



CONVENTION DE RESERVATION DE LOGEMENTS PLAI/PLUS/PLS EN CONTREPARTIE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

Entre les soussignés :

La Ville de Jouy-le-Moutier, 56 Rue Gabriel Lainé – 95280 JOUY-LE-MOUTIER, représentée par son maire en exercice, Monsieur Hervé FLORCZAK, dûment habilité par **délibération n°... du ...**,

Désigné ci-après, la Commune,

D'une part,

Et :

Le bailleur **BATIGERE HABITAT SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE** ayant son siège social au 12 rue des Carmes 54000 NANCY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nancy sous le numéro 645 520 164, représenté par son Directeur Général Délégué, Monsieur Sébastien TILIGNAC, agissant en vertu du PV du Conseil d'administration en date du 31 juillet 2023,

Désigné ci-après, le Bailleur,

D'autre part,

Ont été convenues les dispositions suivantes, en application des articles L411-1, R441-3, R441-5 et R441-du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Préambule :

Le Bailleur acquiert en VEFA sur le territoire de la commune de Jouy-le-Moutier, un programme de 110 logements locatifs sociaux, situé sur la ZAC de l'Hautilloise, correspondant au lot 8 :

- 39 PLAI (prêt locatif aidé d'intégration)
- 43 PLUS (prêt locatif à usage social)
- 28 PLS (prêt locatif social)

Dans le cadre de sa politique volontariste en faveur du logement, la Commune accorde sa garantie d'emprunts au Bailleur pour le financement de cette opération, **à hauteur de 50%** en complément de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, pour les prêts et intérêts suivants souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- Prêt CDC PLAI Foncier : 2 944 000 € sur une durée de 80 ans
- Prêt CDC PLAI Construction : 2 600 000 € sur une durée de 40 ans
- Prêt CDC PLUS Foncier : 3 374 000 € sur une durée de 80 ans
- Prêt CDCPLUS Construction : 3 111 000 € sur une durée de 40 ans
- Prêt CDC PLS Foncier : 1 732 000 € sur une durée de 80 ans
- Prêt CDC PLS Construction : 1 116 000 € sur une durée de 40 ans
- Prêt CDC complémentaire PLS : 941 000 € sur une durée de 40 ans

Article 1 : Objet

En contrepartie de la garantie financière accordée, le Bailleur s'engage à réserver en droit de suite **11 logements** au profit de la Commune, soit 10% des logements de l'opération, déterminés ci-dessous :

Désignation du logement							SHAB	Surfaces annexes 2° de l'art R 353.16				SU	Coefficient propre au logement	Loyer logement avec RLS et minorations PLS en €	Loyer non modulé
Financé	Batiment	Lot	Etage	Type	Collect / Ind	N°	art R111.2	Balcons (sans limit)	Terrasses (limit 9m2)	Celliers et autres	Total	2° de l'art R 353.16	2° de l'art R 353.16	O x P x Q	O x Q
PLAI	D	ASV	0	T2	Collectif	4103	47,60				0,00	47,60	1,0000	287,00 €	287,00 €
PLAI	B	ASV	0	T3	Collectif	2103	64,70		6,03		6,03	67,72	1,0000	408,28 €	408,28 €
PLAI	C		2	T4	Collectif	3122	82,60	5,06			5,06	85,13	1,0000	513,28 €	513,28 €
PLAI	D	PLAI adapté	0	T4	Collectif	4102	88,20				0,00	88,20	1,0000	531,79 €	531,79 €
PLAI	D	ASV	0	T4	Collectif	4202	82,50				0,00	82,50	1,0000	497,42 €	497,42 €
PLS	D	ASV	3	T1	Collectif	4132	32,80		2,69		2,69	34,15	1,0000	382,15 €	382,15 €
PLS	D	ASV	2	T2	Collectif	4221	44,20	4,85			4,85	46,63	1,0000	521,83 €	521,83 €
PLS	D		2	T3	Collectif	4123	64,10	6,70			6,70	67,45	1,0000	754,90 €	754,90 €
PLS				T4	Individuel	5001	83,04				0,00	83,04	1,0000	822,10 €	822,10 €
PLUS	D	ASV	3	T2	Collectif	4232	47,40		20,29		9,00	51,90	1,0000	347,60 €	347,60 €
PLUS	D	ASV	2	T3	Collectif	4223	64,70	7,91			7,91	68,66	1,0000	459,82 €	459,82 €

Article 2 : Durée

La présente convention est conclue pour une durée de **80 ans** correspondant à la durée de remboursement des emprunts et prend effet à la date de commercialisation des logements.

Les droits de réservation de la Commune attachés à la garantie d'emprunt seront prorogés pour une durée de cinq ans, à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Article 3 : Gestion en flux

Le bailleur s'engage à mettre en œuvre une gestion en flux des logements, conformément à la rédaction de l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ainsi qu'en application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020.

En cas d'évolution de la réglementation et des accords qui seront défini dans le cadre de la gestion en flux, les parties conviennent de se rapprocher afin d'examiner les conditions de poursuite de la présente convention. Toute révision s'établira par voie d'avenant.

Compte-tenu de l'application de ladite réforme au 1^{er} janvier 2024 et à l'issue de la première commercialisation, les désignations uniques acquises en contrepartie de cette garantie devront refléter l'ensemble des logements de la résidence (typologies et financements) et viendront s'ajouter à l'avenant signé entre les deux parties.

Article 4 : Obligations du bailleur

A l'occasion du premier exercice du droit de réservation de la Commune, le Bailleur s'engage à lui communiquer, trois mois au moins avant la livraison du programme, les informations relatives à l'ensemble des logements construits, tous réservataires confondus.

Pendant toute la durée de la convention, le Bailleur notifie par mail à la Commune, dans un délai d'une semaine après réception du congé du locataire, un avis de vacance ou un appel à candidatures, pour chaque logement réservé.

Il s'engage également à transmettre à la Commune :

- au moins 72h avant la date de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), la liste des dossiers qui seront examinés par ladite Commission, liste à laquelle seront jointes les fiches techniques de présentation correspondantes, tous contingents confondus ;
- dans un délai maximal d'une semaine, à compter de la date de la CALEOL, le procès-verbal de celle-ci, indiquant notamment le motif d'ajournement ou de refus de candidats ;
- dans un délai maximal d'un mois après la signature du bail, la date d'entrée dans les lieux du candidats retenus ;
- dans un délai maximal d'une semaine après leur retour, les refus des candidats retenus en CALEOL ;
- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à sa destination ;
- permettre aux candidats de visiter le logement ;
- ne pas rechercher la responsabilité de la Commune pour les dommages dont les locataires seraient responsables.
- Une fois par an, en fin d'année, le nombre de relogements effectués sur l'année, sur le territoire de la commune, tous contingents confondus, par typologies et par réservataires ;

Les informations doivent être au Bureau du Logement : logement@jouylemoutier.fr.

Article 5 : Obligations de la Commune

A l'occasion du premier exercice de commercialisation, la Commune s'engage à proposer au Bailleur une liste de trois candidats, dans la mesure du possible, dans un délai maximal de deux mois, en franchise de loyer et de charges, à compter de la réception de l'avis de vacance ou de l'appel à candidature.

Pendant toute la durée de la convention, le délai de proposition par la Commune des candidats est d'un mois, à compter de la réception de l'avis de vacance ou de l'appel à candidature, réduit à trois semaines, en cas de délai de préavis réduit du locataire prévu par la Loi et indiqué sur l'avis de vacance.

Article 6 : Procédure d'attribution des logements

La Commune proposera au Bailleur une ou plusieurs candidatures. Celles-ci seront examinées par la CALEOL. Cette dernière attribuera le logement au candidat de son choix conformément à la réglementation en vigueur (articles L 441 et suivants du CCH).

Tout refus de candidat par la CALEOL fait courir un nouveau délai dans les termes prévus à l'article 5 à compter de la réception par la Commune, par mail, du procès-verbal de la CALEOL.

Il en est de même pour les désistements de candidats après attribution.

Dans ces deux cas, une nouvelle liste de candidats sera alors adressée au Bailleur.

Article 7 : Cas particuliers

En cas de vente aux locataires de logements réservés ou en cas de vente de l'immeuble à un autre bailleur, le Bailleur informera la Commune de son intention de vendre simultanément à l'information donnée au représentant de l'Etat dans le Département et adressera sa demande d'avis conformément à l'article L443-12 du CCH.

L'avis favorable de la Commune sera conditionné notamment par l'obtention, par le Bailleur, d'une liste de logements de compensation en nombre équivalent à celui des logements vendus et aux caractéristiques semblables en termes de typologies, de modes de financement et ils devront être situés sur différents quartiers de la Commune dans la mesure du possible.

Un avenant à la présente convention sera nécessaire.

En cas de fusion, d'absorption, de dissolution du Bailleur ou en cas de cession de l'immeuble avant l'expiration du délai de validité de la présente convention, cette dernière conservera son plein effet vis à vis de l'organisme, de la société ou de toute autre personne venant aux droits du Bailleur. Ce transfert ne pourra intervenir qu'après acceptation du nouveau bailleur par la Commune et donnera lieu à un avenant à la présente convention.

En cas de destruction totale ou partielle des logements réservés suite à sinistres, le Bailleur s'oblige à ce que les locaux soient reconstruits ou remis en état d'habitabilité dans les meilleurs délais. Dès l'achèvement des travaux, les droits de réservation portant sur les locaux détruits seront reportés de plein droit sur les locaux reconstruits.

Article 10 : Modification de la convention

Toute modification de la présente convention devra faire l'objet d'un commun accord formalisé par la conclusion d'un avenant écrit et signé par les deux parties.

Tout projet avenant fera l'objet d'une délibération en Conseil municipal.

Article 11 : Fin de la convention

En cas de non-respect des clauses de la présente convention, la Commune pourra réclamer au Bailleur une compensation financière, après mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec avis de réception, restée sans effet pendant un mois, sans qu'il y ait besoin d'avoir recours au juge ni de remplir aucune formalité.

En dehors du cas d'expiration normale du délai, la convention pourra prendre fin dans les cas suivants :

- En cas d'infraction grave aux clauses de la présente convention, rendant impossible la poursuite des relations contractuelles, chacune des parties pourra résilier la présente convention après mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec avis de réception et restée sans effet pendant un mois, sans qu'il y ait besoin d'avoir recours au juge, ni de remplir aucune formalité ;
- A tout moment, les parties peuvent résilier la présente convention d'un commun accord. Elle doit être constatée par écrit et être établie en deux exemplaires. L'acte de résiliation indique l'identité des parties, porte leurs signatures, constate leur volonté commune de rompre le contrat et précise la date à laquelle la résiliation prend effet.

Article 12 : Règlement des litiges

En cas de litige né de l'interprétation, de l'inexécution ou de la rupture de la présente convention, il est convenu qu'avant d'introduire un recours contentieux, les parties s'obligeront à rechercher sérieusement une solution amiable, dans un délai de six mois, et qui ne pourra pas avoir pour effet de priver l'une ou l'autre des parties de l'exercice des voies de recours juridictionnels. En cas d'échec, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE.

Fait en 2 exemplaires.

A JOUY-LE-MOUTIER, le

Le Bailleur BATIGERE HABITAT

Le Directeur Général,

Sébastien TILIGNAC

La Ville de JOUY-LE-MOUTIER

Le Maire,

Hervé FLORCZAK