

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

03

2022

32

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 07 avril 2022
Convocation du : 31 mars 2022

Nombre de Conseillers :
En exercice : 27
Présents : 21
Votants : 25

L'an deux mille vingt-deux, le sept avril à dix-huit heures trente, les membres composant le Conseil Municipal de Beynost, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis en salle du Conseil Municipal, en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

URBANISME - LOGEMENT : Autorisation de signature de la convention de financement et de réservation de logements sociaux destinés aux ressortissants du régime AGIRC/ARRCO, passée entre la commune et APICIL/AGIRC/ARRCO

Présents : Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovis, Philippe Maillez, Sylvie Caillet, Gilbert Debard, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Jean-Marc Curtet, Elodie Brelot, Patrick Tholon, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Lionel Chevrolat, Anne-Sophie Rampon, Harris Reneman, Anne Le Guyader, Jean-Pierre Cottaz, Nathalie Thimel-Blanchoz.

Représentés :

Philippe Casamayor a donné procuration à Caroline Terrier
Sophie Gaguin a donné procuration à Annie Maciocia
Laurence Rouquette a donné procuration à Sylvie Caillet
Bertrand Vermorel a donné procuration à Christine Perez

Absents :

Franck Longin, Cyril Langelot

Secrétaire de Séance :

Annick Pantel

Le rapporteur rappelle l'opération de construction immobilière dénommée « Les Pinachères ». Cette opération comprend un ensemble immobilier de 3 bâtiments. Il précise qu'un des bâtiments comprend 13 logements adaptés aux aînés et que ces appartements ont pour objectif de favoriser le maintien à domicile dans un logement de droit commun, adapté à l'état de santé de ces personnes.

Sur ces 13 logements, 6 sont concernés par un droit de réservation prioritaire des caisses de retraite, et ce pendant 10 ans.

L'objectif de ce partenariat entre les caisses de retraite complémentaire et les acteurs de l'habitat social est de faciliter l'émergence et la mise à disposition de logements adaptés. Ce partenariat (précisé dans la convention jointe à la présente délibération) permet également aux acteurs de l'habitat social de bénéficier du concours financier des caisses de retraite.

La convention avec la caisse de retraite Agirc-Arrco proposée au Conseil Municipal concerne 4 logements sur les 6 ciblés par ce droit de réservation.

Le rapporteur précise que la commune est signataire de cette convention car le processus de réservation et d'attribution des logements concerne les trois parties. En effet, la commune participe à l'attribution de ces logements.

Dans le cas où les caisses de retraite ne présenteraient pas de candidats, ou que les dossiers ne seraient pas acceptés par la commission d'attribution, la commune pourrait alors présenter ses candidats.

De plus, une fois le délai des 10 ans écoulé, la commune retrouvera son droit de réservation complet.

Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Madame le Maire à signer cette convention ainsi que tout autre document permettant l'exécution de la présente.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, A L'UNANIMITE

APPROUVE la convention de financement et de réservation de logements sociaux destinés aux ressortissants du régime AGIRC/ARRCO, passée entre la commune et APICIL/AGIRC/ARRCO,

AUTORISE Madame le Maire à la signer et lui donne tous pouvoirs à cet effet.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.



Le Maire,

Caroline TERRIER

● RETRAITE COMPLÉMENTAIRE
agirc-arrco

**CONVENTION DE FINANCEMENT
ET DE RESERVATION**

ENTRE LES SOUSSIGNES

L'institution de retraite complémentaire, APICIL AGIRC ARRCO
dont le siège social est situé : 38 rue Francois Peissel 69300 Caluire

représenté par Madame Isabelle MOUROT, Présidente,

ci-après dénommé « **l'Organisme Financier** »,

d'une part,

Et,

L'acteur de l'habitat social, La société Immobilière Rhône Alpes

dont le siège social est situé 9 rue Anna Marly - 69367 LYON cedex 07

représenté par Monsieur Fabrice NOZAY , Directeur Administratif et Financier

ci-après dénommé « **le Bénéficiaire** »,

d'autre part.

Et,

La ville de BEYNOST

Située en mairie, Place de la Mairie – BP 411 – 01 704 BEYNOST Cedex

représentée par Madame le Maire, Caroline TERRIER

ci-après dénommé « **Le réservataire des logements adaptés** »

ETANT PREALABLEMENT RAPPELE QUE

En vue de développer une politique d'action sociale innovante des institutions de retraite complémentaire, l'Agirc-Arrco a décidé de la mise en place d'une action portant sur la création et la rénovation de logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou des personnes handicapées vieillissantes.

L'objectif de cette action est d'organiser des partenariats, entre les institutions de retraite complémentaire et des acteurs de l'habitat social, qui facilitent l'émergence et la mise à disposition de logements adaptés dans le cadre de création de logements neufs ou de réhabilitation de logements anciens.

Considérant d'une part, le souhait du Bénéficiaire d'obtenir le concours financier de l'Organisme financeur au titre de la construction et/ou la rénovation de logements adaptés, d'autre part l'intérêt social de ces logements pour l'Organisme financeur,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1. – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les droits et obligations réciproques des parties signataires.

Elle définit notamment les modalités selon lesquelles l'Organisme financeur subventionne la construction et/ou la rénovation de logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou des personnes handicapées vieillissantes, ressortissantes du régime Agirc-Arrco.

Elle détermine en outre les conditions d'exercice des droits d'accès prioritaire de l'Organisme financeur, dont bénéficient les ressortissants du régime Agirc-Arrco, en contrepartie du versement de la subvention.

ARTICLE 2. – DESCRIPTION DU/DES LOGEMENTS(S) ADAPTE(S)

L'aménagement/la création du logement spécifique a pour but de favoriser le maintien à domicile dans un logement de droit commun adapté à l'état de santé de la personne.

La présente convention subventionne le(s) logement(s) suivant(s) : Résidence les Pinaches

- *description détaillée des logements adaptés (+annexes éventuelles) : nature, surface, localisation*

Logements construits dans un ensemble immobilier dénommé « LES PINACHERES » comprenant 3 bâtiments. Ils sont situés dans le bâtiment B, comprenant au total 26 logements, dont 13 sont adaptés seniors, ainsi qu'un local dédié au CCAS de la Commune.

- 2102 T2 45.35 m2 RDC+ terrasse
- 2104 T3 68.69 m2 RDC +terrasse
- 2112 T3 69.81 m2 R+1 +balcon
- 2114 T2 46.44m2 R+1 +balcon
- *description des travaux de rénovation pour l'adaptation des logements existants ou, s'il s'agit de création de logements adaptés, les constructions spécifiques de ces futurs logements.*

Volets roulants motorisés, interrupteurs avec témoins lumineux, double judas, bacs à douche extra-plat, adaptation des mitigeurs, WC adaptés, barres de relevage, sièges de douches, mains courantes en parties communes, diverses autres configurations adaptées pour permettre des accès et des déplacements facilités (détaillées dans l'annexe 1 mentionnée ci-après)

Le(s) logement(s) susvisé(s) doit/doivent répondre aux conditions posées par le cahier des charges Agirc-Arrco complété, daté et signé et joint dans l'annexe 1 de la présente convention.

ARTICLE 3. – SUBVENTION

La subvention constitue une participation au financement de logements adaptés et adaptables qui devront bénéficier de façon privilégiée à des personnes âgées en perte d'autonomie ayant besoin d'équipements adaptés ou à des personnes handicapées vieillissantes, du régime Agirc-Arrco, conformément au cahier des charges Agirc-Arrco qui sera joint en annexe dans le cadre de la convention.

L'Organisme financeur alloue une subvention de 32 000 € (trente deux mille euros) TTC au Bénéficiaire, correspondant à la réservation d'une priorité d'accueil de 0 logement(s) rénové(s) et 4 logement(s) créé(s) (cf article 2).

Le montant de ladite subvention se ventile comme suit :

- *montant de la subvention pour des logements rénovés* :
- *montant de la subvention pour des logements créés* : 8 000

ARTICLE 4. - MODALITES DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Le montant de la subvention est versé directement par l'Organisme financeur à la Société *Immobilière Rhône Alpes* (Bénéficiaire, n° de compte 08779841630 (joindre un RIB), de la façon suivante :

- **10 667 € soit 1/3 à la signature de la convention** sur présentation des justificatifs suivants :
 - attestation de démarrage des travaux signée par l'architecte ou l'entrepreneur de l'opération,
 - document présentant le coût et le plan de financement des opérations de construction ou de rénovation des logements visés à l'article 2 ainsi que tout document portant sur les engagements des collectivités publiques ou autres personnes accordant également leur concours financier, qui démontrent l'équilibre financier de l'ensemble,
 - calendrier prévisionnel des différentes étapes du chantier qui, dans la présente convention, conditionnent les appels de fonds concernant le concours financier de l'institution de retraite complémentaire,
- **21 333 € soit 2/3 à la livraison** : à réception du procès-verbal de réception de travaux signé par l'architecte ou l'entrepreneur précisant les réserves éventuelles émises, et, après la visite du (des) logement(s) nouvellement construit(s), par le représentant de l'organisme financeur.

Le Bénéficiaire s'engage à affecter les fonds versés exclusivement aux logements décrits à l'article 3 de la présente convention.

En cas d'utilisation des fonds à des fins autres que celles précédemment visées, l'Organisme financeur pourra se prévaloir des dispositions mentionnées à l'article 11 de la présente convention.

Enfin, il est expressément convenu entre les parties à la présente convention que le montant du concours financier accordé n'est pas susceptible d'être révisé à la hausse.

ARTICLE 5. – MISE A DISPOSITION DU (DES) LOGEMENT(S) ADAPTE(S)

La date prévisionnelle de mise à disposition court à partir de la livraison du (des) logement(s) adapté(s). Elle est arrêtée d'un commun accord entre les parties à la présente convention au *septembre 2022*.

Au cas où la mise à disposition du (des) logements adapté(s) devrait être différée, les parties conviennent, après examen des raisons ayant motivé ce retard, et exception faite du cas de force majeure, d'un délai supplémentaire qui ne pourra excéder six mois.

Passé ce délai et si le(s) logement(s) adapté(s) n'est (ne sont) toujours pas à disposition, l'Organisme financeur pourra se prévaloir des dispositions mentionnées à l'article 11 de la présente convention.

ARTICLE 6. - CONTREPARTIES LOCATIVES

Le Bénéficiaire s'engage à affecter, pour la durée et dans les conditions déterminées par la présente convention, le(s) logement(s) locatif(s) réservé(s) visés à l'article 2 de la présente convention à des personnes désignées par l'Organisme financeur.

Cette obligation est la contrepartie directe du financement accordé au Bénéficiaire par l'Organisme financeur.

« A ce titre , la ville s'engage à respecter une priorisation des candidatures, pour la durée et dans les conditions déterminées par la présente convention, pour les logements réservés et visés par l'article 2 de la présente convention et relevant de son contingent réservataire.

Cette priorité entre candidature égale est la suivante :

- *au premier rang, le candidat relevant des régimes de retraite complémentaire Agirc Arrco,*
- *au second rang, le candidat choisi par la ville. »*

6.1. – CONDITIONS D'ATTRIBUTION DU (DES) LOGEMENT(S) RESERVE(S)

L'Organisme financeur s'engage à ne présenter que des candidats justifiant des ressources suffisantes pour garantir le paiement des loyers et charges. Les candidats doivent, en outre, offrir toutes les garanties de solvabilité et de moralité ainsi que satisfaire aux conditions d'occupation des logements sociaux dans lesquels les logements réservés sont situés.

Le Bénéficiaire conserve la faculté de refuser toute candidature ne répondant pas aux critères de la réglementation à laquelle il est légalement soumis.

L'acceptation du candidat doit être signifiée, par écrit, par le Bénéficiaire à l'Organisme financeur sous huitaine à compter de la prise de décision.

En cas de refus de candidatures proposées par l'Organisme financeur pour l'une des raisons exposées ci-dessus, ou de non présentation du candidat retenu à la signature du contrat de location, le Bénéficiaire doit informer par avis motivé sous huit jours l'Organisme financeur afin qu'il procède à de nouvelles propositions.

6.2. – EXERCICE DES DROITS DE RESERVATION PRIORITAIRE

En application de l'article R. 441-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commission d'attribution des logements appartenant au Bénéficiaire, examine au moins trois demandes pour un même logement à attribuer, sauf en cas d'insuffisance de candidatures.

L'Organisme financeur présente trois candidatures pour un même logement à attribuer, en indiquant, s'il le souhaite, un ordre préférentiel. Le choix du candidat finalement retenu est effectué par la commission d'attribution parmi les candidats présentés par l'Organisme financeur, et ce exclusivement.

En cas d'insuffisance de candidatures adaptées au (aux) logement(s) réservé(s), l'Organisme financeur informe le Bénéficiaire lors de la transmission du ou des dossiers, qu'il est amené à présenter un nombre de candidats inférieur à trois. Le Bénéficiaire ne peut alors proposer le(s) logement(s) réservé(s) à d'autres réservataires ou au titre de son contingent propre, que sur accord express de l'Organisme financeur.

6.3. – LE PREMIER EXERCICE DU DROIT DE RESERVATION PRIORITAIRE

Afin que l'Organisme financeur puisse exercer son droit de réservation prioritaire et ainsi entreprendre le placement du (des) logement(s) adapté(s), le Bénéficiaire s'engage impérativement à l'informer et à lui communiquer *à titre prévisionnel*, à la date de signature de la présente convention, *et à titre définitif* au plus tard quatre mois avant la date de livraison du (des) logement(s) adapté(s) :

- les plans de logement avec indication de la surface,
- le descriptif des logements et leur situation (grille de répartition),
- le montant des loyers et charges des logements et des annexes (parking et/ou garages, jardins, etc.),
- les modalités de visite des logements,
- en cas de gestion des logements confiée par le Bénéficiaire à un tiers, les coordonnées dudit tiers et, le cas échéant, le montant des frais à charge du locataire.

Le Bénéficiaire s'oblige à communiquer toutes ces informations, par lettre recommandée avec accusé réception, à l'Organisme financeur, dans les délais fixés précédemment.

L'Organisme financeur dispose d'un délai de trois mois à compter de la réception de ces informations, pour proposer des candidats à la location du (des) logement(s) réservé(s).

A l'expiration de ce délai, si aucun candidat n'a été proposé, l'Organisme financeur est tenu de remettre le logement à la disposition du Bénéficiaire pour une seule désignation de locataire.

Dans le cas où le logement ne serait pas attribué à l'un de ses candidats, l'Organisme financeur peut :

- *soit* demander par écrit au Bénéficiaire un nouveau délai pour proposer de nouveaux candidats. Les modalités de cette prolongation sont alors fixées d'un commun accord entre les parties ;
- *soit* remettre le logement à la disposition du Bénéficiaire pour une seule désignation de locataire,

En cas de remise à disposition du logement au Bénéficiaire, celui-ci indique à l'Organisme financeur la date de prise d'effet du bail. L'Organisme financeur ne retrouve alors son droit de réservation qu'au moment de la vacance ultérieure dudit logement.

6.4. – L'EXERCICE DES DROITS SUIVANTS

Le présent article s'applique aux logements réservés en droit de réservation prioritaire pour lesquels le droit de désignation de l'Organisme financeur n'est pas arrivé à expiration.

Dès qu'un logement devient vacant, le Bénéficiaire s'engage à informer, par lettre recommandée avec demande d'accusé réception, l'Organisme financeur :

- de la date d'effet de la rupture du bail, au plus tard dans les 15 jours où le Bénéficiaire en a eu connaissance,
- de la date de libération effective du logement, au cas où celle-ci différerait de la date visée ci-dessus,
- du montant du loyer et des charges du (des) logement(s) et des annexes (parking et/ou garage, jardin, etc.),
- des modalités de sa (leur) visite.

L'Organisme financeur dispose alors d'un délai d'un mois ou de 15 jours, si le délai de préavis est réduit à un mois, à compter de la réception de la lettre recommandée avec demande d'accusé réception, l'informant notamment de la vacance de(s) logement(s) réservé(s), pour proposer des candidats.

A l'expiration de ce délai, si aucun candidat n'a été proposé, l'Organisme financeur est tenu de remettre le logement à la disposition du Bénéficiaire pour une seule désignation de locataire.

En cas de remise à disposition du logement au Bénéficiaire, celui-ci indique à l'Organisme financeur la date de prise d'effet du bail. L'Organisme financeur ne retrouve alors son droit de réservation qu'au moment de la vacance ultérieure dudit logement.

6.5 – LES RAPPORTS BAILLEUR/LOCATAIRE

Le contrat de location conclu entre le Bénéficiaire et le locataire est soumis aux textes législatifs et réglementaires en vigueur régissant les rapports entre bailleurs et locataires.

La présente convention n'institue en aucune manière l'Organisme financeur en qualité de copropriétaire ou locataire principal. Il n'interviendra à aucun moment dans le contrat de location conclu entre le Bénéficiaire et le locataire.

Dans le cas où le bénéficiaire aurait confié en tout ou partie la gestion des logements visés à l'article 2 de la présente convention et objet des droits de réservation, à un tiers (régie ou autre), il s'oblige expressément à informer son mandataire sur l'ensemble des obligations pouvant lui incomber au titre de la présente.

Le Bénéficiaire reste responsable en cas de manquement quelconque de son mandataire vis-à-vis de l'Organisme financeur.

En cas de non respect des dispositions de l'article 6 susvisé, l'Organisme financeur pourra se prévaloir des dispositions mentionnées à l'article 11 de la présente convention.

ARTICLE 7. - COMMUNICATION

Le Bénéficiaire s'engage à répondre favorablement à toute invitation émanant de l'Organisme financeur pour témoigner du projet visé au préambule de la présente convention.

Le Bénéficiaire s'oblige également à faire état de la participation de l'Organisme financeur dans tous les documents d'information relatifs au logement (*plaquette d'information, communiqué de presse,...*) ainsi qu'à l'occasion de toutes manifestations de toutes sortes (une inauguration, par exemple).

L'Organisme financeur peut, sous réserve d'autorisation expresse du Bénéficiaire, utiliser la dénomination du Bénéficiaire à titre de référence tant dans sa documentation interne qu'externe.

En tout état de cause, les parties s'interdisent mutuellement de communiquer à des tiers sur les dispositions de la présente convention sans leurs accords respectifs exprès et préalables.

ARTICLE 8. - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est d'application immédiate et le droit de réservation est souscrit pour une durée de 10 ans qui commence à courir à compter :

- *soit* de la date de livraison du logement en cas de logements libres
- *soit* de la date de première mise à disposition au bénéfice de l'Organisme financeur en cas de logements occupés.

ARTICLE 9. – PROCEDURE DE SUIVI

L'Organisme financeur se réserve le droit de prendre contact avec le ressortissant Agirc-Arrco habitant le logement pour apprécier l'adéquation du logement aux besoins (enquête de satisfaction).

Un bilan conjoint entre l'organisme financeur et le Bénéficiaire peut être également réalisé pour juger de l'intérêt du partenariat, un an après la mise à disposition des appartements, puis régulièrement tous les 2 ans pendant la durée de la convention.

Les informations recueillies par les institutions de retraite complémentaire assurant le suivi sont communiquées à toutes les institutions de retraite complémentaire Agirc-Arrco par l'intermédiaire d'un outil d'information commun.

ARTICLE 10. - TRANSFERT DE PROPRIETE OU DE GESTION ET AVENANT

En cas de transfert de la propriété du (des) logement(s) adapté(s) ou de sa (leur) gestion à un tiers, quelles qu'en soient les raisons, le Bénéficiaire s'engage au plus tard, dès la décision prise, à en informer l'Organisme financeur par lettre recommandée avec accusé de réception, dûment accompagnée des pièces justificatives (*acte de transfert de propriété ou de gestion notamment*).

En cas de non information de l'organisme financeur concernant un changement dans la propriété ou la gestion du (des) logement(s) adapté(s) et préalablement à la signature de l'acte de cession ou de mise en location, l'Organisme financeur pourra se prévaloir des dispositions mentionnées à l'article 10 de la présente convention.

L'acte de cession ou de mise en location doit impérativement comporter une clause obligeant le repreneur à poursuivre toutes les obligations contractées par le cédant auprès de l'Organisme financeur et préciser les conséquences financières du non-respect de ces obligations.

Au cas où cette clause ne serait pas prévue dans l'acte de cession ou de mise en location, l'Organisme financeur pourra se prévaloir des dispositions mentionnées à l'article 11 de la présente convention.

Un avenant à la présente convention doit être établi pour constater le changement de propriétaire ou de gestionnaire et l'engagement des nouveaux partenaires à respecter les obligations réciproques prévues dans la convention initiale.

L'avenant ainsi établi doit être signé par le nouveau propriétaire, ou le cas échéant, par le nouveau gestionnaire ainsi que par l'ancien propriétaire et l'Organisme financeur.

En cas de transformation ou de disparition du (des) logement(s) visé(s) à l'article 2 de la présente, ou en cas de modification de leur objet social, le Bénéficiaire s'engage :

- soit à proposer l'Organisme financeur qui a accordé la subvention de bénéficiaire d'un autre logement géré par lui et répondant aux mêmes caractéristiques que l'ancien,
- soit à rembourser à l'Organisme financeur le montant de la subvention accordée en proportion des années de droit de réservation restant à courir.

ARTICLE 11 - RESILIATION

En cas d'inexécution de ses obligations par l'une ou l'autre des parties, la présente convention peut être résiliée par anticipation et de plein droit par l'autre partie.

Cette résiliation ne peut néanmoins s'opérer que dans les conditions suivantes :

- la partie s'estimant lésée doit adresser à la partie défaillante une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin qu'il soit remédié au manquement allégué,
- dans l'hypothèse où la mise en demeure resterait infructueuse à l'issue d'un délai de trente (30) jours, la présente convention peut alors être résiliée, sans préjudice des réparations auxquelles la partie lésée pourrait prétendre.

ARTICLE 12 – NEGOCIATIONS ET LITIGES

Pour tout différend né ou à naître entre les parties portant sur la validité, l'exécution et/ou l'interprétation de la présente convention, les parties conviennent, à défaut d'accord amiable, de le soumettre à la juridiction compétente.

La présente convention est établie en triple exemplaire.

Fait à Caluire, le

Pour le Bénéficiaire : LA SOCIETE IMMOBILIERE RHONE ALPES

Nom du représentant : M. Fabrice NOZAY

Cachet et signature

Pour La Ville de BEYNOST

Nom du représentant : Mme Caroline TERRIER

Cachet et signature

Pour l'Organisme Financier : APICIL AGIRC ARRCO

Nom du représentant : Mme Isabelle MOUROT

Cachet et signature :