
**CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS EN FLUX
MISE EN ŒUVRE SUR L'OFFRE NOUVELLE**

Convention n° 6/2024

**Opération "Chaussée Léry" acquisition en VEFA de 82 logements PLUS-PLAI-PLS situés
Chaussée du Léry à Val-de-Reuil**

Entre :

Le réservataire Ville de Val-de-Reuil,

Représenté par

Et :

L'organisme LOGEO SEINE, dont le siège social est situé aux 139 cours de la République 76056 le Havre.

Désigné ci-dessous comme « l'organisme », et représenté par son Directeur Général Monsieur Mathias LEVY NOGUERES habilité à signer la présente convention,

Article 1 – Objet de la présente convention

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 annuels de logements qui s'appliqueront sur le parc locatif conventionné de l'organisme défini ci-après :

**Programmes d'acquisition en VEFA situés Chaussée du Léry à Val-de-Reuil
décrits et financés à l'article 5 ci-après**

La réservation de flux annuels de logements se traduit par un nombre (ou un flux) défini de propositions de logements faites chaque année au réservataire.

Article 2 – Modalités d'application de la gestion en flux

2-1 – Volumétrie du parc des logements réservés

L'organisme s'engage, sur la partie de son patrimoine définie à l'article 1^{er} des présentes, à mettre à disposition du réservataire, sur la période de la présente convention, un volume de logements dont le nombre est fixé comme suit :

2-1-1 - A la mise en service / première mise en location

- 41 logements locatifs PLS sociaux selon les modalités précisées à l'article 5.3 de la présente convention, soit 10% du nombre des logement total du (des) programmes visé(s) **qui représentent 4 logements.**
- 41 logements locatifs PLUS-PLAI sociaux selon les modalités précisées à l'article 5.3 de la présente convention, soit 20% du nombre des logement total du (des) programmes visé(s) **qui représentent 8 logements.**

2-1-2 - A la rotation / remise en location

L'organisme s'engage à proposer au réservataire, sous forme de droits de désignation unique, **12 logements** remis en location sur la durée de la convention.

2.2 – Révision des engagements

En fonction des objectifs et engagements de l'organisme (ex-relogements dans le cadre du NPNRU), le volume des propositions de logements tels que définis au 2.1 peut être renégocié en accord avec les deux parties.

2-3 – modalités de répartition entre réservataires

L'organisme veille à préserver les proportions de logements (en termes de localisation, de financement et de typologie) proposés aux différents réservataires. A cet égard, les parties soussignées se concerteront en tant que de besoin.

L'organisme prend en compte les objectifs de mixité sociale (fixés par la réglementation en vigueur et dans le cadre des conventions intercommunales d'attribution) et veille à assurer les équilibres de peuplement dans le choix et la temporalité des logements proposés au réservataire.

Article 3 – Extension de la gestion en flux des réservations à l'ensemble des conventions consenties avant la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN

Conformément à l'article 114 de la loi ELAN, les conventions de réservations conclues entre les parties avant la publication de la loi ELAN et qui ne porteront pas exclusivement sur un flux annuel de logements seront mises en conformité dans les conditions précisées par décret en Conseil d'Etat au plus tard dans les trois ans à compter de la promulgation de ladite loi.

A cette date de mise en conformité, les parties pourront, le cas échéant, convenir d'intégrer les engagements souscrits aux présentes dans un périmètre plus large que celui défini à l'article 1^{er}.

Article 4 - Durée de la présente convention

La présente convention est conclue pour une durée :

- Correspondant à la durée du ou des prêt(s) consenti(s) pour le financement de l'opération d'acquisition-amélioration décrite à l'article 5 ci-après soit **45 ans**.

Article 5 – Programme de réhabilitation

L'organisme s'engage :

- à l'acquisition en VEFA de 82 logements d'habitation destinés à la location sur un terrain situé Chaussée du Léry à Val de Reuil.

5-1 - Montant du financement accordé

Le réservataire accorde à l'organisme une garantie d'emprunt à hauteur de **10%** sur le contrat de prêt **Banque des territoires n°155385** comprenant la ligne de prêt suivante :

- PLS d'un montant de 2 985 012 € sur une durée de 40 ans au taux livret A + marge fixe sur index +1.11%.
- CPLS d'un montant de 1 701 759 € sur une durée de 40 ans au taux livret A + marge fixe sur index +1.11%.

Le réservataire accorde à l'organisme une garantie d'emprunt à hauteur de **20%** sur le contrat de prêt **Banque des territoires n°155384** comprenant la ligne de prêt suivante :

- PLAI d'un montant de 473 812 € sur une durée de 40 ans au taux livret A + marge fixe sur index -0.40%.
- PLAI FONCIER d'un montant de 270 577 € sur une durée de 50 ans au taux livret A + marge fixe sur index -0.40%.
- PLUS d'un montant de 2 671 034 € sur une durée de 40 ans au taux livret A + marge fixe sur index +0.60%.
- PLUS FONCIER d'un montant de 1 310 194 € sur une durée de 50 ans au taux livret A + marge fixe sur index +0.60%.

Les caractéristiques du prêt du contrat sont indiquées spécifiquement sur le contrat annexé à la présente convention.

5-2 - Mise en service du programme immobilier

L'organisme adresse au réservataire, au plus tard trois mois avant la date de location, les caractéristiques du programme.

Le réservataire dispose alors d'un délai maximum de deux mois, à compter de la date de réception de la notification comportant les indications précitées, pour proposer des candidats.

5-3 - Date limite de première mise à disposition des logements

La date prévisionnelle de première mise à disposition des logements est fixée à la libération effective des logements.

L'organisme notifie au réservataire la date à laquelle les logements sont pour la première fois disponibles, six mois au moins avant cette date.

Si cette date de première mise à disposition ne peut être respectée, et qu'elle doit être repoussée de plus de deux mois, l'organisme en informe le réservataire et communique la date de report de livraison.

Au-delà d'un délai d'un an, l'article 13 de la présente convention est applicable.

Article 6 - Engagements de l'organisme en matière de gestion locative

En matière de gestion locative, l'organisme s'oblige à respecter la réglementation en vigueur et afférente au type de logements considéré.

Article 7 – Modalité de gestion de la réservation communale

Le mode de désignation des candidats retenu entre le réservataire et l'organisme est celui de la gestion directe.

Ainsi, lorsque l'organisme propose un logement au réservataire, celui-ci s'engage à lui présenter sous 15 jours, trois candidats (sauf insuffisance de candidat ou ménages DALO en application de l'article R441-3 du CCH).

La notification adressée par le réservataire à l'organisme mentionne le nom des candidats ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances.

Le réservataire présentera trois candidatures pour un même logement à attribuer, en indiquant, s'il le souhaite, un ordre préférentiel. Le choix du candidat finalement retenu sera effectué par la commission d'attribution. En cas d'insuffisance de candidature adaptées aux logements réservés, le réservataire motivera par écrit auprès de la commission d'attribution, lors de la transmission du ou des dossiers, qu'il est amené à présenter un nombre de candidats inférieurs à trois.

Dans cette situation, l'organisme se réserve le droit de compléter la liste transmise par le réservataire avec des candidats qu'il aura lui-même désignés.

Le réservataire transmet à l'organisme le numéro unique du demandeur, les pièces nécessaires à l'instruction en CALEOL et mentionne, le cas échéant, si la candidature s'inscrit dans ses obligations de relogement de ménages prioritaires et à quel titre (DALO, Accord collectif, contingent préfectoral, prioritaire dans le cadre de la CIA, du PDALHPD).

Article 8 – 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 commissions d'attribution (CALEOL),
- un bilan annuel réalisé à l'échelle départementale des désignations qu'ils ont effectuées.

Article 9 - Choix des locataires

La commission d'attribution des logements (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.

L'organisme informe le réservataire des suites données aux candidatures proposées. Il renseigne le SNE ou

le SPTA des décisions prises et le réservataire pour chaque candidat, ainsi que son caractère prioritaire le cas échéant.

Article 10 - Contrat de bail et occupation du logement

L'organisme 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 11 - Vente de l'immeuble ou aliénation des droits réels

L'organisme peut vendre les immeubles objet des droits de réservation convenus aux présentes sans obligation de mise à disposition du réservataire de logements équivalents, à moins que les parties n'en décident autrement.

Article 12 - Destruction de l'immeuble

L'organisme 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, l'organisme 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 13 - Inexécution des obligations

En cas d'inexécution par l'organisme des obligations mises à sa charge par la présente convention, y compris de celles résultant de ses obligations de bailleur prévues aux articles 6, 10 et 12, le réservataire se réserve le droit, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, d'exiger le remboursement de la contribution visée à l'article 5, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

Lorsqu'elle est attribuée sous forme de subvention, ce remboursement est calculé au prorata du nombre de logements concernés et de leur durée d'occupation par les candidats proposés par le réservataire.

Fait au Havre,
Le 30 janvier 2024

Pour l'organisme,

Pour le réservataire

Monsieur Mathias LEVY NOGUERES
Directeur Général.