

Convention de réservation de logements en contrepartie de la garantie d'emprunt

Acquisition en VEFA de 26 logements Rue de Genève 01210 ORNEX

Entre les soussignés,

La commune d'ORNEX, représentée par *Monsieur Olivier GUICHARD*, Maire, agissant en vertu de la délibération *numéro* du Conseil Municipal en date du *date*,

Ci-après dénommé « *le Garant ou la Commune* »,

Et

Dynacité, représenté par *Monsieur Marc GOMEZ*, fonction à laquelle il a été désigné au terme du conseil d'administration de *Dynacité* en date du *17 octobre 2014*,

Ci-après dénommé « *Dynacité* ».

Désignées par l'ensemble des parties,

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

En vertu des dispositions des articles L. 2252-1 à L. 2252-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), les collectivités ont la possibilité de garantir les emprunts contractés par les organismes d'habitations à loyer modérés ou les sociétés d'économie mixte pour financer des opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements. **Cette garantie est exemptée du respect des ratios prudentiels applicables aux garanties que les collectivités territoriales apportent dans d'autres secteurs.**

La garantie apportée par les collectivités peut être nécessaire pour permettre aux bailleurs sociaux d'accéder aux prêts, notamment proposés par la Caisse des dépôts et consignation. En contrepartie, ces collectivités peuvent bénéficier d'un droit de réservation sur le programme ainsi financé.

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de fixer la réservation de logements accordée par *Dynacité* à la *Commune d'ORNEX* en contrepartie de la garantie d'emprunt(s) accordée par la *Commune d'ORNEX* pour la réalisation de l'opération par *Dynacité* ainsi que les modalités de mise en œuvre de la garantie d'emprunt.

Dynacité a obtenu, par délibération du conseil municipal de la *Commune d'ORNEX*, en date du XXXX, l'octroi d'une garantie d'emprunt(s) **d'un montant de 3 007 300 €** pour l'opération ***l'acquisition en VEFA de 26 logements collectifs situés rue de Genève***, représentant 100% du montant total emprunté.

En contrepartie de la présente garantie, *Dynacité* réservera à la *Commune d'ORNEX* **20% des logements** du programme objet de la garantie, soit **5 logements locatifs sociaux**.

Article 2 – Durée de la convention

La présente convention ainsi que ses avenants éventuels prennent effet à la date de leur signature. La durée de la convention correspond à la durée du prêt accordé assortie d'une durée de cinq ans, conformément aux dispositions de l'article R.441-6 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), qui prévoit que les droits à réservation du garant attachés à la garantie d'emprunt sont 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 3 – Descriptif de l'opération et des prêts associés

La présente convention porte sur le programme *VEFA 26 logements ORNEX* :

- « *Prénépla* » *Rue de Genève*
- *Contrat de prêt n°161279* :

PLUS Foncier	PLUS Bâti	PLAI Foncier	PLAI Bâti	PLS Foncier	PLS Bâti	PLS complt.
593 800 €	773 300 €	436 600 €	446 000 €	209 400 €	238 300 €	309 900 €

- *26 logements collectifs*
- *13 PLUS, 10 PLAI, 3 PLS* :
 - *13 PLUS : 1 T1 / 7 T2 / 5 T3*
 - *10 PLAI : 5 T2 / 5 T3*
 - *3 PLS : 2 T3 / 1 T4*

Descriptif des prêts faisant l'objet de la garantie(s) d'emprunt :

- LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
- 3 007 300 €
- 40 ans pour PLUS, PLAI, PLS et PLS Complémentaire
- 60 ans pour PLUS, PLAI et PLS foncier

Article 4 – Modalités d’application des droits de réservation

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

Conformément au protocole départemental pour la mise en œuvre de la gestion en flux, la gestion des programmes neufs demeure en stock pour la première mise en location.

Dynacité organisera une concertation avec l’ensemble des réservataires concernés afin de déterminer la désignation des logements attribués à chaque réservataire lors de la première mise en service du programme.

Dans le cas d’une gestion directe des droits de réservation par la *Commune d’ORNEX*, *Dynacité* transmettra à la *Commune* les éléments sur les logements mis à disposition au plus tard 1 mois avant la mise en service. La *Commune* devra proposer 3 candidats après la transmission des éléments relatifs aux logements proposés, au plus tard 1 mois calendaire après celle-ci.

4.2 – Après la première mise en location

Les logements réservés rentreront dans la cadre de la mise en œuvre de la gestion en flux définie dans le cadre de la convention de gestion en flux conclue entre le *Dynacité* et la *Commune d’ORNEX*. À la suite de la première mise en location la *Commune d’ORNEX* disposera donc d’un flux supplémentaire de logements selon les modalités fixées dans la convention de gestion en flux.

Chaque année, avant le 28 février, un bilan des attributions réalisées au cours de l’année précédente ainsi que le calcul prévisionnel du flux annuel pour l’année en cours seront transmis par le *Dynacité* à la *Commune d’ORNEX*.

Article 5 – Mise en jeu de la garantie d’emprunt

Au cas où il se trouverait dans l'impossibilité de faire face, à tout ou partie des échéances du ou des emprunts souscrits par le *Dynacité* pour le financement du programme, le *Dynacité* s'engage à prévenir par lettre recommandée avec avis de réception le *Garant* deux mois à l'avance et de lui demander de régler les annuités à leur échéance, en ses lieux et place, au prorata de la quotité garantie.

Les sommes qui seraient éventuellement payées par la *Commune* constitueraient, pour *Dynacité*, des avances sans intérêts qui devront être remboursées dès retour à meilleure fortune.

Un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures du *Dynacité*. Il comportera :

- Au débit : le montant des versements effectués par le garant, majoré des intérêts et des frais supportés par celui-ci s’il a dû faire face à ces avances au moyen de fonds d'emprunt,

Au crédit : Le montant des remboursements effectués par le *Dynacité* à la *Commune d’ORNEX*. Le solde constituera la dette du *Dynacité* vis-à-vis de la *Commune d’ORNEX*.

Article 6 - Inexécution des obligations

En cas de non-respect des engagements ci-dessus par l’une ou l’autre des Parties, il est convenu de la mise en œuvre d’une procédure amiable. A défaut de résolution par voie amiable, 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 de s’exécuter en se réservant le droit de demander toute indemnité pour le préjudice subi.

Article 7 – Litiges

Tout litige relatif à l'exécution de la présente convention sera du ressort du tribunal administratif territorialement compétent.

Convention établie en double exemplaires originaux.

A *Commune*, le *Date*

Pour la commune de *Commune*

Le *Maire*

Nom

A *Bourg-en-Bresse*, le *06 décembre 2024*

Pour *Dynacité*

Marc GOMEZ

Directeur Général