

CONVENTION DE RESERVATION

OPERATION DE 38 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FINANCES EN PLUS, PLAI ET PLS

SUR LA COMMUNE DE BALLAINVILLIERS (91160)

ENTRE

La commune de BALLAINVILLIERS, domiciliée 3, rue du petit Ballainvilliers à BALLAINVILLIERS (91160)

Représentée par Madame Le Maire, Madame Stéphanie GUEU-VIGUIER dûment habilité par délibération du Conseil municipal du 25 mai 2020

Ci-après désignée « la Commune »,

D'UNE PART,

ET

Le maître d'ouvrage, la Société dénommée Immobilière du Moulin Vert, au capital de 145 065 €, dont le siège social est situé 104, rue Jouffroy d'Abbans 75017 Paris, immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 572 161 321.

Représentée par Madame Christelle BRIZARD Directeur du développement de ladite société.

Ci-après désignée « **la Société** ».

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

A BALLAINVILLIERS, 3/5 rue du Général Leclerc, la Société a acquis en VEFA de 38 logements locatifs sociaux financés en PLUS, PLAI et PLS.

Pour financer son opération, la société a recours des subventions de l'Etat, du Conseil Régional Ile de France, à des emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et du Crédit Agricole d'Ile de France, et fait appel à des fonds propres.

Sur la base de ces principes et compte tenu de l'intérêt social du dispositif, le Conseil municipal a approuvé le 7 octobre 2021 la garantie des emprunts à hauteur de 50% consentis par la Caisse des dépôts et Consignations et le Crédit Agricole d'Ile de France. De son côté, le Conseil Communautaire a approuvé le 24 novembre 2021 la garantie de l'emprunt à hauteur de 50% consenti par la Caisse des dépôts et Consignations et a approuvé le 9 février 2022 la garantie de l'emprunt à hauteur de 50% consenti par le Crédit Agricole d'Ile de France. Le montant global des prêts s'élève à 3 143 427 € pour le prêt Caisse des dépôts et consignations et à 732 234 € pour le prêt Crédit Agricole d'Ile de France décomposé comme suit :

Pour la Caisse des dépôts et consignations :

- 1 310 771 € en Prêt PLUS Construction
- 765 308 € en Prêt PLUS Foncier
- 652 989 € en Prêt PLAI Construction
- 414 359 € en Prêt PLAI Foncier

Pour le Crédit Agricole d'Ile de France :

- 538 969 € en Prêt PLS Construction
- 193 265 € en Prêt PLS Foncier

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de garantie des prêts que la Société contractera auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et du Crédit Agricole Ile de de France pour financer l'opération. Elle prévoit le contingent de réservation de logements auquel ouvre droit la garantie communale et communautaire.

ARTICLE 2 – CARACTERISTIQUES DES PRETS

La Caisse des Dépôts et Consignation a accordé des prêts pour financer l'opération selon les modalités suivantes :

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Identifiant de la Ligne du Prêt	5392981	5392980	5392983	5392982
Montant de la Ligne du Prêt	652 989 €	414 359 €	1 310 771 €	765 308 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	0,3 %	0,82 %	1,1 %	0,82 %
TEG de la Ligne du Prêt	0,3 %	0,82 %	1,1 %	0,82 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	- 0,2 %	0,32 %	0,6 %	0,32 %
Taux d'intérêt du préfinancement	0,3 %	0,82 %	1,1 %	0,82 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	60 ans	40 ans	60 ans
Index ¹	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	0,32 %	0,6 %	0,32 %
Taux d'intérêt ²	0,3 %	0,82 %	1,1 %	0,82 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance et intérêts prioritaires
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	30 / 360	30 / 360

¹ A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 0,5 % (Livret A).

² Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la Ligne du Prêt.

Selon les modalités de l'Article « Détermination des taux », un plancher est appliqué à l'index de préfinancement d'une Ligne du Prêt. Aussi, si la valeur de l'index était inférieure au taux plancher d'index de préfinancement, alors elle serait ramenée audit taux plancher.

0008 V3.20 page 11/23
prêt n° 119739 Emprunteur n° 000040796

Le Crédit Agricole Ile de France a accordé des prêts pour financer l'opération selon les modalités suivantes :

Emprunteur	Immobilière du Moulin VERT
Nature du financement	PLS Enveloppe 2017 Acquisition en VEFA de 8 logements PLS 3-5 rue Général Leclerc à BALLAINVILLIERS
Prix de revient de l'opération	990 293 €

Conditions Financières

Nature financement	PLS bâti	PLS Foncier
Durée d'amortissement	30 ans	50 ans
Montant du financement	538 969,00 €	193 265,00 €
Préfinancement	3 à 24 mois	
Taux d'intérêt actuariel annuel révisable	Livret A + 1,11% , révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A	
Indice de référence	Taux de rémunération du Livret A, soit 0,75 % à ce jour	
Amortissement	Trimestriel Progressif (1) ou Trimestriel Constant ou Annuel Progressif (1) ou Annuel Constant	
Base de calcul	30/360 (2)	
Garantie	Garantie Collectivité Locale à hauteur de 100% en capital, intérêts, frais et accessoires ou Garantie Hypothécaire à hauteur de 120%.	
Frais d'instruction* (imputés par la Caisse des Dépôts)	0,03 % du montant emprunté en PLS	
Frais de dossier	750,00 €	750,00 €
Remboursement anticipé*	<ul style="list-style-type: none"> - A l'initiative de l'emprunteur : Possible à une date d'échéance, avec paiement d'une indemnité (IRA) égale à : IRA = 0,80% x capital restant dû après paiement de l'échéance x nombre d'années résiduelles. - En cas de cession ou destruction du bien financé : Aucune indemnité due. 	

ARTICLE 3 – RESERVATION DES LOGEMENTS

La Communauté d'Agglomération délègue ses droits de réservation à la commune.

Ainsi, en contrepartie de la garantie des emprunts, la Ville de BALLAINVILLIERS bénéficiera, pour une durée de 50 ans d'un droit de réservation sur 20% des logements de l'opération, **soit les 8 logements suivants** :

N° de lot	Bâtiment	Etage	Type	Surface	Financement
A201	A	R+2	T3	67.81	PLUS
A202	A	R+2	T3	67.62	PLUS
A204	A	R+2	T3	66.36	PLUS
B002	B	RDC	T2	47.38	PLUS
B005	B	RDC	T2	48.17	PLS
B006	B	RDC	T3	69.73	PLAI
B105	B	R+1	T3	70	PLAI
B201	B	R+2	T2	40.39	PLS

ARTICLE 3.1 – ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

La Société s'engage à informer la Commune au moins un mois à l'avance de la date à laquelle les appartements réservés seront disponibles, en lui communiquant le montant des loyers et accessoires de chaque appartement et les modalités de visite.

Dans ce même délai, la Commune, conformément au décret n°2007-1677, proposera trois candidatures par logement à la commission d'attribution.

La Société informera la Commune du candidat retenu par la commission d'attribution.

Dans l'hypothèse où les logements ne seraient pas attribués à l'expiration des délais prévus ci-dessus, la Société pourra en disposer pour une seule désignation. La Commune récupérera d'office son droit de désignation en cas de vacance ultérieure des logements.

ARTICLE 3.2 – VACANCE DES LOGEMENTS

Dès qu'elle en a connaissance, la Société s'engage à informer la Commune par courrier de la vacance d'un des logements réservés.

A compter de la réception de cet avis, la Commune disposera d'un délai d'un mois pour proposer à la Société une liste de candidats acceptant et remplissant les conditions requises pour l'occupation du logement.

En cas de refus des candidatures, un délai supplémentaire d'un mois sera imparti à la Commune pour proposer de nouveaux candidats.

La Société informera la Commune du candidat retenu par la commission d'attribution.

Dans l'hypothèse où le logement ne serait pas attribué à l'expiration des délais prévus ci-dessus, le maître d'ouvrage pourra en disposer pour une seule désignation. La Commune récupérera d'office son droit de désignation en cas de vacance ultérieure des logements.

ARTICLE 3.3 – RESPONSABILITE DES PARTIES

La Société traitera directement avec chacun des locataires des questions ayant trait aux rapports entre propriétaires et locataires.

Il est expressément spécifié que :

- la Commune n'a en aucune manière la qualité de copropriétaire ou de locataire principal et n'intervient pas dans ces rapports,
- le locataire est responsable de ses diverses obligations vis-à-vis de la Société

ARTICLE 4 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention entrera en vigueur à compter de sa signature.

Le droit de réservation s'exercera pendant une période de 50 ans, à compter de la date de mise à l'habitation.

ARTICLE 5 – GESTION EN FLUX

Conformément à l'article 2 du Décret 2020-145 du 20 février 2020, les Parties s'engagent à se rapprocher afin de signer une convention de réservation en flux qui définira les modalités pratiques de mise en œuvre des droits de réservation dont le réservataire est titulaire. Les droits de réservation prévus par cette convention porteront sur un flux annuel de logement exprimé en pourcentage du patrimoine locatif social du bailleur.

Les droits et obligations des Parties seront ainsi modifiés pour être rendus conformes aux dispositions issues de la loi ELAN n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et aux modalités d'application fixées par le décret précités.

Cette convention de réservation se substituera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité de quelque nature qu'elle soit, à la présente convention.

ARTICLE 6 - LITIGES

En cas de litige ou de contestation relative à l'interprétation ou l'application des présentes, les juridictions de l'ordre judiciaire du lieu de situation de l'immeuble seront les seules compétentes.

Fait à BALLAINVILLIERS, en deux exemplaires originaux, le

Pour l'Immobilière du Moulin Vert,
Le Directeur du Développement

Pour la Commune de BALLAINVILLIERS,
Le Maire

Madame Christelle BRIZARD

Madame Stéphanie GUEU VIGUIER