

AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE PORTAGE IMMOBILIER ET FONCIER

**INTERVENTION AU SEIN DE COPROPRIETES DEGRADEES SUR L'ILOT DU MAIL A
VILLENEUVE-LA-GARENNE
COPROPRIETES SISLEY ET RIVES DE SEINE**

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20231219-2023_12_19_31-DE
Date de réception préfecture : 11/01/2024 1

PREAMBULE

CDC Habitat Social, la commune de Villeneuve-la-Garenne et l'Etablissement Public Territorial de Boucle Nord de Seine ont signé le 8 juillet 2022 une convention d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre d'un dispositif de portage de lots dans l'ensemble complexe de l'Ilot du Mail, et plus spécifiquement dans la copropriété Rives de Seine (portage massif) et Sisley (portage ciblé avec revente)

Cette convention fait partie des outils opérationnels déployés dans le projet requalification et redressement de l'Ilot du mail, lui-même partie intégrante du projet de rénovation urbaine du centre-ville de Villeneuve la Garenne.

La mobilisation des parties à la convention a déjà permis, par l'engagement actif de CDC Habitat Social et la réactivité des collectivités, permis d'obtenir des résultats significatifs et partagés lors de la première réunion du comité de pilotage du 27 septembre 2023. En effet, 6 acquisitions ont été réalisées notamment auprès de propriétaires débiteurs permettant ainsi d'améliorer la situation financière de la copropriété (42 000€ de dettes d'impayés apurées). La prise de contact auprès de propriétaires en impayés a également permis une prise de conscience de certains propriétaires qui ont régularisés leur situation vis-à-vis de la copropriété. Par ailleurs, l'implication de CDC Habitat Social dans les conseils syndicaux a permis de lever certains blocages dans les instances de gestion.

Dans son article 9, la convention prévoit un prix moyen d'acquisition de 2 250 €/m², conforme aux prix moyens des transactions observés les années précédentes mais peu nombreuses du fait de la crise sanitaire.

Les 2 acquisitions réalisées par voie de préemption en novembre 2022 et février 2023, et les avis du Domaine notifiés dans le cadre de 6 propositions d'acquisitions amiables montrent une évolution à la hausse des prix de l'immobilier.

Il a été constaté que le prix moyen des avis du Domaine est de 2 582 €, valeur plus élevée que le prix moyen de la Convention.

De plus, l'analyse de la Base Biens des mutations effectuées sur l'année 2022 sur la Ville de Villeneuve La Garenne indique des ventes à un prix moyen de 3 330 €/m² sur les appartements anciens et de 2 691 €/m² sur la copropriété de l'Ilot du Mail.

Par ailleurs, l'étude des 14 DIA sur l'ensemble de la copropriété depuis la signature de la convention de portage met en avant un prix moyen de 2 680 €/m².

Afin que cette hausse des prix de l'immobilier ne devienne pas un élément bloquant dans les négociations amiables ou dans le cadre des préemptions, le prix moyen d'acquisition de la convention doit être revu à la hausse pour être en phase avec la réalité du marché immobilier.

Le présent avenant n°1 à la Convention de portage, signée le 08 juillet 2022 entre la Ville de Villeneuve La Garenne, l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et CDC Habitat Social, propose donc la modification des articles 9, 16, 19 et 23 permettant la revalorisation du prix moyen d'achat et en conséquence la révision du calcul du prix de revente et le financement prévisionnel de l'opération.

Les autres articles de la Convention ne sont pas modifiés.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20231219-2023_12_19_31-DE
Date de réception préfecture : 11/01/2024 2

En conséquence, il est arrêté et convenu entre,

La Commune de Villeneuve-la-Garenne, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Pascal PELAIN, domicilié, en cette qualité au 28 avenue de Verdun 92390 Villeneuve-la-Garenne, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du 05 juillet 2020

Ci-après dénommée « La Commune »

L'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, représentée par son Président en exercice, Monsieur Yves REVILLON domicilié, en cette qualité au 1 bis rue de la Paix 92230 Gennevilliers, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil de territoire en date du 7 décembre 2023

Ci-après dénommée « L'Établissement Public Territorial »

D'une part,

ET

La société CDC HABITAT SOCIAL, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 2 959 968,00 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 Monsieur Jean-Paul CLEMENT, président du directoire en exercice, dûment habilité à cet effet, par une délibération du Conseil de Surveillance en date du 09 décembre 2021

Ci-après dénommée « CDC HABITAT SOCIAL »

Modification des articles de la convention :

TITRE II DISPOSITIONS GENERALES

Article 9. Prix d'acquisition

Le paragraphe « *Le prix d'acquisition moyen est de 2 250 €/m² sur l'ilot du Mail.* »

Est remplacé par :

Le prix d'acquisition moyen est de 2 500€/m² sur l'ilot du Mail. Ce prix d'acquisition moyen est à moduler en fonction de la typologie et de l'état du logement.

TITRE V REVENTE DES LOTS

Article 16. Calcul du prix de revente

Le paragraphe « *A ce stade, il est prévu une revente de ces 38 logements à un prix moyen de 2 700 €/m² (Annexe 1) afin d'assurer la pérennité économique de l'opération.* »

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20231219-2023_12_19_31-DE
Date de réception préfecture : 11/01/2024 3

Est remplacé par :

A ce stade, il est prévu une revente de ces 38 logements à un prix moyen de 3 000€/m² (Annexe 1) afin d'assurer la pérennité économique de l'opération.

TITRE VI REGIME FINANCIER

Article 19. Financement prévisionnel de l'opération

Le paragraphe « Pour le financement de l'opération de portage, CDC HABITAT SOCIAL pourra souscrire un ou plusieurs emprunts d'un montant maximal de 23 564 925€. Ces prêts conventionnés PLS devront bénéficier d'une garantie d'emprunt octroyée par la Commune de Villeneuve-la-Garenne. »

Est remplacé par :

Pour le financement de l'opération de portage, CDC HABITAT SOCIAL pourra souscrire un ou plusieurs emprunts d'un montant maximal de 24 622 337€. Ces prêts conventionnés PLS devront bénéficier d'une garantie d'emprunt octroyée par la Commune de Villeneuve-la-Garenne.

TITRE VII SUIVI ET PILOTAGE DE L'OPERATION

Article 23. Comité de pilotage et de suivi

1. Comité de pilotage

Le paragraphe « *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.*
- *Les modalités de vente des lots en cas de difficulté de commercialisation »*

Est remplacé par :

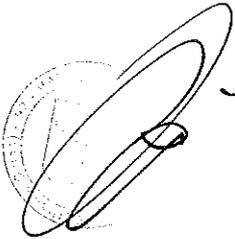
Le comité de pilotage est également chargé de valider :

- Les acquisitions de lots se faisant à un prix supérieur de plus de 30 % au prix d'acquisition moyen défini à l'article 9 à titre exceptionnel en fonction des situations ;
- 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.
- Les modalités de vente des lots en cas de difficulté de commercialisation

Est annexé au présent avenant à la Convention, le document suivant :

Plan de financement prévisionnel

Fait à Villeneuve-la-Garenne, le 19 décembre 2023
En trois exemplaires originaux

<p>Pour la Commune de Villeneuve-la-Garenne, Le Maire Monsieur Pascal PELAIN</p> 	<p>Pour l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, Le Président Monsieur Yves REVILLON</p>
<p>Pour CDC HABITAT SOCIAL, Le Président du Directoire Monsieur Jean-Paul CLEMENT</p>	

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20231219-2023_12_19_31-DE
Date de réception préfecture : 11/01/2024 5