

CONVENTION DE RESERVATION DE LOGEMENTS

ENTRE

**LA COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS SEINE & OISE
&
LA SA d'HLM IMMOBILIERE 3F**

23-25 avenue du Professeur Emile Sergent - 78680 EPONE

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 Renouvellement 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,

Immobilier 3F ayant son siège social sis 159, rue Nationale 75638 PARIS immatriculée au RCS sous le numéro B 552 141 533, représentée par Madame Isabelle PORTIER, Directrice de la DCIF Agence Nord-Ouest, pour Immobilier 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 15 juillet 2019 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la Construction Ile-de-France, elle-même habilitée à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 05 juin 2019 par Monsieur Pierre PAULOT, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, lui-même habilité à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 1er juillet 2020 par Madame Valérie FOURNIER, Directrice Générale de la société, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 25 juin 2020

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 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 54 logements locatifs sociaux, situés 23-25, avenue du Professeur Emile à Epône.

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 4 934 000 €, souscrit par Immobilière 3F auprès de la Banque des territoires selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 15830 et de sa lettre avenant n°40 du 11 décembre 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 CPLS Complémentaire au PLS 2021, d'un montant de 184 000 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLAI, d'un montant de 381 000 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLAI foncier d'un montant de 798000€ pour une durée de 60 ans ;
- prêt PLS PLSDD 2021 d'un montant de 1 192 000 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLUS d'un montant de 1 184 000 €, pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLUS foncier d'un montant de 1 195 000€ pour une durée de 60 ans.

En contrepartie dans ledit ensemble immobilier et conformément aux droits de la garantie initiale, Immobilière 3F 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 11 logements pendant toute la durée d'amortissement des prêts contractés auprès de la Banque des Territoires.

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

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

Numéro de lot	Bat	Niveau	Typologie	Financement	Parking	Réservataire	Surface Habitable globale
1102	C	R+1	T1	PLAI	0	GPSEO	36,27
1103	C	R+1	T1	PLUS	0	GPSEO	33,99

Numéro de lot	Bat	Niveau	Typologie	Financement	Parking	Réservataire	Surface Habitable globale
2004	C	RDC	T1 PMR	PLAI	0	GPSEO	26,48
2102	C	R+1	T2	PLAI	1	GPSEO	46,63
2104	C	R+1	T2	PLS	1	GPSEO	46,62
2110	C	R+1	T2	PLUS	1	GPSEO	40,46
2002	C	RDC	T3	PLAI	1	GPSEO	68,53
2007	C	RDC	T3	PLS	1	GPSEO	58,74
1202	C	R+2	T3	PLUS	1	GPSEO	62,55
2203	C	R+2	T3	PLUS	1	GPSEO	59,27
2008	C	RDC	T4	PLUS	1	GPSEO	82,39

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 la 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 RGPD 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 RGPD 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 IMMOBILIERE 3F,

Monsieur Seydina MBAYE
Directeur adjoint du Renouvellement urbain

Madame Isabelle PORTIER,
Directrice de la DCIF Agence Nord-Ouest