

CONVENTION DE RESERVATION DE LOGEMENTS

ENTRE

**LA COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS SEINE & OISE
&
LA SA d'HLM SEQENS**

6, boulevard Renard Benoît - 78970 MEZIERES-SUR-SEINE

ENTRE-LES-SOUSSIGNES

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise sise Immeuble AUTONEUM, rue des Chevries à AUBERGENVILLE (78)

Représentée par Monsieur Seydina MBAYE, Directeur adjoint du Renouveau urbain, habilité aux fins des présentes par délibération du Bureau communautaire du 20/06/2024,

Ci-après désignée « CU Grand Paris Seine & Oise »,

D'une part

Et,

La SA d'HLM SEQENS, sise 14-16, boulevard Garibaldi, à Issy-les-Moulineaux (92),

Représentée par Madame Elizabeth NOVELLI, Directrice générale,

Ci-après désigné « le bailleur »

D'autre part.

Depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN », la gestion des droits de réservation qui s'effectuait en stock doit désormais s'effectuer en flux ce qui implique de convertir les droits de réservation existant détenus par la CU Grand Paris Seine & Oise en droits uniques.

Dans ce contexte et en application de l'article R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation, une convention portant sur l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur sur le territoire a été approuvée par délibération du Bureau communautaire du 20 juin 2024. Cette convention apporte toutes les informations nécessaires à la mise en application de ce mode de gestion : assiette des logements éligibles, conversion des droits de suite en droits uniques, le flux et la comptabilisation des logements proposés, les modalités de suivis.



La mise en œuvre de cette gestion en flux est par ailleurs soumise aux dispositions du le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux et au protocole régional francilien sur la mise en œuvre de la gestion en flux du 3 mars 2022.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Le bailleur réalise une opération d'acquisition en VEFA de 77 logements locatifs sociaux, situés 6, boulevard Renard Benoît à Mézières-sur-Seine.

En sa séance du Bureau communautaire du 20 juin 2024, la CU Grand Paris Seine & Oise a accordé sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 13 323 335 €, souscrit par SEQENS auprès de la Banque des territoires selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°150951 et de la lettre avenant n°23 du 8 novembre 2023 en annexe informant de l'accord de la Caisse des dépôts et consignation pour prendre en compte la modification de la dénomination du garant, comme suit :

- prêt PLAI d'un montant de 1 922 678 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLAI foncier d'un montant de 1 635 363 € pour une durée de 60 ans ;
- prêt PLS PLSDD 2021 d'un montant de 1 629 441 € pour une durée de 25 ans ;
- prêt PLUS d'un montant de 4 923 243 €, pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLUS foncier d'un montant de 3 212 610€ pour une durée de 60 ans.

En contrepartie dans ledit ensemble immobilier et conformément aux droits de la garantie initiale, SEQENS s'engage à maintenir la réservation des logements tels que ci-après identifiés à l'article 2.

ARTICLE 2 – LOGEMENTS RESERVES POUR LA CU GRAND PARIS SEINE & OISE

Conformément à la réglementation (article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation), le droit de réservation est de 20%, le nombre de droits de réservation attribué à la CU Grand Paris Seine & Oise se porte donc à 15 logements pendant toute la durée d'amortissement des prêts contractés auprès de la Banque des Territoires.

Quinze logements sont réservés au titre de la garantie communautaire dans l'opération garantie

Le tableau ci-dessous précise les caractéristiques de ces logements :

FIN	DESIGNATION				SURFACE HABITABLE (art R 111-2)	SURFACE					Total Surf annexes (après plafonnement terrasse)	SURFACE UTILE (SH augmentée de 50 % de la surface des terrasses)	LOYER maximum du logement par mètre carré	COEFFICIENT propre au logement	LOYER MAXIMUM du logement	Contingent
	N° du logt	Etage	typo	Balcons		Loggias	Celliers	Terrasse plafonnée à 9 m²	Suf Terrasses non plafonnée							
PLAI	D32	3ème	T2		47,68			0,00			0,00	47,68	6,51	1,0000	310,40	GPSEO / GE
PLAI	F01	RDC	T4		78,93			9,00		9,03	9,00	83,43	6,51	1,0000	543,13	GPSEO / GE
PLAI	F13	1er	T5		97,68	8,09		0,00			8,09	101,73	6,51	1,0000	662,26	GPSEO / GE
PLAI	I12	1er	T3		62,78	8,09		0,00			8,09	66,83	6,51	1,0000	435,06	GPSEO / GE
PLAI	I15	1er	T3		62,47	8,09		0,00			8,09	66,52	6,51	1,0000	433,05	GPSEO / GE
PLUS	A14	1er	T3		63,6	7,94		0,00			7,94	67,57	7,33	1,0000	495,29	GPSEO / GE
PLUS	A15	1er	T4		77,73	10,12		0,00			10,12	82,79	7,33	1,0000	606,85	GPSEO / GE
PLUS	A24	2ème	T3		63,62	7,94		0,00			7,94	67,59	7,33	1,0000	495,43	GPSEO / GE
PLUS	B12	1er	T3		63,7	8,23		0,00			8,23	67,82	7,33	1,0000	497,12	GPSEO / GE
PLUS	B22	2ème	T3		63,7	8,23		0,00			8,23	67,82	7,33	1,0000	497,12	GPSEO / GE
PLUS	B23	2ème	T4		78,93	6,25		0,00			6,25	82,06	7,33	1,0000	601,50	GPSEO / GE
PLUS	G21	2ème	T4		80,11	7,89		0,00			7,89	84,06	7,33	1,0000	616,16	GPSEO / GE
PLS	F24	2ème	T3		63,72	8,28		0,00			8,28	67,86	11,21	1,0000	760,70	GPSEO / GE
PLS	I24	2ème	T2		47,31	7,86		0,00			7,86	51,24	11,21	1,0000	574,39	GPSEO / GE
PLS	I31	3ème	T2		46,24			0,00			0,00	46,24	11,21	1,0000	518,34	GPSEO / GE

Ces logements sont localisés dans le programme ayant bénéficié de l'aide de la Communauté, telle que mentionnée à l'article 1 de la présente convention.

ARTICLE 3 – DUREE DU DROIT DE RÉSERVATION

Le droit de réservation des candidats locataires successifs du logement auquel il est fait référence à l'article 2, s'exercera par la CU Grand Paris Seine & Oise jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts contractés avec la garantie de la collectivité, soit une durée de 60 ans.

Conformément à l'article R.441-6 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les emprunts garantis par la CU Grand Paris Seine & Oise sont intégralement remboursés par le bailleur, celui-ci en informe la CU Grand Paris Seine & Oise. Les droits à réservation de la CU Grand Paris Seine & Oise attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DES PARTIES

A partir du 1^{er} janvier 2024, les logements locatifs sociaux éligibles sont gérés en flux. La gestion en flux rentre dans un ensemble de dispositifs inscrits au plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social.

Une convention bilatérale de gestion en flux des logements locatifs sociaux (visée en préambule de la présente convention) est conclue avec chaque bailleur sur le territoire de la Communauté urbaine. Elle précise les modalités de conversion des droits de réservation en droit unique et définit les obligations du bailleur et de la CU Grand Paris Seine & Oise dans le cadre de la mise en œuvre de la gestion en flux

Lors de la première mise en location, les logements sont gérés en stock conformément à convention bilatérale de gestion en flux des logements locatifs sociaux susvisée. Le bailleur s'engage à transmettre à la CU Grand Paris Seine & Oise, au moins 3 mois avant la livraison de l'opération, les informations relatives aux logements qui lui sont réservés afin de préparer la réunion partenariale entre le bailleur, les réservataires et la commune.

Les logements nouvellement garantis s'ajoutent aux droits uniques suivant les modalités prévues par la convention bilatérale de gestion en flux des logements locatifs sociaux conclue avec le bailleur.

Pendant la durée de la convention, le bailleur avisera, par un courrier électronique avec accusé de réception le service logement de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise de toute vacance de logement en précisant les conditions de relocation, les modalités de visite, les références du logement, le nom du locataire sortant, le montant du loyer ainsi que celui des annexes et des charges prévisionnelles.

ARTICLE 5 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

La présente convention n'implique pas le traitement de données personnelles. Néanmoins, dans le cadre de la procédure d'attribution des logements, les parties s'obligent à respecter les dispositions issues du Règlement Général sur la Protection des Données du 27 avril 2016 et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Les échanges d'information entre la CU et le bailleur ont pour objectif l'attribution d'un logement à un des candidats désignés pour l'occupation d'un logement.

Une attribution nécessite plusieurs étapes lors desquelles la CU Grand Paris Seine & Oise et le bailleur, ou éventuellement un tiers dûment habilité, vont échanger des données sur les demandeurs de logements sociaux. Les services disposeront des données personnelles de ces

demandeurs renseignées dans un cerfa ainsi que des pièces justificatives associées ; des informations complémentaires peuvent être nécessaires pour permettre le traitement complet de la demande jusqu'à l'entrée du candidat dans son logement.

Chaque organisme est responsable de sa propre conformité au RPDG et de sa mise en œuvre. La CU Grand Paris Seine & Oise a voté son règlement lors du conseil communautaire du 22 juin 2022, une mission RPDG a en charge sa mise en œuvre en lien avec les services.

ARTICLE 6 – DEVOLUTION D'ACTIFS

Pendant toute la durée de la présente convention, le bailleur s'interdit de vendre les logements bénéficiant de la présente convention ou de consentir sur eux des droits réels, sûretés ou hypothèques, sans en avoir informé préalablement la CU Grand Paris Seine & Oise.

En cas de vente des logements à des personnes physiques et après information préalable de la CU Grand Paris Seine & Oise conformément à l'article L.443-9 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur s'engage dans un délai de deux ans à mettre à la disposition de la CU Grand Paris Seine & Oise des logements équivalents sur le territoire de la commune, ou à défaut dans une localisation convenue d'un commun accord.

ARTICLE 7 – DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la CU Grand Paris Seine & Oise font élection de domicile en leur siège social respectif.

ARTICLE 8 – RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-réalisation de l'opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), la présente convention pourra être résiliée de plein droit sur l'initiative de la CU Grand Paris Seine & Oise à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant un courrier du Bailleur l'en informant et le remboursement des sommes réellement exposées par la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise sera immédiatement exigible.

Fait à Aubergenville, en deux exemplaires originaux, le

Pour la CU Grand Paris Seine & Oise,
Pour le Président, par délégation,

Pour la SA d'HLM SEQENS

Monsieur Seydina MBAYE
Directeur adjoint du Renouvellement urbain

Madame Elizabeth NOVELLI,
Directrice générale