Par délibération n° 196x17 en date du 31/08/2017, le Conseil Municipal a accepté de verser une subvention d'un **montant de 390 000 €**.

En contrepartie de cette subvention, la société UNICIL s'est engagée à mettre à disposition de la commune des Pennes-Mirabeau **19 logements**.

De plus, la commune des Pennes-Mirabeau a voté, le 31/08/2017, les garanties d'emprunt sur cette même opération et se verra mettre à disposition **7 logements**.

**L'objet de la présente convention est de définir les conditions de réservation de ces logements au titre de la subvention correspondante.**



Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

#### **ARTICLE 1 – RÉPARTITION DU PROGRAMME**

Le programme comprend :

- 25 Type 2
- 13 Type 3

Soit **38 logements locatifs sociaux**, sur une surface utile totale de 2 375 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 2 – FINANCEMENT DE L'OPÉRATION**

- **Pour financer l'opération en PLS, UNICIL a sollicité les participations suivantes :**

- Subvention EPCI :	46 851 €
- Prêt CDC :	1 259 128 €
- Subvention Commune :	120 000 €
- <u>Fonds propres :</u>	<u>372 823 €</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>1 798 802 €</b>

- **Pour financer l'opération en PLUS et PLAI, UNICIL a sollicité les participations suivantes :**

- Subvention Etat :	100 160 €
- Subvention EPCI :	263 130 €
- Subvention Commune :	270 000 €
- Prêt CDC :	2 522 940 €
- <u>Fonds propres :</u>	<u>812 731 €</u>
<b>TOTAL :</b>	<b>3 968 961 €</b>

#### **ARTICLE 3 - ECHÉANCIER DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION**

Le montant de cette subvention sera versé en deux fois selon les modalités suivantes :

- 1<sup>ère</sup> demande d'acompte, au hauteur de 50%, sur présentation de justificatifs tels des dépenses réalisées et 1<sup>er</sup> ordre de service dûment complété et signé par le maître d'ouvrage, maître d'œuvre et entreprise qui réalise les travaux ;
- 2<sup>e</sup> et dernière demande d'acompte, pour le solde, sur présentation de justificatifs de réception des travaux.

#### **ARTICLE 4 – RÉSERVATION**

En vertu de la délibération susvisée, la **SA d'HLM UNICIL** s'engage à réserver à la **Commune des PENNES-MIRABEAU** sur le programme « LE BELLAGIO » situé 13170 Les Pennes-Mirabeau un contingent réservataire de **19 logements** se répartissant comme suit :

TYPE DE FINANCEMENT	LOGEMENT N°	ETAGE	TYPE	SURFACE HABITABLE	SURFACE UTILE
PLAI	3368.0008	1 <sup>er</sup>	T2	52,75	



TYPE DE FINANCEMENT	LOGEMENT N°	ETAGE	TYPE	SURFACE HABITABLE	SURFACE UTILE
PLUS	3368.0009	1 <sup>er</sup>	T2	52,76	
PLAI	3368.0010	1 <sup>er</sup>	T2	54,33	
PLUS	3368.0012	RdC	T3	75,24	
PLUS	3368.0014	RdC	T3	74,65	
PLUS	3368.0015	RdC	T3	75,23	
PLUS	3368.0016	RdC	T3	74,8	
PLUS	3368.0017	1 <sup>er</sup>	T3	74,6	
PLUS	3368.0018	1 <sup>er</sup>	T2	52,44	
PLUS	3368.0019	1 <sup>er</sup>	T2	52,47	
PLUS	3368.0020	1 <sup>er</sup>	T2	54,4	
PLUS	3368.0023	RdC	T2	49,53	
PLUS	3368.0025	1 <sup>er</sup>	T2	50,69	
PLS	3369.0001	1 <sup>er</sup>	T2	54,18	
PLS	3369.0002	1 <sup>er</sup>	T2	54,48	
PLS	3369.0003	1 <sup>er</sup>	T2	54,49	
PLS	3369.0007	RdC	T2	49,64	
PLS	3369.0008	RdC	T2	49,52	
PLS	3369.0010	1 <sup>er</sup>	T2	55,51	

## **ARTICLE 5 - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA RÉSERVATION**

### **5-1 : Première attribution**

La **SA d'HLM UNICIL** s'engage à faire connaître à la commune, **QUATRE (4) mois** avant la mise en location, le montant des loyers et des charges.

A compter de cette information, la **Commune des PENNES-MIRABEAU** transmettra à la **SA d'HLM UNICIL** les dossiers des candidats désignés dans un délai d'un mois.

Passé ce délai, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL) aura la faculté d'attribuer le logement vacant à un candidat de son choix.

Les candidats désignés par la commune devront satisfaire aux conditions générales imposées par la législation en vigueur en matière de logements financés à l'aide de prêts aidés et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières. Leur dossier complet sera présenté à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements.





La **SA d'HLM UNICIL** traitera directement avec les bénéficiaires des logements désignés par la commune, lesquels seront personnellement responsables de leurs obligations en qualité de locataires.

La **SA d'HLM UNICIL** s'engage à la date de mise en location du logement à leur appliquer en tous points et sans aucune discrimination, le même régime de loyer, charges, prestation, qu'à l'ensemble des locataires de l'immeuble et ce, dans le cadre de la réglementation applicable aux organismes HLM, éventuellement modifiée ou complétée.

**5-2 : Vacance d'un logement :**

En cas de libération d'un logement réservé, la **SA d'HLM UNICIL** avisera par courrier la Commune.

Dès réception de cet avis et dans un délai d'un mois, la Commune devra proposer une liste de candidats à la **SA d'HLM UNICIL**.

Ces dossiers complets seront présentés à la commission d'attribution des logements.

Passé ce délai, la commission aura la faculté d'attribuer le logement vacant à un candidat de son choix. Lors du congé suivant, la Commune retrouvera son droit de désignation prioritaire.

**ARTICLE 6 – DISSOLUTION OU FUSION :**

En cas de dissolution ou de fusion de la **SA d'HLM UNICIL**, la présente convention conserve son plein effet à l'encontre de l'organisme auquel l'actif de celui-ci aura été dévolu.

**ARTICLE 7 : DURÉE DE LA CONVENTION :**

La présente convention prend effet à sa notification au Bailleur à compter de la signature de la convention par la **Commune**, et se terminera à l'issue d'une période de **40 ans (quarante ans) à compter de la mise à disposition des logements**.

Fait en trois exemplaires,

Les Pennes-Mirabeau, le :

**Le Directeur Général de la  
SA d'HLM UNICIL,  
Eric PINATEL**

**Le Maire de la commune  
des Pennes-Mirabeau,  
Michel AMIEL**

