

CONVENTION DE RESERVATION DE LOGEMENTS EN CONTREPARTIE DE LA GARANTIE FINANCIERE

Entre les soussignés,

La commune d'ORNEX, représentée par Monsieur Jean-François OBEZ, Maire, agissant en vertu de la délibération n°... .. du Conseil Municipal en date du

ci-après dénommé « le garant »,

Et

Dynacité, représenté par Monsieur Marc GOMEZ, Directeur général, fonction à laquelle il a été désigné aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de Dynacité en date du 17 octobre 2014

ci-après dénommé « Dynacité »

Vu l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) dans sa rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018,

Vu le décret N° 2020-45 du 20 février 2020

Vu le décret N°2017-834 du 05 mai 2017

Vu le décret N° 2017-834 du 05 mai 2017

Vu les articles R 441-5-3 et R 441-5-4 du CCH

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

Extension de la gestion en flux des réservations à l'ensemble des conventions consenties : une disposition de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN, repoussée au 24 novembre 2023

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, a généralisé la gestion en flux annuel des droits de réservation des logements locatifs sociaux, déjà pratiquée dans certains territoires.

L'ensemble des conventions signées postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi ELAN devait être en flux.

Quant aux conventions de réservation conclues avant la publication de la loi et ne portant pas exclusivement sur un flux, elles devaient, en principe, être mises en conformité au plus tard le 24 novembre 2021.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux a précisé par la suite les modalités de mise en œuvre de ce mode de gestion en flux.

La Loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, dite 3 DS, a reporté de deux ans l'échéance prévue soit au 24 novembre 2023.

Cela ne remet pas en cause, toutefois, l'application immédiate de cette dernière aux nouvelles conventions de réservation.

I - Dispositions générales

Article 1 - Objet de la convention :

La présente convention a pour objet de fixer la réservation de flux annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif conventionné de l'organisme situé sur la commune de ORNEX dans le cadre d'une opération d'acquisition de 4 logements locatifs sociaux, située 170 Route de Genève, décrit et financé à l'article 5 ci-après.

La réservation de flux annuels de logements se traduit par un nombre (ou un flux) défini de propositions de logements faites chaque année au garant.

Article 2 – Modalités d'application de la gestion en flux

2.1 - Volumétrie du parc de logements réservés

Dynacité s'engage, à mettre à disposition du garant, sur la période de la présente, un volume de logements dont le nombre est fixé comme suit :

2.1.1 - A la mise en service (ou première mise en location)

1 logements locatifs sociaux du programme nouvellement mis en location, soit 20% du nombre de logement total de l'opération considérée.

2.1.2 - A la relocation (ou à la rotation)

Dynacité s'engage à proposer au garant, sous forme de droits de désignation unique, 20% des logements remis en location sur la durée de la convention. Compte tenu du taux de rotation prévisionnel des logements pour ce programme, estimé à 8,53% en 2021, cet engagement se traduirait en un volume de **3 droits de désignation sur la durée de la convention (*)**.

() : mode de calcul: Si la totalité du programme est de **4 logements** et que la réservation souscrite par la commune est à hauteur de **20%**, sur la base d'une rotation estimée à **8,53%**, le nombre de logements libérés par an sera théoriquement de **0,34**. Le nombre de droits de désignation s'établira à $(0.34 \times 20\%)$, soit **0,07** à multiplier par le nombre d'années de la durée de la convention (elle-même correspondant traditionnellement à la durée de l'emprunt), soit généralement 45 ans, ce qui donne un total de **3 droits de désignation unique**.*

2.2 - Révision des engagements

En fonction de la réalité de la rotation qui pourrait être observée sur ce programme, le volume des droits de désignation tel que défini au 2.1 pourra faire l'objet d'une renégociation entre les parties, par voie d'avenant

Article 3 – Durée de la convention

La présente convention ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur signature. Le droit de réservation du garant pour chaque logement s'exerce pendant la durée maximale d'amortissement du prêt principal et sera prolongé de 5 ans conformément à l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article R.441-6 du Code de la construction et de l'habitation, les droits à réservation du garant 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.

En cas de remboursement anticipé des prêts, le droit à réservation du garant sera automatiquement abandonné.

Article 4 – Modalités de financement

Le garant accorde à Dynacité une garantie d'emprunt pour un montant total de 1 103 300 € euros correspondant au volume de propositions de logements réservés mentionnés à l'article 2.

II- Mise à disposition des logements:

Article 5 : Gestion des attributions

La gestion du contingent du réservataire peut être déléguée au bailleur, qui pourra à sa place, désigner les candidats pour son compte à la Commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL).

5-1 Cas de gestion en flux déléguée

Dynacité opère la sélection des candidats pour le compte du garant et informe ce dernier des choix opérés, dans le respect de la réglementation en vigueur et du règlement de la CALEOL.

5-2 Cas de gestion en flux non déléguée

L'exercice du droit de réservation est confié au garant, qui s'engage à lui présenter, sous un mois, trois candidats (plus si ménages DALO en application de l'article R 441-3 du CCH).

La notification adressée par le garant à Dynacité mentionne le nom des candidats ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances.

A défaut de présentation sous un mois de candidats par le garant, ou au terme du mois écoulé en cas de désistement ou de refus des candidats, Dynacité n'est plus tenu de maintenir le logement disponible pour le réservataire.

Son obligation de proposition d'un logement est ainsi réputée tenue (comptabilisation dans les engagements pris au titre de l'article 2).

Article 6 – Publicité des conditions de désignation des candidats

Les parties soussignées conviennent de se concerter afin de répondre aux dispositions de l'article 70 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté aux termes desquelles les réservataires de logements sociaux et les bailleurs rendent publics les conditions dans lesquelles ils procèdent à la désignation des candidats dont les demandes sont examinées par les CALEOL, ainsi qu'un bilan annuel réalisé à l'échelle départementale des désignations qu'ils ont effectuées.

Article 7 - Choix des locataires

La CALEOL examine les candidats désignés par les réservataires (ou l'organisme en cas de gestion déléguée) dans les conditions prévues à l'article L 441-2 du CCH. Les décisions prises en CALEOL sont notifiées aux candidats.

Dynacité informe le garant des suites données aux candidatures proposées. Il renseigne le SNE ou le SPTA des décisions prises et le garant pour chaque candidat, ainsi que son caractère prioritaire le cas échéant.

En cas de départ des locataires et de vacance du logement, à réception du dédit, Dynacité informera par écrit, par voie postale ou électronique le garant de la libéralisation du logement, lequel proposera un ou plusieurs candidats dans les mêmes conditions qu'énumérées à l'article 7 (ou 7-2).

Dans le cas où le garant demanderait un délai supplémentaire pour désigner un attributaire, elle devra verser un dédommagement égal au loyer et accessoires non perçus durant la période de vacance supplémentaire occasionnée.

Article 8 - Contrat de bail et occupation du logement

Dynacité exerce tous les droits de propriété que la loi et l'engagement de location lui confèrent. Il peut notamment, en cas de non-paiement par le locataire de tout ou partie des sommes dues au titre de l'engagement de location et plus généralement en cas d'inexécution par le locataire de ses obligations locatives, demander la résiliation de l'engagement de location par voie judiciaire.

A l'expiration de la durée de la présente convention, les baux en cours se poursuivent.

Article 9 - Vente de l'immeuble ou aliénation des droits réels

Dynacité peut vendre l'immeuble, objet des droits de réservation convenus aux présentes, sans obligation de mise à disposition du garant de logements équivalents, à moins que les parties n'en décident autrement.

Article 10 - Destruction de l'immeuble

Dynacité s'engage à ce que l'ensemble soit assuré contre l'incendie et sinistres de toute nature pour une valeur suffisante auprès d'une société d'assurance notoirement solvable.

En cas de destruction totale ou partielle des logements réservés, Dynacité s'oblige, dans la limite de l'indemnité perçue en vertu de la police d'incendie ci-dessus visée, à ce que les locaux soient reconstruits ou remis en état d'habitabilité dans les moindres délais, sauf accord différent acté par avenant à la présente convention.

Les effets de la présente convention sont suspendus de plein droit pendant la durée d'indisponibilité des locaux.

Dès l'achèvement des travaux, les baux portant sur les locaux détruits seront reportés de plein droit sur les locaux reconstruits.

Le réservataire est préalablement consulté sur le maintien des anciens locataires ou la désignation de nouveaux locataires.

Article 11 - Inexécution des obligations

En cas de non-respect des engagements ci-dessus par l'une ou l'autre des parties, et un mois après mise en demeure restée sans effet, la partie qui s'estimerait lésée aura la faculté de saisir le tribunal compétent afin de contraindre la partie défaillante à s'exécuter en se réservant le droit de demander toute indemnité pour le préjudice subi.

Convention établie en double exemplaire originaux

A Ornex, le

A Bourg-en-Bresse, le

Pour la commune d'ORNEX

M. Jean-François OBEZ

Maire

Pour Dynacité

Marc GOMEZ

Directeur général