



**CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 9 JUIN 2026**

Nombre de membres composant le Conseil 35
Nombre de membres présents à la séance 32
Nombre de membres représentés 3
Nombre de membres non représentés 0

Le mardi 09 juin 2026 à 20h00 les membres composant le conseil municipal de la commune de Joinville-le-Pont se sont réunis dans la salle du conseil municipal.

ETAIENT PRÉSENTS :

Monsieur Francis SELLAM, Monsieur Jérôme TAGNON, Madame Stéphanie BRANCO, Monsieur Olivier LAVIGNE, Madame Chantal ALLAIN, Monsieur Maxime OUANOUNOU, Madame Liliane REUSCHLEIN, Monsieur Frédéric GOMES, Madame Corinne FIORENTINO, Monsieur Brahim BAHMAD, Madame Béatrice NICOLAS-DARROU, Madame Chantal DURAND, Madame Michèle DELOMEL, Monsieur Stephan SILVESTRE, Monsieur Lionel GAUTIER, Madame Hélène DECOTIGNIE, Madame Virginie TOLLARD, Monsieur Urbain OKOU, Madame Pascale RUIMY, Monsieur François BLOIS, Madame Suzanne LECROART, Monsieur Jérôme DUPUY, Monsieur Axel HAVERBEKE, Monsieur Sacha FRANCE-ALBERTINI, Monsieur Bernard DUVERT, Madame Carmen PEREZ, Monsieur Areski OUDJEBOUR, Madame Christelle FORTIN, Monsieur Vincent JARDIN, Monsieur Tony RENUCCI, Madame Agnès ASTEGIANI, Monsieur Alexis LECLERC-DALMET

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

Madame Saliha PONTVIANNE donne procuration à Monsieur Jérôme TAGNON, Madame Kourrea TRAORE donne procuration à Monsieur Francis SELLAM, Madame Sandrine PARIS-PESCAROU donne procuration à Madame Carmen PEREZ

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Monsieur Maxime OUANOUNOU

PRÉSIDENT DE SÉANCE : Monsieur Francis SELLAM

DELIBERATION N° 25

RÉPARTITION DU BONI DE LIQUIDATION - 2026/2030 - NOUVELLE OPÉRATION

PREAMBULE - Madame Béatrice NICOLAS-DARROU, 10ème Adjointe au maire déléguée "habitat et relation aux bailleurs"

Mes chers collègues,

Lors de la séance du 15 décembre 2020, le conseil municipal a approuvé la convention d'affectation du boni de liquidation de l'office public de l'habitat de Joinville-le-Pont et son annexe détaillant les opérations projetées. Le 11 octobre 2022, puis le 2 avril 2024, le conseil municipal a actualisé la répartition de ce boni.

L'excédent de liquidation est d'environ 29,5 millions d'euros. Il est destiné à financer en priorité la production de logements sociaux sur la commune et, de manière moindre, la réhabilitation quand cette

dernière permet des gains importants en matière de consommation d'énergie.

Jusqu'à présent ce boni a permis de financer plusieurs opérations d'envergure :

- La réhabilitation de la résidence Espérance (bailleur : Logirep) ;
- Le projet Artemisia (19 logements en résidence accueil et 19 logements en résidence sociale) qui ouvrira ses portes dans les prochains jours (bailleur : Logirep) ;
- La création d'une résidence universitaire (166 logements étudiants) et d'un centre d'hébergement d'urgence (30 logements pour 60 places) qui est sur le point d'ouvrir ses portes ;
- L'acquisition/réhabilitation de l'immeuble du 8 rue de Paris (24 logements) pour le transformer en logements sociaux (bailleur : Seqens) ;
- La création de 24 logements sociaux (10 PLAI, 7 PLUS, 7 PLS) dans un ensemble immobilier de 94 logements situé 54 avenue Gallieni (bailleur : CDC habitat) ;
- Un soutien à l'opération de démolition/reconstruction de 100 logements à la cité Paul Langevin à Champigny-sur-Marne (bailleur : IDF habitat).

Comme cela avait été annoncé dans la délibération votée le 2 avril 2024, il est proposé au conseil municipal d'adopter à cette programmation la construction d'une résidence intergénérationnelle de 85 logements portée par Logirep qui l'achètera en VEFA.

Cette résidence au cœur de la ville, située en majeure partie sur des terrains privés, proposera 37 logements en PLAI, 10 PLUS et 38 PLS. Elle est essentiellement destinée à des personnes âgées. La résidence accueillera 300 m² d'espaces permettant l'organisation d'activités dont certaines pourront être ouvertes à tous les aînés de la commune.

Cette nouvelle résidence, performante sur le plan thermique et acoustique, adaptée au vieillissement, et animée sur le plan social vise à remplacer les trois résidences autonomes existantes (Wilson, Dagoty et Jaurès).

Les résidences autonomie d'une manière générale sont en voie de disparition. En 1996, la direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) recensait 155 700 places dans 2 940 foyers-logements. Vingt-cinq ans plus tard, quelques 100 000 personnes vivaient dans l'une des 2 260 résidences autonomie, toujours selon la DREES.

Les raisons sont multiples :

- Il s'agit d'un modèle créé dans les années 1970 qui est très mal financé contrairement à d'autres structures médico-sociales ;
- La grande majorité des résidences est vétuste sur le plan batimentaire nécessitant des investissements importants et souvent impossibles à réaliser en milieu occupé. C'est le cas des résidences Dagoty et Wilson ;
- La taille et le confort des logements ne correspondent plus aux attentes ;
- Ces résidences ne peuvent pas légalement accueillir des personnes dont le niveau de dépendance devient trop important.

Ainsi, le taux d'occupation de ces résidences est en chute libre. Nous n'accueillons plus de 50 résidents pour une capacité de 90 logements.

L'habitat intergénérationnel est un ensemble de logements qui a pour vocation d'accueillir différents types de résidents : jeunes étudiants, familles, personnes âgées. Il ne s'agit pas d'une colocation ; les résidents de différentes générations ne partagent pas la même habitation, mais vivent et évoluent dans un même établissement. Des espaces communs conçus spécialement peuvent permettre aux habitants de se rencontrer. Dans la plupart des cas, les exploitants de ces résidences sont des bailleurs sociaux.

La nouvelle résidence intergénérationnelle sera très majoritairement dédiée aux seniors. Elle permettra aux résidents actuels, et notamment ceux de la résidence autonomie Jaurès, de bénéficier :

- De logements de même taille ou plus grands s'ils le souhaitent : actuellement les logements de la résidence autonomie, exclusivement des T1, font 33m². Les résidents pourront choisir d'intégrer des logements de taille allant de 35,9 m² (T1) à 62,13 m² (T3) ;
- D'une meilleure performance sur le plan acoustique et thermique puisque ces logements répondront, contrairement à la résidence Jaurès, aux dernières normes en la matière ;

- De lieux de vie et d'un accompagnement social du CCAS comme actuellement ;
- La résidence est gardiennée comme actuellement ;
- Les niveaux de loyers pratiqués dans la future résidence seront tout à fait similaire voire plus intéressants. En effet, les loyers débiteront à 256 euros/mois HC et hors APL.

Cette délibération est l'occasion de rappeler que d'autres opérations de construction de logements sociaux sont en cours mais ne nécessitent pas de mobiliser le boni de liquidation :

- 19 logements PLS (en usufruit locatif social) dans l'opération immobilière de la rue Jules Rousseau qui seront livrés prochainement (bailleur : CDC habitat) ;
- 13 logements PLS (en usufruit locatif social) dans l'opération immobilière du quai Pierre Brossolette (bailleur : Vilogia) ;
- 5 logements sociaux (2 PLAI, PLUS, 1 PLS) au 7 boulevard de Polangis (bailleur : CDC habitat).

Ce sont donc 412 logements sociaux qui vont être livrés dans les prochaines années alors même que la commune a dépassé le taux de 25 % de logements locatifs sociaux.

Dans la 2ème tranche du programme rue Vel-Durand, il est par ailleurs prévu 10 logements en ULS-PLS, 5 logements PLAI, et 5 logements PLUS. Ces logements, qui feront l'objet d'une demande de financement via le boni de liquidation, seront présentés ultérieurement au conseil municipal.

Enfin, ce sont 110 logements locatifs intermédiaires qui sont aussi en cours de livraison dans les différents projets immobiliers. Ces logements permettront de compléter le parcours résidentiel des Joinvillais et notamment des ménages qui ne sont pas éligibles au logement social mais qui peinent à se loger sur le marché privé.

Il est donc proposé au conseil municipal de bien vouloir approuver l'actualisation de la répartition du boni de liquidation et notamment cette nouvelle opération.

Principaux textes réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> • Délibération du conseil municipal n°21 du 15 décembre 2020 relative à la convention d'affectation de l'excédent de liquidation de l'Office public de l'habitat de Joinville-le-Pont ; • Délibération du conseil municipal n°13 du 11 octobre 2022 relative à la répartition du boni de liquidation – 2022/2025 – actualisation ; • Délibération du conseil municipal n°15 du 2 avril 2024 relative à la répartition du boni de liquidation – 2024/2026.
Principaux documents de référence	<ul style="list-style-type: none"> • Convention d'affectation du boni de liquidation de l'Office public de l'habitat de Joinville-le-Pont ; • Annexe d'actualisation de la répartition du boni de liquidation.

A reçu un avis favorable en commission transition écologique, urbanisme et mobilité du 3 juin 2026.

LE CONSEIL,

Après en avoir délibéré par :

Pour	26	Monsieur Francis SELLAM (ensemble pour joinville), Monsieur Jérôme TAGNON (ensemble pour joinville), Madame Stéphanie BRANCO (ensemble pour joinville), Monsieur Olivier LAVIGNE (ensemble pour joinville), Madame Chantal ALLAIN (ensemble pour joinville), Monsieur Maxime OUANOUNOU (ensemble pour joinville), Madame Liliane REUSCHLEIN (ensemble pour joinville), Monsieur Frédéric GOMES (ensemble pour joinville), Madame Corinne FIORENTINO (ensemble pour joinville), Monsieur Brahim BAHMAD (ensemble pour joinville), Madame Béatrice NICOLAS-DARROU (ensemble pour joinville), Madame Chantal DURAND (ensemble pour joinville), Madame Michèle DELOMEL (ensemble pour joinville), Monsieur Stephan SILVESTRE (ensemble pour joinville), Monsieur Lionel GAUTIER (ensemble pour joinville), Madame Héliène DECOTIGNIE (ensemble pour joinville), Madame Virginie TOLLARD (ensemble pour joinville), Monsieur Urbain OKOU (ensemble pour joinville), Madame Pascale RUIMY (ensemble pour joinville), Madame Saliha PONTVIANNE (ensemble pour joinville), Monsieur François BLOIS (ensemble pour joinville), Madame Suzanne LECROART (ensemble pour joinville), Monsieur Jérôme DUPUY (ensemble pour joinville), Madame Kourrea TRAORE (ensemble pour joinville), Monsieur Axel HAVERBEKE (ensemble pour joinville), Monsieur Sacha FRANCE-ALBERTINI (ensemble pour joinville)
Abstention	9	Monsieur Bernard DUVERT (L'UNION POUR JOINVILLE-LE-PONT), Madame Carmen PEREZ (L'UNION POUR JOINVILLE-LE-PONT), Madame Sandrine PARIS-PESCAROU (L'UNION POUR JOINVILLE-LE-PONT), Monsieur Areski OUDJEBOUR (L'UNION POUR JOINVILLE-LE-PONT), Madame Christelle FORTIN (L'UNION POUR JOINVILLE-LE-PONT), Monsieur Vincent JARDIN (L'UNION POUR JOINVILLE-LE-PONT), Monsieur Tony RENUCCI (L'UNION POUR JOINVILLE-LE-PONT), Madame Agnès ASTEGIANI (), Monsieur Alexis LECLERC-DALMET ()

Article 1^{er} : Approuve l'opération suivante :

- La création de 85 logements sociaux (37 PLAI, 10 PLUS, 38 PLS) dans un ensemble immobilier rue Emile Moutier / Avenue Vel-Durand (bailleur : Logirep) pour un montant de boni de 10 171 044 euros.

Article 2 : Approuve le tableau de répartition du boni de liquidation tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 3 : Autorise Monsieur le Maire, ou le cas échéant l' élu ayant reçu délégation en vertu de l'article L.2122-18 du code général des collectivités territoriales, ou l' élu remplaçant le maire en vertu de l'article L.2122-17 du même code, à engager toutes démarches et à signer tous documents en exécution de la présente délibération.

Le Maire - Monsieur Francis SELLAM



Le secrétaire de séance – Monsieur Maxime OUANOUNOU



Je soussigné, Monsieur Maxime OUANOUNOU, 5ème adjoint au Maire, certifie le caractère exécutoire de la présente délibération :

Publiée sous format électronique le : 12 JUIN 2026

Notifiée à l'intéressé le :

Télétransmise au contrôle de légalité le : 12 JUIN 2026 A Joinville-le-Pont le