

CONVENTION DE RESERVATION DE LOGEMENTS EN CONTREPARTIE DE LA GARANTIE FINANCIERE

Entre les soussignés,

La commune d'ORNEX, représentée par Monsieur Olivier GUICHARD, 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 »

Préambule

Conformément aux dispositions de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, il est convenu la réservation de flux annuel de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif de l'organisme implanté sur le département de l'Ain.

En application du décret n°2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux, les termes de la convention de réservation permettent aux réservataires concernés d'atteindre l'objectif légal d'attribution en faveur des personnes mentionnées aux troisième à dix-huitième alinéas de l'article L.441-1. Sur les territoires mentionnés au vingt-troisième alinéa de l'article L.441-1, la convention de réservation précise les modalités de mise en œuvre des attributions, dont les flux annuels de logements exprimés en pourcentage, de façon compatible avec les orientations définies en la matière dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, et les engagements souscrits dans le cadre de la convention intercommunale d'attribution.

I - Dispositions générales

Article 1 - Objet de la convention :

La présente convention a pour objet de fixer la réservation de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif conventionné de l'organisme situé sur la commune de ORNEX dans le cadre d'une garantie d'emprunt portant sur une opération d'acquisition-amélioration de 8 logements collectifs situés rue des Sources de l'Ouye, décrit et financé à l'article 5 ci-après.

La réservation se traduira par un stock de logement lors de la première mise en location, puis par un flux annuel de logements à compter de la première rotation, l'assiette étant évolutive et recalculée tous les ans.

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 première rotation :

La gestion des programmes neufs demeure en stock pour la première mise en location. Ainsi, pour cette convention entre la mairie d'ORNEX et Dynacité :

2 logements locatifs sociaux du programme sont réservés à la mairie de ORNEX pour la 1^{ère} rotation.

2.1.2 - A la relocation (ou à la rotation)

A la relocation, la gestion en flux sera mise en œuvre selon la détermination du flux annuel.

Tous les ans le calcul du flux évolue en fonction des démolitions, des ventes, du taux de rotation. Les annexes à cette convention expliquent la mise en place et le mode de calcul de cette gestion en flux.

Chaque année un nouveau calcul de flux sera réalisé et transmis à la commune D'ORNEX.

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 **1 835 600 euros** (100% du montant total emprunté) 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.

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 26/03/2024

Pour la commune d'Ornex
Monsieur Olivier GUICHARD
Maire

Pour Dynacité
Marc GOMEZ
Directeur général

Annexes

Article 1 : Le cadre territorial de la convention

L'objectif du passage à la gestion en flux est d'assurer plus de fluidité dans le parc social et de mieux répondre aux demandes de logement social dans leur diversité en élargissant les possibilités de réponse à chaque demande.

La présente convention prévoit les modalités de mise en œuvre du droit de réservation de la collectivité au sein du parc locatif social sur son territoire.

Le bailleur et la collectivité s'engagent à gérer les flux d'attributions en prenant en compte :

- les orientations et objectifs des politiques intercommunales d'attribution définies par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et la Convention Intercommunales d'Attribution (CIA) ;
- les publics cibles identifiés par dans le cadre de l'accord collectif départemental et le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)

Article 2 : Le parc locatif social concerné par la gestion en flux

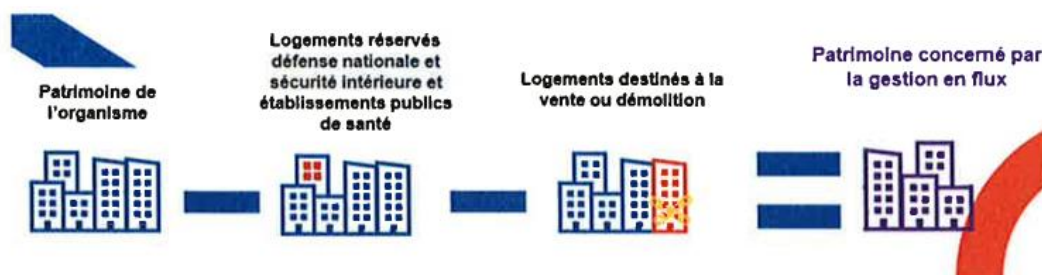
Conformément au protocole départemental en vue de la mise en œuvre de la gestion en flux des droits de réservation des logements sociaux dans l'Ain, l'assiette des logements soumis à la gestion en flux est la suivante :

L'assiette des logements soumis au flux est définie par l'entièreté du patrimoine locatif de l'organisme de logement sociaux, duquel sont soustrait les logements non-concernés par la gestion en flux, ainsi que les « sorties du patrimoine » identifiées dans le décret.

L'assiette de logements soumis au flux l'année N découle du calcul suivant :

- Le parc de logements détenu par le bailleur au 01/01/année N (RPLS année N)
- Dont sont exclus **les logements non-concernés** par la gestion en flux :
 - Les PLI (RPLS financement PLI)
 - Les logements-foyers : foyers de travailleurs migrants, structures médico-sociales, CHRS et résidences sociales, logements étudiants... (RPLS logements loués à des associations)
 - Les réservations au profit des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure ainsi que ceux relevant des établissements publics de santé (RPLS logements réservés défense nationale/sécurité intérieure)
 - Les opérations de vente de logements (L. 443-7 du CCH) et les logements destinés à la démolition

Schéma du patrimoine concerné par la gestion en flux



- Sont également déduites les « sorties du patrimoine » identifiées dans le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux, à savoir :
 - les mutations internes des locataires du parc social du bailleur ; En l'absence de définition d'objectifs par les CUS, il est proposé de retenir le taux de 10% de mutations internes.
 - les relogements dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine ou de renouvellement urbain (loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la rénovation urbaine) ou de lutte contre l'habitat indigne (art. L. 521-3-1 à L. 521-3-3 du CCH)
 - les opérations de requalification de copropriétés dégradées (art. L. 741-1 et L. 741-2 du CCH)

Article 3 : L'état du stock de logements réservés

Le recensement des droits existants est réalisé sur l'ensemble des logements concernés par un droit de réservation, issu :

- des garanties d'emprunt (maximum 20% des logements de l'opération garantie répartis au prorata des garanties des garants) ;
- d'un apport financier et/ou de foncier, selon négociation.

Article 4 : Le flux annuel de logements à répartir

4.1 Détermination du flux annuel prévisionnel



La détermination du flux annuel est le résultat de l'estimation du nombre de logements mis en relocation annuellement auquel on soustrait les besoins nécessaires aux mutations internes et aux relogements.

Le taux de rotation moyen retenu pour le calcul du flux annuel est **le taux moyen départemental des 3 dernières années issu des données RPLS.**

4.2. La qualification du flux

La qualification du flux proposé à la collectivité dépendra des libérations et mises en services de logements et considérera :

- Le principe général d'équité / de préservation des équilibres dans la répartition des logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés à l'ensemble des réservataires (Etat, Collectivités, Action Logement Service) ;
- La stratégie portée par les organismes pour maintenir ou renforcer la mixité sociale au regard de l'occupation sociale du parc ;
- Les dispositions de la Convention Intercommunale d'Attributions de l'EPCI lorsqu'elle existe, dans une perspective de répondre à la diversité de la demande et d'être en cohérence avec les orientations d'attribution définies localement (en matière par ex. de localisation, QPV/hors QPV, plafonds de ressources, typologie) ;