



CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT **PROGRAMME NEUF ET DE RÉSERVATION DE** **LOGEMENTS**

Programme situé à : GRIGNY - Adresse : ZAC CŒUR DE VILLE REPUBLIQUE – LOTS D3-D4 - 19 à 34 Rue de l'Égalité - 1 à 27 Rue de la Liberté - GRIGNY (91350)

ENTRE

La Commune de GRIGNY, située 19 Route de Corbeil – 91350 GRIGNY représentée par son **Maire**, Monsieur **Philippe RIO**, agissant en vue d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2020

Ci-après dénommée « la Commune »

ET

BATIGERE EN ILE DE France, situé à 2 rue Voltaire – 92300 LEVALLOIS-PERRET, représenté par son **Directeur Général**, Monsieur **Stéphane WALLON**,

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 d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, 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,

Vu la délibération du Conseil Municipal du, accordant sa garantie pour les prêts octroyés à la Société par La Caisse des Dépôts et Consignation

Vu le contrat n°146217 signé entre la société BATIGERE et la Caisse des Dépôts et Consignations ayant pour objet la garantie d'emprunt destinée à financer l'opération de construction neuve de 106 logements collectifs sociaux en ZAC Centre-Ville dite « Cœur de Ville République » située à Grigny 91350.

IL A ETE EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

CONTEXTE

Il s'agit d'une opération de construction neuve de 106 logements (90 PLUS – 16 PLS) et 91 emplacements de stationnement (78 PLUS – 13 PLS) dans la ZAC Cœur de Ville – République – Lot D3/D4 à GRIGNY (91)

EXPOSE

La Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (ci-après dénommée « la Communauté d'Agglomération ») accordant, seule ou aux côtés des communes, 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 réserve des logements à la Commune au titre du contingent dit « communal », incluant le contingent dévolu à la Communauté d'Agglomération.

Par délibération, la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et la Commune ont décidé de garantir, respectivement à hauteur de 60% et 40%, les emprunts contractés par la Société auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, dans le cadre de l'opération de construction de 106 logements locatifs sociaux, située ZAC Cœur de Ville République – Lots D3/D4 à GRIGNY.

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 et la Commune, 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 la Communauté d'Agglomération.

Il est ici rappelé que la garantie d'emprunt apportée par la Communauté d'Agglomération à 60% et par la Commune à 40%, porte sur le(s) prêt(s) octroyé(s) par La Caisse des Dépôts et Consignations à la Société aux conditions suivantes :

- un prêt de type PLUS CONSTRUCTION d'une durée de 40 ans pour un montant prévisionnel de **10 756 675 €**
- un prêt de type PLS CONSTRUCTION d'une durée de 40 ans pour un montant prévisionnel de **954 394 €**
- un prêt de type CPLS CONSTRUCTION d'une durée de 40 ans pour un montant prévisionnel de **1 201 567€**
- un prêt de type PLUS FONCIER d'une durée de 60 ans pour un montant prévisionnel de **2 516 925 €**
- un prêt de type PLS FONCIER d'une durée de 60 ans pour un montant prévisionnel de **446 095 €**
- un prêt de type PHBB2 d'une durée de 40 ans pour un montant prévisionnel de **954 000 €**

Soit un montant total de 16 829 656€ (dont 2 963 020€ de prêt foncier)

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE - RESERVATION DES LOGEMENTS

La Société s'engage à réserver au profit de la Commune, dans le programme de construction neuve de 106 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.

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

| N° du logement | Adresse | Etage | Type | Surface | Financement | Caractéristiques spécifiques* |
|-----------------------|----------------------|--------------|-------------|----------------|--------------------|--------------------------------------|
| A-14 | 16 Rue de l'Egalité | 1 | T4 | 81,03 | PLUS | |
| A-22 | 16 Rue de l'Egalité | 2 | T3 | 66,78 | PLUS | |
| A-24 | 16 Rue de l'Egalité | 2 | T4 | 81,13 | PLUS | |
| A-44 | 16 Rue de l'Egalité | 4 | T4 | 81,13 | PLUS | |
| B-31 | 10 Rue C. Taubira | 3 | T3 | 65,78 | PLUS | |
| B-32 | 17 rue de la Liberté | 3 | T4 | 77,15 | PLUS | |
| B-42 | 17 rue de la Liberté | 4 | T4 | 77,19 | PLUS | |
| C-02 | 17 rue de la Liberté | 0 | T4 | 83,86 | PLUS | PMR |
| C-03 | 17 rue de la Liberté | 0 | T3 | 63,81 | PLUS | |
| C-12 | 17 rue de la Liberté | 1 | T4 | 83,52 | PLUS | |
| D-12 | 9 rue de la Liberté | 1 | T3 | 62,23 | PLUS | |
| D-32 | 9 rue de la Liberté | 3 | T5 | 93,76 | PLUS | |
| E-11 | 5 rue de la Liberté | 1 | T4 | 77,24 | PLUS | |
| E-12 | 5 rue de la Liberté | 1 | T3 | 64,34 | PLUS | |
| E-41 | 5 rue de la Liberté | 4 | T4 | 77,34 | PLUS | |
| E-51 | 5 rue de la Liberté | 5 | T5 | 93,21 | PLUS | |
| E-53 | 5 rue de la Liberté | 5 | T5 | 94,45 | PLUS | |
| F-24 | 14 Rue de l'Egalité | 2 | T4 | 79,08 | PLUS | |
| F-32 | 14 Rue de l'Egalité | 3 | T3 | 64,12 | PLUS | |
| F-41 | 14 Rue de l'Egalité | 4 | T5 | 98,18 | PLUS | |
| F-53 | 14 Rue de l'Egalité | 5 | T5 | 91,71 | 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 : COMPTES DE GESTION ANNUELS

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 de la collectivité territoriale, au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

ARTICLE 5 : DONNEES DES COMPTES ANNUELS

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 6 : GESTION DE LA GARANTIE D'EMPRUNT

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 7 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 Commune susvisée et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la Commune 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 7 : TENUE D'UN COMPTE D'AVANCES

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

Il comportera, au débit le montant des versements effectués par la Commune, en vertu de l'article 6, 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 Commune.

ARTICLE 8 : CONTRÔLES

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 9 : OBLIGATION D'INFORMATION PREALABLE

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 10 : DUREE DES CREANCES EVENTUELLES

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 11 : CONTINGENT - CONTREPARTIE

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 20% 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 20% du volume de logements de l'opération soit : 21 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.

ARTICLE 12 : MODALITES DES DROITS DE RESERVATIONS

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 Commune 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 notamment 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 Commune 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).

ARTICLE 13 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur à compter de la date de signature, et expirera au terme de la durée de la garantie rappelée à l'Article 1 et sous réserve des dispositions de l'article 10.

ARTICLE 14 : 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 15 : 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

Le

Pour la Société

Pour la Commune



Le Maire

Philippe Rio

Envoyé en préfecture le 30/05/2023

Reçu en préfecture le 30/05/2023

Publié le



ID : 091-219102860-20230522-DEL_2023_070-DE