

CONVENTION DE GARANTIE COMMUNALE

AVEC RESERVATION DE LOGEMENTS

79-85 Rue du Perray – 91160 BALLAINVILLIERS

ENTRE :

La Commune de BALLAINVILLIERS (91), représentée par son Maire, Madame Stéphanie GUEU VIGUIER, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du *11 juin 2020*,

Ci-après dénommée « La ville »

d'une part,

ET

1001 VIES HABITAT, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré, au capital de 29 070 000 €, dont le siège social est situé au 31/35 Rue de la Fédération – Carré Suffren à PARIS (75015), immatriculée au RCS de PARIS sous le SIREN N° 572 015 451, représentée par Monsieur Nicolas BRUNET, agissant en sa qualité de Directeur Ile-de-France, habilité à signer la présente convention en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Philippe BRY, Président du Directoire de la Société 1001 VIES HABITAT, en date du 1^{er} juillet 2020 ; Monsieur Philippe BRY, agissant en sa qualité de Président du Directoire, dont le mandat a été renouvelé par le Conseil de Surveillance de la Société en date du 28 juin 2018.

Ci-après dénommée « la société »

d'autre part,

PREAMBULE

La société a obtenu, par délibération numéro 2022-127 du Conseil Communautaire de la **Communauté d'Agglomération Paris-Saclay** en date du 18 mai 2022, la garantie à hauteur de 50 % du service en intérêt et amortissement pour le remboursement d'un prêt n° 124837 d'un montant total de quatre-millions-trois-cent-quatre-vingt-douze-mille-neuf-cent-onze euros (**4 392 911 €**), souscrit par la société auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

En contrepartie du soutien accordé par la **Communauté d'Agglomération Paris-Saclay**, le bailleur s'est engagé à mettre à la disposition de la CPS 10% du programme soit 7 logements.

Aussi, par délibération du Conseil Communautaire du 6 octobre 2009, la Communauté d'Agglomération a adopté un programme local de l'habitat (PLH) avec un règlement d'application précisant les conditions dans lesquelles la collectivité participe au financement des opérations de construction, acquisition amélioration ou transformation d'immeubles en vue de réaliser des logements locatifs sociaux.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay, dans le cadre de ce programme, met ses droits de réservation (7 logements) à disposition de la commune sur le territoire de laquelle se réalise le projet, et signataire également de la présente convention.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

La société a obtenu, par délibération numéro 22.03.20.13 du Conseil Municipal de la ville, en date du 24 mars 2022 et dont l'accusé de réception par la Préfecture est en date du 29/03/2022; la garantie à hauteur de 50 % du service en intérêt et amortissement pour le remboursement d'un prêt n° 124837 d'un montant total de quatre-millions-trois-cent-quatre-vingt-douze-mille-neuf-cent-onze euros (**4 392 911 €**), souscrit par la société auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt constitué de 7 lignes de prêt :

- Prêt PLUS (construction) : **1 243 412,00 €** (remboursable sur 40 ans avec une période de préfinancement de 24 mois) ;
- Prêt PLUS (foncier) : **1 243 349,50 €** (remboursable sur 60 ans avec une période de préfinancement de 24 mois)
- Prêt PLAI (construction) : **614 957,00 €** (remboursable sur 40 ans avec une période de préfinancement de 24 mois) ;
- Prêt PLAI (foncier) : **603 158,00 €** (remboursable sur 60 ans avec une période de préfinancement de 24 mois) ;
- Prêt CPLS : **248 661,00 €** (remboursable sur 40 ans avec une période de préfinancement de 24 mois) ;
- Prêt PLS : **174 012,00 €** (remboursable sur **40 ans** avec une période de préfinancement de 24 mois) ;
- Prêt PLS (foncier) : **265 361,50 €** (remboursable sur **60 ans** avec une période de préfinancement de 24 mois).

Aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur à la date d'établissement du contrat de prêt, en vue du financement de la construction de **63 logements collectifs (36 PLUS – 19 PLAI – 8 PLS) sis 79-85 Rue du Perray – 91160 BALLAINVILLIERS.**

Le jeu de la garantie susvisé est subordonné aux règles ci-après déterminant à cet effet les rapports entre la ville et la société.

ARTICLE 1 :

Les opérations poursuivies par la société, tant au moyen de ses ressources propres que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la ville ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement par la société :

1°/ d'un compte de gestion en recettes et en dépenses faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre de l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la société.

2°/ d'un compte général d'équilibre établi dans la forme indiquée ci-après.

ARTICLE 2

Le compte de gestion défini au paragraphe 1 de l'article 1^{er} ci-dessus comprendra :

Au crédit :

- les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la société.

Au débit :

- l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

ARTICLE 3

L'excédent global de dépenses ou l'excédent global de recettes accusé par le compte de gestion défini ci-dessus sera respectivement porté au débit ou au crédit du compte général d'équilibre annuel visé au paragraphe 2 de l'article 1^{er}.

Seront en outre inscrits à ce compte général :

Au débit :

- l'excédent de dépenses du compte général de l'année précédente s'il en existe un,
- les dépenses de toutes natures effectuées par la société pour d'autres raisons que la gestion et l'exploitation de ses immeubles.

Au crédit :

- l'excédent de recettes du compte général de l'année précédente s'il en existe un,
- les recettes de toutes natures qui ne proviendraient pas de la gestion et de l'exploitation des immeubles.

Si le solde du compte général ainsi établi est excédentaire, il est utilisé jusqu'à due concurrence et dans le cas où la garantie communale aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la société vis-à-vis de la ville et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la société dans les conditions prévues à l'article 5 ci-après.

Si le compte d'avances communales ne fait apparaître aucune dette de la société, le solde excédentaire est mis en réserve et ne pourra être employé aux opérations de la société qu'après avis du conseil municipal et accord de l'autorité qui règle le budget.

Si le compte général est déficitaire, le solde est compensé à due concurrence par un versement effectué par la ville au titre de la garantie qu'elle a assumée, étant entendu que ce versement devra être affecté au règlement des annuités d'emprunts dues par la société et ne pourra être supérieur au montant de ces annuités.

ARTICLE 4

La société peut envisager de n'avoir recours qu'à un versement provisoire à valoir sur le jeu de la garantie communale.

Dans ce cas, comme dans celui où elle ferait appel à la garantie communale en totalité, la société devra en aviser la ville au moins trois mois avant l'échéance à régler et lui fournir, à l'appui de sa demande, les justifications nécessaires.

ARTICLE 5

Un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures de la société. Il comportera :

Au crédit :

- le montant des versements effectués par la ville en vertu des articles 2 et 3, majoré des intérêts supportés par celle-ci, si elle a dû faire face à des avances, au moyen de fonds d'emprunts.

Au débit :

- le montant des remboursements effectués par la société.

Le solde constituera la dette de la société vis-à-vis de la ville.

ARTICLE 6

La société sur simple demande du Maire de la Commune de Ballainvilliers devra fournir à l'appui des comptes visés aux articles précédents, toutes justifications utiles.

Elle devra permettre conformément à l'article. R.451-4 du code de la construction et de l'habitation, à toute époque, aux agents désignés par le préfet de contrôler le fonctionnement de la société, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que de ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE 7

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt contracté avec la garantie de la ville.

A l'expiration de ladite convention et si le compte d'avances communales n'est pas soldé, une nouvelle convention devra intervenir entre la ville et la société, en vue de déterminer les conditions de remboursement à la ville du solde de ce compte.

En l'absence d'une convention nouvelle, resteront en vigueur les dispositions des articles 1, 2, 3 et 5 jusqu'à ce que le compte prévu à l'article 5 soit soldé.

Ainsi que le prévoit l'article R.441-6 du code de la construction et de l'habitation modifié par le décret n° 2007-1677 du 28 novembre 2007, lorsque l'emprunt garanti par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale 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 8

La garantie communale ne jouera que pour des emprunts à contracter par la société dont le taux ne pourra excéder celui en vigueur à la caisse des dépôts et consignations au moment de la réalisation de l'emprunt.

ARTICLE 9

En contrepartie de la **garantie des emprunts**, la société confère à la ville un droit de réservation portant sur 7 logements soit 10 % des logements sociaux.

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.

Fait à Ballainvilliers, le 23/01/2023...

En deux exemplaires originaux

Pour la Ville

Pour la SA HLM 1001 VIES HABITAT

Le Maire

Le Directeur Ile-de-France



Pièces jointes :

- Délibération N°2022-127 relative à la garantie d'emprunt de la Communauté d'Agglomération
- Délibération N°2016-455 relative à l'adoption du pacte financier et fiscal de solidarité

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay ayant accordé sa garantie des emprunts à hauteur de 50% lors de son Conseil Communautaire du 12 mai 2022 en contrepartie d'un contingent de 7 logements et du fait du pacte financier et fiscal de solidarités, voté par délibération de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay n°2016-455 du 21 novembre 2016 qui stipule que « les communes sur les territoires desquelles ces garanties sont accordées pourront bénéficier des réservations de logements accordés par les bailleurs sociaux bénéficiaires des garanties », ces 7 logements sont transférés à la ville.

En conséquence, la ville dispose des 14 réservations suivantes :

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	TOTAL
PLUS	1	2		3	2	8
PLAI		1		1		2
PLS		1	3			4
TOTAL	1	4	3	4	2	14

Soit un total de 8 logements PLUS, 2 logements PLAI et 4 logements PLS dont 3 PLUS, 1 PLAI et 2 PLS du contingent de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay.

La société devra aviser la ville de chaque vacance relevant du contingent communal dès réception du congé.

Conformément aux dispositions des articles R.441-1 et R.441-3 du code de la construction et de l'habitation, la ville transmettra dans les meilleurs délais, ne pouvant excéder 1 mois, à la société au moins trois (3) dossiers de candidature établis par elle selon les indications qui lui auront été fournies. Dans l'éventualité où le nombre de candidats n'atteindrait pas ce chiffre, la ville confirmerait alors par courrier à la société cette insuffisance de candidats.

Les attributions s'effectueront conformément à la réglementation HLM en vigueur, dans le respect des plafonds de ressources et en tenant compte notamment de la composition des familles et de leur solvabilité.

La commission d'attribution dont le secrétariat est tenu par la société refusera les candidatures qui ne répondront pas aux critères d'attribution des logements sociaux ainsi qu'aux conditions requises pour être logé selon la législation et la réglementation en vigueur.

Elle informera la ville de ces refus et s'il y a lieu d'autres candidats pourront être présentés.

Si la ville n'a pas effectué de présentation de nouvelles candidatures dans un délai de 1 mois, à compter du jour où elle a été informée de la vacance du logement, le logement restera à la disposition de la société qui aura alors la faculté de le louer à un candidat de son choix.

En contrepartie, et dès que la Ville en exprimera le désir par la présentation d'une candidature, la société devra offrir, pour une désignation unique, le premier logement du même type devenu vacant.

ARTICLE 10 :

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.