

**DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CROUS DE PARIS
RELATIVE A LA CONVENTION DE LIBERATION DE LA RESIDENCE MICHEL DE
BOURGES POUR TRAVAUX**

Délibération n°CA-20220712-7 du mardi 12 juillet 2022

- VU** les articles L822-1 à L822-5 du code de l'éducation nationale
- VU** le décret n°2016-104 du 29 juillet 2016 relatif aux missions et à l'organisation des œuvres universitaires
- VU** la convention de location du 7 juin 2005 entre l'O.P.A.C. de Paris (aujourd'hui *Paris Habitat-OPH*) et le Crous de Paris
- VU** l'arrêté rectoral du 1^{er} juillet 2022 relatif à la composition du conseil d'administration du Crous de Paris
- VU** le règlement intérieur du conseil d'administration du Crous de Paris adopté le 16 décembre 2020

ENTENDU l'exposé des motifs présenté par Monsieur Thierry BEGUE, directeur général du Crous de Paris

Préambule

Le conseil d'administration est composé de 25 administrateurs et son quorum est fixé à 9.

La composition du conseil d'administration lors de l'ouverture de sa séance du mardi 12 juillet 2022 est annexée à la présente délibération.

Article unique

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve l'avenant n°1 à la convention de location de la résidence universitaire Michel de Bourges.

L'avenant n°1 approuvé est annexé à la présente délibération.

Le détail du résultat du vote des administrateurs est annexé à la présente délibération.

Fait à Paris, le mardi 12 juillet 2022

Recteur de la région académique d'Île-de-France
Recteur de l'académie de Paris
Chancelier des universités de Paris et d'Île-de-France
Président du conseil d'administration du Crous de Paris



Christophe KERRERO

ANNEXES A LA DÉLIBÉRATION N° CA-20220712-7

Composition de la séance

La composition du Conseil d'administration lors de l'ouverture de sa séance du mardi 12 juillet 2022 est la suivante :

Nombre d'administrateurs présents	17
Nombre de procurations	6
Total des voix	23

Un administrateur ayant quitté la séance du conseil d'administration à compter de la délibération n°CA-20220712-3, et remis son pouvoir à un autre administrateur, il est procédé à la modification suivante :

Nombre d'administrateurs présents	16
Nombre de procurations	7
Total des voix	23

Détail du résultat du vote des administrateurs

Nombre d'abstentions -

Nombre de voix contre -

Nombre de voix pour 23

Avenant n°1 à la convention de location

**AVENANT n°1
CONVENTION DE LOCATION
DE 51 LOGEMENTS POUR ETUDIANTS**

**ZAC Réunion Lot B5
8/10, rue Michel de Bourges 75020 Paris**

Habitation Confortable / Crous de Paris

ENTRE :

L'Habitation Confortable (SA d'HLM) située 237 Bis rue de Belleville à Paris 19^{ème}, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 572 196 459, représentée par son Directeur Général, Monsieur Carl Valeau

Désignée ci-dessous comme L'Habitation Confortable ou le bailleur

ET :

Le Crous de Paris (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires) situé au 39, avenue Georges Bernanos à Paris 5^{ème}, représenté par son Directeur Général, Monsieur Thierry Bégué

Désigné ci-dessous comme le « Crous » ou le preneur,

Préalablement aux présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

Paris Habitat (Office public de l'habitat – actionnaire majoritaire de l'Habitation Confortable), alors OPAC de Paris et le Crous de Paris ont signé le 7 juin 2005 une convention de location portant sur 51 logements pour étudiants situés 8/10 rue Michel de Bourges à Paris 20^{ème}. Cette résidence, composée d'un immeuble existant réhabilité de 30 logements, et d'un immeuble neuf de 21 logements a été remise au Crous de Paris le 8 septembre 2005.

Suite à l'apport réalisé en 2016 par Paris Habitat à sa filiale l'Habitation Confortable de 59 ensembles immobiliers dont cette résidence fait partie, l'Habitation Confortable est venue aux droits de Paris Habitat.

Le 6 juillet 2018, le Crous de Paris et l'Habitation Confortable ont signé une convention-cadre de location visant à uniformiser les clauses contractuelles applicables à l'ensemble des résidences universitaires données à bail par le bailleur au preneur.

En 2020, des désordres structurels sont apparus dans les logements et en façade au niveau des deux pignons côté jardin.

Depuis octobre 2020, par mesure de sécurité, les 6 logements situés du RDC au R+5 au niveau du pignon ouest ont été vidés de leurs occupants par le Crous afin de réaliser les études et sondages nécessaires à la qualification de ces désordres. Par ailleurs, suite aux investigations menées afin de découvrir l'origine des désordres, 3 autres logements ont été vidés de leurs occupants à partir de janvier 2021 afin de réaliser la réfection de 2 planchers endommagés par des sinistres récurrents. Des remises de loyer ont été consenties par l'Habitation Confortable au Crous de Paris pour tenir compte de l'inoccupation de ces logements.

En 2021, les deux pignons ont été confortés par la réalisation d'une structure métallique assurant leur fixation aux façades adjacentes et des capteurs électriques ont été posés en façade afin de suivre l'évolution des fissures.

Les investigations menées sur le terrain par le BET structure ont mis en évidence la nécessité de renforcer la portance du sol et de réaliser un confortement du bâtiment par une reprise en sous-œuvre et la réalisation de micro-pieux. Cette intervention nécessite le démontage de l'actuelle chaufferie qui sera entièrement rénovée à cette occasion. Il est à noter qu'une isolation thermique des pignons sera réalisée un an après l'ensemble de ces travaux, elle permettra notamment l'habillage des pignons mis à nu.

Par ailleurs, dans le cadre du traitement d'autres désordres récurrents, l'Habitation Confortable procédera également au remplacement des colonnes de distribution d'eau chaude et d'eau froide.

Ces travaux qui pourraient être réalisés en milieu partiellement occupé, seront menés de façon plus rapide et efficace en milieu vide. Par ailleurs le Crous constatant de la vacance conjoncturelle sur cette résidence en particulier et dans une moindre mesure sur d'autres résidences voisines a proposé à l'Habitation Confortable de disposer de la résidence Michel de Bourges pour une durée d'un an afin de procéder aux travaux de reprise en milieu vide.

Ainsi, les parties se sont entendues sur le principe d'une suspension de la convention de location de cette résidence pour une durée d'un an, le temps pour l'Habitation Confortable de réaliser les travaux nécessaires, avec libération des lieux par le Crous de Paris et responsabilité de l'immeuble reprise par l'Habitation Confortable.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Avenant à la convention de location du 7 juin 2005

L'ensemble des articles de la convention sont suspendus pour une durée d'un an à compter du 27 juillet 2022 selon les modalités suivantes :

A partir du 18 juillet 2022, le Crous de Paris permettra à l'Habitation Confortable d'accéder à l'ensemble immobilier afin de laisser cette dernière réaliser tous les aménagements de sécurisation nécessaires.

Le 27 juillet 2022, le Crous de Paris devra libérer les lieux et laisser l'entière responsabilité du bâtiment à l'Habitation Confortable.

Les ascenseurs et chaufferie de l'immeuble devront avoir été mis à l'arrêt et en sécurité par les prestataires de maintenance du Crous à cette date.

Les contrats de fourniture d'eau et de gaz de l'immeuble continueront d'être portés par le Crous de Paris pendant la période de suspension mais seront refacturés à l'Habitation Confortable. Pour ce faire, un relevé des compteurs correspondants sera réalisé le 27 juillet 2022 en présence des deux parties.

Un état des lieux sera réalisé pour chaque logement et parties communes dans le courant du mois d'août en présence des deux parties.

Article 2 – Suspension de loyer

La facturation du loyer et des charges sera suspendue entre la date de remise des clefs par le preneur au bailleur et reprendra à partir de la date de restitution au Crous de Paris.

Article 3 – Réalisation des travaux

Les travaux suivants seront réalisés par le bailleur pour une année à compter du 27 juillet 2022 pendant la période de suspension de la convention :

- Reprise du bâtiment en sous-œuvre par la réalisation de micro-pieux
- Réfection de l'ensemble des colonnes eau chaude et eau froide, avec réfection des gaines techniques correspondantes présentes en salles de bain. Cette intervention nécessitera dans chaque salle de bain la dépose/repose d'un appareil sanitaire et la démolition/réfection de la cloison de la gaine technique.
- Rénovation complète de la chaufferie gaz, y compris production d'eau chaude
- Rénovation des équipements de VMC (entrée d'air, bouches d'extraction, détalonnage des portes, ramonage et remplacement des caissons)

Pendant toute la durée des travaux, le Crous sera convié aux réunions de chantier et destinataires des CR de chantier. Il pourra obtenir toute information relative à la réalisation des travaux sur simple demande formulée par écrit, et accéder au bâtiment si besoin avec un délai de prévenance de 5 jours.

En cas de glissement de planning des travaux au-delà de l'année initialement prévue par la présente convention, l'Habitation Confortable informera sans délai le Crous de Paris des nouveaux délais nécessaires à l'entreprise missionnée.

Article 4 – Restitution de la résidence

Les parties se rencontreront trois mois avant la date d'échéance de la suspension afin d'examiner ensemble l'avancement des travaux à réaliser et de confirmer que les conditions sont bien réunies pour procéder à la restitution du bâtiment. Il sera également examiné lors de cette réunion la possibilité de laisser l'accès au Crous au bâtiment afin de leur permettre de réaliser les travaux qu'ils souhaiteraient réaliser, notamment travaux de réfection des logements et parties communes et installation de mobilier. A l'issue de cette réunion, une date de restitution de la résidence sera proposée au Crous de Paris.

Dans les quinze jours précédant la restitution, un état des lieux sera réalisé pour chaque logement et parties communes en présence des deux parties. Le relevé des compteurs eau et gaz sera réalisé le jour de la restitution qui fera l'objet d'un PV signé entre les parties.

Si la date de la restitution effective au Crous de Paris est postérieure au 1er septembre 2023, il est convenu entre les parties que la redevance sera facturée pendant 6 mois au prorata du taux d'occupation de la résidence par les étudiants à compte de la remise des clefs au Crous. Afin de réaliser la facturation pendant cette période de 6 mois, le Crous enverra dans les cinq premiers jours du mois la liste des occupants présents dans la résidence au dernier jour du mois précédent.

A la restitution de la résidence, la convention initiale se poursuivra de façon inchangée ; la durée de la convention initiale n'est pas modifiée par la durée de suspension.

Article 5 - Entrée en vigueur de l'avenant

Les Parties conviennent expressément que le présent avenant prend effet à la date de remise des clefs du bâtiment par le Crous de Paris à l'Habitation Confortable.

Fait à Paris en deux exemplaires, le

Le Directeur général de l'Habitation Confortable

Le Directeur Général du Crous de Paris

M. Carl VALEAU

M. Thierry BEGUE