



CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS

Programme situé à :

Adresse : 20- 24 rue de Sommeville
Ville : COMBS-LA-VILLE (77380)
.....

ENTRE

La Commune de COMBS-LA-VILLE, située esplanade Charles de Gaulle 77380 COMBS-LA-VILLE, représentée par son maire Monsieur Guy GEOFFROY, agissant en vue d'une délibération du Conseil Municipal en date du,

Ci-après dénommée « **la Commune** »

ET

Le bailleur CDC HABITAT SOCIAL, situé à 33 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS, immatriculé au RCS sous le n° 552 046 484, représenté par son **Directeur Interrégional Ile-de-France**, Monsieur Eric DUBERTRAND, dûment habilité par une délégation de pouvoirs et de responsabilités en date du 17/06/2020 de Monsieur Hervé SILBERSTEIN, Directeur Général Adjoint du Groupe CDC Habitat,

Ci-après dénommée « **la Société** »

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles R 312-10 et R 441-5,

Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart,

Vu la délibération du Conseil de Communauté du 12 décembre 2017 relative à l'intérêt communautaire en matière d'équilibre social de l'habitat,

Vu la délibération du Bureau de Communauté du 18/01/2022, accordant sa garantie d'emprunt pour le(s) prêt(s) octroyé(s) à **la Société** par **La Caisse des Dépôts et Consignations**, rétrocédant à **la Commune** le contingent de logements accordé par **la Société** en contrepartie de sa garantie d'emprunt, autorisant **la Commune** à conclure avec **la Société** une convention de réservation bilatérale, incluant le contingent rétrocédé par l'agglomération,

IL A ETE EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

CONTEXTE

Le bailleur réalise une acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier de 46 logements sociaux situés 20-24 rue Sommeville à COMBS-LA-VILLE (77380).

L'opération se décompose en 14 logements PLAI, 18 logements PLUS et 14 logements PLS.

EXPOSE

La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart accordant sa garantie d'emprunt aux bailleurs sociaux du territoire au titre de ses compétences en matière d'équilibre social de l'habitat, il a été décidé d'élaborer une convention destinée à déterminer les conditions dans lesquelles **la Société CDC HABITAT SOCIAL** réserve des logements à **la Commune** de COMBS-LA-VILLE au titre du contingent dit « communal », incluant le contingent dévolu à la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

Par délibération, la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart a décidé de garantir les emprunts contractés auprès de **La Caisse des Dépôts et Consignations** dans le cadre de l'opération d'acquisition en VEFA de 46 logements sociaux collectifs, **située 20 à 24 rue de Sommeville à COMBS-LA-VILLE** par **la Société**.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet, à l'occasion de la garantie d'emprunt apportée par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, de définir les rapports entre **la Société et la Commune**, pour la réservation de logements sociaux au titre du contingent dit « communal », incluant le contingent accordé à l'agglomération.

Il est ici rappelé que :

- la garantie d'emprunt apportée **par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart à 60%** porte sur le(s) prêt(s) octroyé(s) par la Caisse des Dépôts et Consignations à **la Société** aux conditions suivantes :
 - un prêt CPLS d'une durée de 40 ans pour un montant de 369 470,00 €
 - un prêt de type PLAI d'une durée de 40 ans pour un montant de 441 930,00 €
 - un prêt de type PLAI FONCIER d'une durée de 60 ans pour un montant de 878 150,00 €
 - un prêt de type PLUS d'une durée de 40 ans pour un montant de 674 417,00 €
 - un prêt de type PLUS FONCIER d'une durée de 60 ans pour un montant de 1 183 562,00 €

- un prêt de type PLS PLSDD 2018 d'une durée de 40 ans pour un montant de 352 171,00 €
- un prêt de type PLS FONCIER d'une durée de 60 ans pour un montant de 684 860, 00 €
- un prêt PHB 2.0 tranche 2018 d'un montant de 414 000, 00 €

| Caractéristiques | Prêt CPLS | Prêt PLAI Construction | Prêt PLAI foncier | Prêt PLUS Cons - truction | Prêt PLUS foncier | Prêt PLS Construction | Prêt PLS foncier | PHB 2.0 |
|----------------------------------|-----------|------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|------------|
| Montant du prêt € | 369 470 € | 441 930 € | 878 150 € | 674 417 € | 1 183 562 € | 352 171 € | 684 860 € | 414 000 € |
| Durée (en année) | 40 | 40 | 60 | 40 | 60 | 40 | 60 | 40 |
| Taux d'intérêt actuariel annuel | 1,55 % | 0,3 % | 0,97 % | 1,55 % | 0,97% | 1,55 % | 0,97 % | 0 % |
| Taux annuel de progressivité | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 1 % | 0 % | 1% | 0% |
| Modalité de révision des taux | SR | SR | SR | SR | SR | SR | SR | Sans objet |
| Indice de référence | Livret A | Livret A | Livret A | Inflation | Livret A | Livret A | Livret A | Taux fixe |
| Marge fixe sur index | 1,05 % | -0,2 % | 0,47 % | 0,15 % | 0,47 % | 1,05 % | 0,47 % | - |
| Durée du différé d'amortissement | 24 mois | - | - | 24 mois | - | 24 mois | - | 240 mois |

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE - RESERVATION DES LOGEMENTS

La Société s'engage à réserver au profit de **la Communauté d'agglomération**, dans le programme d'acquisition en VEFA de 46 logements sociaux collectifs, **5 logements** pour (60) années correspondant à la durée de garantie des emprunts consentie à la **Société**, incluant le contingent dévolu à la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

Les logements suivants seront réservés au titre de la présente convention :

| N° du logement | Adresse | Etage | Type | Surface Utile | Financement | Caractéristiques spécifiques* |
|----------------|-------------------------|-------|------|---------------|-------------|-------------------------------|
| 204 | 20-24 rue de Sommeville | R+1 | T2 | 45,50 | PLAI | |
| 311 | 20-24 rue de Sommeville | R+2 | T4 | 82,85 | PLAI | |
| 401 | 20-24 rue de Sommeville | R+3 | T3 | 65,10 | PLUS | |
| 402 | 20-24 rue de Sommeville | R+3 | T3 | 60,45 | PLS | |
| 410 | 20-24 rue de Sommeville | R+3 | T4 | 82,55 | PLUS | |

*Caractéristiques spécifiques : logement PMR, logement ayant bénéficié de travaux d'adaptation...

Il est convenu que l'implantation des logements ainsi identifiés ne saurait être modifiée sans l'accord express de la **Commune**.

ARTICLE 3 : MODE OPERATOIRE

3.1 Mise à disposition

Les logements sont mis à la disposition de **la Commune** soit dès la livraison de la résidence et la première occupation des logements réservés soit au fur et à mesure de leur libération respective.

Les logements doivent être proposés en un état conforme à l'usage auquel ils sont destinés.

Dès qu'une vacance intervient, **la Société** informe **la Commune**, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail. **La Société** précisera à la commune, par écrit, au moins les données suivantes :

- la localisation du logement (étage et adresse)
- la typologie,
- le montant du loyer et des charges mensuelles du logement...
- les modalités de visite

Les services de **la Commune** disposent alors d'un droit de visite.

Tout retard imputable à la **Société**, dans la mise à disposition du logement, par exemple en cas de travaux de remise en état des lieux, devra être signalé par écrit aux services de **la Commune**.

3.2 Désignation des candidats

Conformément aux dispositions de l'article R.441-3 du code de la construction et de l'habitation, dès réception de l'avis de mise à disposition, la **Commune** disposera d'un délai maximum de 1 mois pour désigner dans la mesure du possible 3 candidats qui devront répondre aux conditions d'accès à un logement relevant de la réglementation en vigueur ainsi qu'à celles relatives au logement attribué.

Si le nombre de candidats n'atteignait pas ce chiffre, la **Commune** confirmerait alors par courrier à la **Société** cette insuffisance de candidats.

Les candidats proposés par la **Commune** disposent d'un droit de visite.

Conformément à l'article L.441-2 du C.C.H., la **Commune** est conviée à la commission d'attribution et dispose d'une voix délibérative.

La **Société** s'engage à informer par écrit les services de la **Commune** de la suite réservée aux candidatures présentées lors de la tenue de la commission d'attribution.

En cas de refus par la commission d'attribution des candidatures proposées ou de renonciation des candidats, la **Commune** disposera d'un délai supplémentaire de 1 mois, sans que les montants du loyer et des charges afférentes au logement ne puissent être réclamés à la **Commune**.

Faute de candidat présenté par la **Commune** dans les délais précités, la **Société** reprendra libre disposition du logement pour 1 désignation et en informera la **Commune**.

ARTICLE 4 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur à compter de la date de la signature, et expirera au terme de la durée de la garantie rappelée à l'Article 1.

ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE LA PRESENTE CONVENTION

Toute modification à la présente convention suppose la signature d'une nouvelle convention si les termes devaient substantiellement être modifiés.

ARTICLE 6 : GESTION EN FLUX

La présente convention est effective et se base sur le principe de la gestion en stock, jusqu'à l'entrée en vigueur de la gestion en flux prévue par la loi portant Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), promulguée le 23 novembre 2018.

ARTICLE 7 : LITIGES

Pour tout litige pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application des clauses de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher tout moyen d'accord amiable, préalablement à tout recours auprès de la juridiction compétente.

Le

Pour la **Société CDC HABITAT SOCIAL**

Le Directeur Interrégional

Ile-de-France

Eric DUBERTRAND

Le

Pour la **Commune**

Le Maire

GUY GEOFFROY