

**COMMUNE DE GRIGNY
PROGRAMME 3642L**

Construction neuve de 100 logements collectifs sociaux
financés en PLUS PLA1 PLS
ZAC Centre-Ville Lot D6

ENTRE :

La commune de GRIGNY, dont la mairie est située au 19 route de Corbeil, 91 350 Grigny

ET :

Immobilière 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré, au capital de 368 303 949,60 € dont le siège social est sis 159 rue Nationale, 75638 Paris Cedex 13.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Maire de la commune de GRIGNY agissant au nom de ladite commune, en vertu d'une délibération de son instance le Conseil municipal en date du 14 novembre 2022.

Monsieur Bruno VAIN directeur d'agence, pour Immobilière 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 1er décembre 2019 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la Construction.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Ayant obtenu de la commune de Grigny par délibération de son instance le Conseil municipal en date du 14 novembre 2022 la garantie du service en intérêt et amortissement d'un emprunt global au taux en vigueur d'un montant global de 13 293 000,00 € qui se décompose en huit lignes détaillées ci-dessous et destiné à la construction de 100 logements situés ZAC du Centre-Ville Lot D6 qui sera financé en PLUS PLA1 PLS de la CDC.

	CONSTRUCTION	FONCIER	BOOSTER	PHB 2.0
			1 350 000,00 €	810 000,00 €
PLUS	7 387 000,00 €	1 982 000,00 €		
PLA1	799 000,00 €	236 000,00 €		
PLS	700 000,00 €			
CPLS	29 000,00 €			
Sous-total	8 915 000,00 €	2 218 000,00 €	1 350 000,00 €	810 000,00 €
TOTAL				13 293 000,00 €

Le jeu de la garantie susvisée pour ce programme est subordonné aux règles ci-après, déterminant à cet effet, les rapports entre la Commune de Grigny et la société anonyme d'habitation à loyer modéré.

En contrepartie de ladite garantie, la SA HLM Immobilière 3F, par la présente, concède à la Commune susvisée 40% des droits de réservation sur des logements de son parc le tout dans le respect des dispositions portant sur la gestion en flux, prévues à l'article R 441-5-3 du CCH dans sa rédaction issue du décret du N°2020-145 du 20 février 2020.

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

N° du logement	Adresse	Etage	Type	Surface (SHAB)	Financement	Loyer	Caractéristiques spécifiques
1114	5 rue Christiane Taubira	R+1	T4	78,36	PLUS MIN	7,13	
1121	5 rue Christiane Taubira	R+2	T3	61,19	PLUS MIN	7,13	
1123	5 rue Christiane Taubira	R+2	T2	42,69	PLUS	7,13	PMR
1124	5 rue Christiane Taubira	R+2	T4	78,36	PLUS MIN	7,13	
1134	5 rue Christiane Taubira	R+3	T4	78,36	PLUS MIN	7,13	
1141	5 rue Christiane Taubira	R+4	T3	61,19	PLUS MIN	7,13	
2111	3 rue Christiane Taubira	R+1	T4	81,73	PLUS MIN	7,13	
2113	3 rue Christiane Taubira	R+1	T2	48,16	PLUS	7,13	
2121	3 rue Christiane Taubira	R+2	T4	81,73	PLUS MIN	7,13	
2125	3 rue Christiane Taubira	R+2	T4	80,40	PLUS MIN	7,13	
2135	3 rue Christiane Taubira	R+3	T4	80,40	PLUS MIN	7,13	
2141	3 rue Christiane Taubira	R+4	T4	89,05	PLUS MIN	7,13	
2144	3 rue Christiane Taubira	R+4	T4	80,40	PLUS	7,13	
3113	1 rue Christiane Taubira	R+1	T2	38,50	PLUS MAJ	9,48	

3116	1 rue Christiane Taubira	R+1	T2	45,08	PLUS MAJ	9,48	
3132	1 rue Christiane Taubira	R+3	T4	86,21	PLUS MIN	7,13	
3136	1 rue Christiane Taubira	R+3	T2	45,08	PLUS	7,13	
3142	1 rue Christiane Taubira	R+4	T4	86,20	PLUS MIN	7,13	
3143	1 rue Christiane Taubira	R+4	T2	38,50	PLS	11,46	
3144	1 rue Christiane Taubira	R+4	T3	65,60	PLUS	7,13	
4111	7 rue Christiane Taubira	R+1	T3	64,30	PLUS	7,13	
4116	7 rue Christiane Taubira	R+1	T5	95,12	PLUS MIN	7,13	
4117	7 rue Christiane Taubira	R+1	T1	30,65	PLUS	7,13	
4121	7 rue Christiane Taubira	R+2	T3	64,30	PLUS	7,13	PMR
4123	7 rue Christiane Taubira	R+2	T2	37,32	PLUS	7,13	PMR
4125	7 rue Christiane Taubira	R+2	T3	66,92	PLUS	7,13	
4126	7 rue Christiane Taubira	R+2	T5	95,12	PLUS MIN	7,13	
4127	7 rue Christiane Taubira	R+2	T1	30,65	PLUS	7,13	
4131	7 rue Christiane Taubira	R+3	T3	64,30	PLUS	7,13	
4133	7 rue Christiane Taubira	R+3	T2	37,32	PLUS	7,13	
4135	7 rue	R+3	T3	66,92	PLUS	7,13	

	Christiane Taubira						
4141	7 rue Christiane Taubira	R+4	T2	52,26	PLS	11,46	
4144	7 rue Christiane Taubira	R+4	T2	37,38	PLUS	7,13	
4145	7 rue Christiane Taubira	R+4	T3	66,92	PLUS	7,13	PMR
4146	7 rue Christiane Taubira	R+4	T5	95,12	PLUS MIN	7,13	
4151	7 rue Christiane Taubira	R+5	T2	52,26	PLUS	7,13	
4156	7 rue Christiane Taubira	R+5	T5	95,12	PLUS MIN	7,13	
4162	7 rue Christiane Taubira	R+6	T4	78,38	PLUS MIN	7,13	
4163	7 rue Christiane Taubira	R+6	T2	37,32	PLS	11,46	
4165	7 rue Christiane Taubira	R+6	T3	66,93	PLUS	7,13	

ARTICLE 1er :

Les opérations poursuivies par la société, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Commune susvisée ou qu'elle réalisera avec cette garantie donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par la société, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la société qui devra être adressé au Maire/Président de la collectivité territoriale, au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

ARTICLE 2 :

Le compte de gestion défini au paragraphe 1er de l'article ci-dessus comprendra :

AU CREDIT : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la société,

AU DEBIT : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après :

- état détaillé des frais généraux,
- état détaillé des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés,
- état détaillé des débiteurs, faisant ressortir les loyers non payés.

ARTICLE 3 :

Si le compte de gestion, ainsi établi, est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence, et dans le cas où la garantie objet des présentes aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la société vis-à-vis de la Commune susvisée et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la société, suivant les conditions prévues à l'article 4 ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la société.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Collectivité territoriale susvisée et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la Collectivité territoriale effectuera ce règlement entre les mains de prêteurs en lieu et place de la société, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera la Commune susvisée créancière de la société.

ARTICLE 4 :

Un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures de la société.

Il comportera, au débit le montant des versements effectués par la Collectivité territoriale, en vertu de l'article 3, majoré des intérêts supportés par celle-ci si elle a dû faire face à ces avances au moyen de fonds d'emprunts, au crédit le montant des remboursements effectués par la société, le solde constituant la dette de la société vis-à-vis de la Collectivité territoriale.

ARTICLE 5 :

La société, sur simple demande du Maire, devra fournir à l'appui du compte, des états visés à l'article 1er, toutes justifications utiles.

Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par le Préfet en exécution du décret-loi du 30 octobre 1935, de contrôler le fonctionnement de la société, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que de ses livres de comptabilité et d'une manière générale de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE 6 :

Dans le cas où la garantie objet des présentes viendrait à jouer, la société anonyme d'habitation à loyer modéré s'engage à prévenir le Maire des difficultés qu'elle rencontre pour le règlement d'une annuité, au moins deux mois avant la date d'échéance afin de lui permettre d'en assurer le paiement en temps opportun et d'éviter ainsi l'application d'intérêts moratoires élevés.

ARTICLE 7 :

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la Commune.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances communales n'est pas soldé, les dispositions des articles 1 - 2 - 3 - 4 et 5 resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance de la Commune.

ARTICLE 8 :

En contrepartie de la garantie apportée par la commune, et conformément à l'article R 441-5-3 du CCH dans sa rédaction issue du décret du N°2020-145 du 20 février 2020, la société s'engage à réserver à celle-ci des droits de réservation en flux représentant au plus 40% du volume de logements de l'opération garantie par l'emprunt, comme suit :

A la mise en service de l'opération : pour la première mise en location, l'organisme s'engage sur la partie de son patrimoine définie à l'alinéa précédent à mettre à disposition du réservataire 40% du volume de logements de l'opération soit : 40 logements locatifs sociaux en droit unique de désignation.

Après la première mise en service de l'opération :

L'organisme s'engage à proposer au réservataire, sous forme de droits de désignation en flux acquis au titre de cette opération, sur le périmètre territorial de la future convention cadre en gestion en flux, laquelle formera un tout indivisible avec les présentes.

Les droits de réservation consentis en contrepartie de la garantie d'emprunt bénéficieront à la Collectivité territoriale pour une période d'une durée équivalente à la durée du prêt augmenté de cinq ans soit au plus tôt jusqu'au 05/07/2067.

ARTICLE 9 :

Les modalités suivantes sont convenues entre les parties pour la mise en service de l'opération :

A compter de la notification de la date de livraison des logements faite par lettre ou courriel avec suivi, la Commune aura un délai de deux mois, avec franchise de loyer, pour désigner une première liste de candidats (au moins trois) et transmettre un dossier complet pour chacun d'eux contenant l'ensemble des pièces nécessaires à leur étude, dans le respect des dispositions réglementaires relatives à l'attribution (Article L 441-1 du CCH modifié par la Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018).

Au-delà du délai visé ci-dessus, la Commune remettra à la société anonyme d'habitation à loyer modéré le ou les logements non attribués.

A défaut de validation par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de la première liste de candidats soumise, la commune disposera d'un délai supplémentaire de 8 jours pour proposer une seconde liste de candidats.

ARTICLE 10 :

Les modalités applicables pour les droits de réservations en flux, une fois l'opération neuve mise en service, sont celles relevant des textes réglementaires.

La société anonyme d'habitation à loyer modéré avisera la Collectivité territoriale par lettre ou courriel, des nouvelles offres de logements qui lui seront proposées au titre de ses droits de désignation unique en gestion en flux.

Cette offre fera apparaître :

- les conditions de relocation dudit logement
- les modalités de visite dudit logement,
- la date à laquelle le logement sera libre de tout occupant,
- la date à laquelle le délai de préavis du locataire sortant expire.

Dès réception de cette offre, la Collectivité territoriale disposera d'un délai d'un mois avec franchise de loyer, pour désigner une liste de candidats (au moins trois) et transmettre leur dossier complet, dans le respect des dispositions réglementaires relatives à l'attribution (Article L 441-1 du CCH modifié par la Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018).

Au-delà du délai visé ci-dessus, la Commune remettra à la société anonyme d'habitation à loyer modéré le logement.

Convention établie en 3 exemplaires

Fait à Paris, le *M* novembre 2022

Monsieur Philippe RIO
Maire de la commune
de GRIGNY

Monsieur Bruno VAIN
Directeur d'agence
pour Immobilière 3F



Envoyé en préfecture le 21/11/2022

Reçu en préfecture le 21/11/2022

Publié le

SLOW

ID : 091-219102860-20221114-DEL_2022_114-DE

