

**Convention de réservation de logements
entre**

**LA COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS SEINE & OISE
&
DOMNIS**

**11 bis et 11 ter rue de Normandie
à VERNEUIL-SUR-SEINE (78480)**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise sise Immeuble AUTONEUM, rue des Chevries à AUBERGENVILLE (78)

Représentée par Monsieur Seydina MBAYE, Directeur adjoint du Renouvellement urbain, habilité aux fins des présentes par délibération du Bureau communautaire du 25 avril 2024,

Ci-après désignée « CU Grand Paris Seine & Oise »,

D'une part

Et,

DOMNIS, SA d'HLM située 10 rue Martel – 75010 PARIS

Représentée par Monsieur Géraud DE BAILLIENCOURT, Directeur Général de la S.A D'HLM DOMNIS agissant pour le compte de celle-ci, en vertu d'une délibération du Conseil d'administration du 15 juin 2023.

Ci-après désigné « le bailleur »

D'autre part.

Depuis la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN », la gestion des droits de réservation qui s'effectuait en stock doit désormais s'effectuer en flux ce qui implique de convertir les droits de réservation existant détenus par la CU Grand Paris Seine & Oise en droits uniques.

Dans ce contexte et en application de l'article R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation une convention portant sur l'ensemble du patrimoine locatif du bailleur sur le territoire a été approuvée par délibération du Bureau communautaire du 25 avril 2024. Cette convention apporte toutes les informations nécessaires à la mise en application de ce mode de gestion : assiette des logements éligibles, conversion des droits de suite en droits uniques, le flux et la comptabilisation des logements proposés, les modalités de suivis.

La mise en œuvre de cette gestion en flux est par ailleurs soumise aux dispositions du décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux et au protocole régional francilien sur la mise en œuvre de la gestion en flux du 3 mars 2022.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

Le bailleur réalise une opération de construction de 26 logements sociaux, située au 11 bis et 11 ter rue de Normandie à VERNEUIL-SUR-SEINE (78480)

En sa séance du Bureau communautaire du 25 avril 2024, la CU Grand Paris Seine & Oise a accordé sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 4 812 931 €, souscrit par DOMNIS auprès de la Banque des territoires selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°150886 comme suit :

- CPLS complémentaire au PLS 2023 d'un montant de 536 630 € pour une durée de 40 ans
- PLAI d'un montant de 1 022 197 € pour une durée de 40 ans ;
- PLAI foncier d'un montant de 668 822 € pour une durée de 80 ans ;
- PLS PLSDD 2023 d'un montant de 1 052 078 € pour une durée de 40 ans ;
- PLS foncier PLSDD 2023 d'un montant de 1 299 204 € pour une durée de 80 ans ;
- PHB 2.0 tranche 2019 d'un montant de 234 000 € pour une durée de 40 ans.

En contrepartie, dans ledit ensemble immobilier et conformément aux droits de la garantie initiale, le bailleur s'engage à maintenir la réservation des logements tels que ci-après identifiés à l'article deux.

ARTICLE 2 – LOGEMENTS RESERVES POUR LA CU GRAND PARIS SEINE & OISE

Conformément à la réglementation (article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation), le droit de réservation est de 20%, le nombre de droits de réservation attribué à la CU Grand Paris Seine & Oise se porte donc à 5 logements pendant toute la durée d'amortissement des prêts contractés auprès de la Banque des Territoires.

Cinq logements sont réservés au titre de la garantie communautaire dans l'opération garantie.

La répartition des logements réservés au titre de la garantie d'emprunt est la suivante :

Plafonds	Batiment	Etage	Typologie	Logement	Surface	Surface Balcon	Surface Terrasse	Réservataire
PLS	BAT. 1	RDC	T3	101	69,16		23,79	CU GPSEO
PLS	BAT. 2	R+2	T2	221	50,52	10,24		CU GPSEO
PLS	BAT. 2	R+4	T3	241	69,65		49,57	CU GPSEO
PLAI	BAT. 1	R+1	T4	112	83,74	11,96		CU GPSEO
PLAI	BAT. 2	R+2	T3	223	68,68	11,96		CU GPSEO

Ces logements sont localisés dans le programme ayant bénéficié de l'aide de la Communauté, telle que mentionnée à l'article un de la présente convention.



ARTICLE 3 – DUREE DU DROIT DE RÉSERVATION

Le droit de réservation des candidats locataires successifs du logement auquel il est fait référence à l'article 2, s'exercera par la CU Grand Paris Seine & Oise jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts contractés avec la garantie de la collectivité, soit une durée de 80 ans.

Conformément à l'article R.441-6 du code de la construction et de l'habitation, lorsque les emprunts garantis par la CU Grand Paris Seine & Oise sont intégralement remboursés par le bailleur, celui-ci en informe la CU Grand Paris Seine & Oise. Les droits à réservation de la CU Grand Paris Seine & Oise 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 4 – OBLIGATIONS DES PARTIES

A partir du 1^{er} janvier 2024, les logements locatifs sociaux éligibles sont gérés en flux. La gestion en flux rentre dans un ensemble de dispositifs inscrits au plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs de logement social.

Une convention bilatérale de gestion en flux des logements locatifs sociaux (visée en préambule de la présente convention) est conclue avec chaque bailleur sur le territoire de la Communauté urbaine. Elle précise les modalités de conversion des droits de réservation en droit unique et définit les obligations du bailleur et de la CU Grand Paris Seine & Oise dans le cadre de la mise en œuvre de la gestion en flux

Lors de la première mise en location, les logements sont gérés en stock conformément à la partie VI de la convention bilatérale de gestion en flux des logements locatifs sociaux susvisée. Le bailleur s'engage à transmettre à la CU, au moins 3 mois avant la livraison de l'opération, les informations relatives aux logements qui lui sont réservés afin de préparer la réunion partenariale entre les bailleurs, les réservataires et la commune.

Les logements nouvellement garantis s'ajoutent aux droits uniques suivant les modalités prévues par la convention bilatérale de gestion en flux des logements locatifs sociaux conclue avec le bailleur.

Pendant la durée de la convention, le bailleur avisera, par mail avec accusé de réception, le service logement de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise de toute vacance de logement en précisant les conditions de relocation, les modalités de visite, les références du logement, le nom du locataire sortant, le montant du loyer ainsi que celui des annexes et des charges prévisionnelles.

ARTICLE 5 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

La présente convention n'implique pas le traitement de données personnelles. Néanmoins, dans le cadre de la procédure d'attribution des logements, les parties s'obligent à respecter les dispositions issues du Règlement Général sur la Protection des Données du 27 avril 2016 et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Les échanges d'information entre la CU et le bailleur ont pour objectif l'attribution d'un logement à un des candidats désignés pour l'occupation d'un logement.

Une attribution nécessite plusieurs étapes lors desquelles la CU et le bailleur, ou éventuellement un tiers dûment habilité, vont échanger des données sur les demandeurs de logements sociaux. Les services disposeront des données personnelles de ces demandeurs renseignées dans un cerfa ainsi que des pièces justificatives associées ; des informations complémentaires peuvent être nécessaires pour permettre le traitement complet de la demande jusqu'à l'entrée du candidat dans son logement.



Chaque organisme est responsable de sa propre conformité au RGPD et de sa mise en œuvre. La CU a voté son règlement lors du conseil communautaire du 22 juin 2022. Une mission RGPD a en charge sa mise en œuvre en lien avec les services.

ARTICLE 6 – DEVOLUTION D'ACTIFS

Pendant toute la durée de la présente convention, le bailleur s'interdit de vendre les logements bénéficiant de la présente convention ou de consentir sur eux des droits réels, sûretés ou hypothèques, sans en avoir informé préalablement la CU Grand Paris Seine & Oise.

En cas de vente des logements à des personnes physiques et après information préalable de la CU Grand Paris Seine & Oise conformément à l'article L.443-9 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur s'engage dans un délai de deux ans à mettre à la disposition de la CU Grand Paris Seine & Oise des logements équivalents sur le territoire de la commune, ou à défaut dans une localisation convenue d'un commun accord.

ARTICLE 7 – DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et la CU Grand Paris Seine & Oise font élection de domicile en leur siège social respectif.

ARTICLE 8 – RESILIATION DE LA CONVENTION

En cas de non-réalisation de l'opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), la présente convention pourra être résiliée de plein droit sur l'initiative de la CU Grand Paris Seine & Oise à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant un courrier du Bailleur l'en informant et le remboursement des sommes réellement exposées par la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise sera immédiatement exigible.

Fait à Aubergenville, en deux exemplaires originaux, le

Pour la CU Grand Paris Seine & Oise,
Pour le Président, par délégation,

Pour DOMNIS

Monsieur Seydina MBAYE
Directeur adjoint du Renouvellement urbain

Monsieur Géraud DE BAILLIENCOURT
Le Directeur Général

