

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



Dossier n° : U113216
Suivi par : **Siham DERNI**
Tél. : 01 49 55 68 99
Courriel : Siham.Derni@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL
ANTIN RESIDENCES SA D'HLM
59 RUE DE PROVENCE
75009 PARIS

Paris, le 28 février 2023

Objet : Financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 31 logements, située 323 boulevard Aristide Briand à 91600 SAVIGNY-SUR-ORGE.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113216

Opération : AristideBrian-VEFA-323lgt-9160 (n° 5113644)

Date limite de validité de l'offre : 15/01/2024

Montant total du financement CDC : 5 564 252,00 €

Date limite de validité de la cotation : 28/05/2023

Documents à produire et conditions préalables

Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Autorisation d'urbanisme (PC définitif, DUP, ?)
- Décision / délibération d'autorisation d'emprunt
- Décision d'agrément
- Plan de financement définitif
- Titre définitif conférant des droits réels

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garantie(s) conforme(s)



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113216

Opération : AristideBrian-VEFA-323lgt-9160 (n° 5113644)

Date limite de validité de l'offre : 15/01/2024

Montant total du financement CDC : 5 564 252,00 €

Date limite de validité de la cotation : 28/05/2023

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 9 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	CPLS	PLAI	PLAI foncier	PLI
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2022	-	-	PLIDD 2021
Montant	273 151 €	403 141 €	364 238 €	1 596 693 €
Commission d'instruction	160 €	0 €	0 €	950 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	4,11 %	2,8 %	3,48 %	4,4 %
TEG¹	4,11 %	2,8 %	3,48 %	4,4 %
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	1,11 %	- 0,2 %	0,48 %	1,4 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 1,11 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,48 %	Livret A + 1,4 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	40 ans	80 ans	35 ans
Index²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %	- 0,2 %	0,48 %	1,4 %
Taux d'intérêt	Livret A + 1,11 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,48 %	Livret A + 1,4 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
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 %

Envoyé en préfecture le 23/05/2023

Reçu en préfecture le 23/05/2023

Publié le 23/05/2023

ID : 091-219105897-20230511-DELIB2023243-DE

S²LO



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113216

Opération : AristideBrian-VEFA-323lgt-9160 (n° 5113644)

Date limite de validité de l'offre : 15/01/2024

Montant total du financement CDC : 5 564 252,00 €

Date limite de validité de la cotation : 28/05/2023

Phase d'amortissement (suite)

Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
----------------------------------------------------	-----	-----	-----	-----

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113216
 Opération : AristideBrian-VEFA-323lgt-9160 (n° 5113644)
 Date limite de validité de l'offre : 15/01/2024
 Montant total du financement CDC : 5 564 252,00 €
 Date limite de validité de la cotation : 28/05/2023

Caractéristiques financières (suite)

Proposition n°1 (suite)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLI foncier	PLS	PLS foncier	PLUS
Enveloppe	PLIDD 2022	PLSDD 2022	PLSDD 2022	-
Montant	1 001 240 €	152 751 €	278 933 €	877 866 €
Commission d'instruction	600 €	90 €	160 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	4,4 %	4,11 %	3,48 %	3,6 %
TEG ¹	4,4 %	4,11 %	3,48 %	3,6 %
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	1,4 %	1,11 %	0,48 %	0,6 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 1,4 %	Livret A + 1,11 %	Livret A + 0,48 %	Livret A + 0,6 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
Phase d'amortissement				
Durée	50 ans	40 ans	80 ans	40 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,4 %	1,11 %	0,48 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A + 1,4 %	Livret A + 1,11 %	Livret A + 0,48 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
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 %

Envoyé en préfecture le 23/05/2023

Reçu en préfecture le 23/05/2023

Publié le 23/05/2023

ID : 091-219105897-20230511-DELIB2023243-DE

S²LO



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113216

Opération : AristideBrian-VEFA-323lgt-9160 (n° 5113644)

Date limite de validité de l'offre : 15/01/2024

Montant total du financement CDC : 5 564 252,00 €

Date limite de validité de la cotation : 28/05/2023

Phase d'amortissement (suite)

Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
----------------------------------------------------	-----	-----	-----	-----

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113216

Opération : AristideBrian-VEFA-323lgt-9160 (n° 5113644)

Date limite de validité de l'offre : 15/01/2024

Montant total du financement CDC : 5 564 252,00 €

Date limite de validité de la cotation : 28/05/2023

Caractéristiques financières (suite)

Proposition n°1 (suite)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLUS foncier			
Enveloppe	-			
Montant	616 239 €			
Commission d'instruction	0 €			
Durée de la période	Annuelle			
Taux de période	3,48 %			
TEG¹	3,48 %			
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois			
Index de préfinancement	Livret A			
Marge fixe sur index de préfinancement	0,48 %			
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,48 %			
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation			
Phase d'amortissement				
Durée	80 ans			
Index²	Livret A			
Marge fixe sur index	0,48 %			
Taux d'intérêt	Livret A + 0,48 %			
Périodicité	Annuelle			
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle			
Modalité de révision	DL			
Taux de progressivité de l'échéance	0 %			

Envoyé en préfecture le 23/05/2023

Reçu en préfecture le 23/05/2023

Publié le 23/05/2023

ID : 091-219105897-20230511-DELIB2023243-DE

S²LO



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113216

Opération : AristideBrian-VEFA-323lgt-9160 (n° 5113644)

Date limite de validité de l'offre : 15/01/2024

Montant total du financement CDC : 5 564 252,00 €

Date limite de validité de la cotation : 28/05/2023

Phase d'amortissement (suite)

Taux plancher de progressivité des échéances	0 %			
----------------------------------------------	-----	--	--	--

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113216

Opération : AristideBrian-VEFA-323lgt-9160 (n° 5113644)

Date limite de validité de l'offre : 15/01/2024

Montant total du financement CDC : 5 564 252,00 €

Date limite de validité de la cotation : 28/05/2023

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLI		PLI foncier		PLUS		PLUS foncier	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	CMNE DE SAVIGNY SUR ORGE	1 596 693,00	100,00	1 001 240,00	100,00	877 866,00	100,00	616 239,00	100,00

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLAI		PLAI foncier		PLS		PLS foncier	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	CMNE DE SAVIGNY SUR ORGE	403 141,00	100,00	364 238,00	100,00	152 751,00	100,00	278 933,00	100,00

Type de garantie	Dénomination / Désignation	CPLS							
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)						
Collectivités locales	CMNE DE SAVIGNY SUR ORGE	273 151,00	100,00						

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113216

Opération : AristideBrian-VEFA-323lgt-9160 (n° 5113644)

Date limite de validité de l'offre : 15/01/2024

Montant total du financement CDC : 5 564 252,00 €

Date limite de validité de la cotation : 28/05/2023

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention Collecteurs du 1%	47 500,00 €	0,70
Subvention Etat	50 000,00 €	0,73
Subvention REGION	168 000,00 €	2,46
Subvention DEPARTEMENT	91 500,00 €	1,34
Total des prêts CDC	5 564 252,00 €	81,63
Total des prêts hors CDC sauf CIL	0,00 €	0,00
Prêt(s) CIL	120 000,00 €	1,76
Fonds propres	774 999,75 €	11,37
TOTAL des ressources	6 816 251,75 €	100,00

**CONVENTION DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS EN
CONTREPARTIE D'UNE GARANTIE COMMUNALE D'EMPRUNT**

**PROGRAMME ANTIN RESIDENCES DE
16 LOGEMENTS SOCIAUX et
15 LOGEMENTS LOCATIFS INTERMEDIAIRES**

**323-325 boulevard Aristide Briand
91600 Savigny-sur-Orge**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La commune de Savigny-sur-Orge représentée par son Maire, Monsieur Alexis TEILLET en vertu de la délibération du conseil municipal n° **xxxx** en date du **xxxxxxxx**,

Ci-après dénommée « la commune » d'autre part,

ET,

ANTIN RESIDENCES SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE, au capital de 30 262 768 € dont le siège se situe 59 Rue de Provence – 75009 PARIS identifiée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le SIREN n° 315518803, représentée par Madame Marie Emmanuelle BRUCKER, Directrice d'agence, habilité(e) à signer la présente convention en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Laurent LORILLARD, Directeur Général.

Ci-après dénommé(e) « le bailleur » d'autre part,

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La commune, conformément à la délibération en date du **xxxxx**, n° **xxxx**, accorde sa garantie à hauteur de **100 %** pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 5 564 252 euros, souscrit par le bailleur auprès de la **CAISSE DES DEPOTS & CONSIGNATIONS**, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt N°U113216 destinés à financer la construction de 16 logements locatifs sociaux (7 PLUS - 5 PLAI - 4 PLS) et 15 logements en locatifs intermédiaires situés au 323- 325 boulevard Aristide Briand comme suit :

- Prêt P.L.A.I d'un montant de 328 141 €, sur une durée de 40 ans,
- Prêt P.L.A.I Foncier d'un montant de 364 238 €, sur une durée de 80 ans,
- Prêt P.L.U.S d'un montant de 772 886 €, d'une durée de 40 ans,
- Prêt P.L.U.S Foncier d'un montant de 616 239 €, d'une durée de 80 ans,
- Prêt P.L.S d'un montant de 152 751 €, d'une durée de 40 ans,

- Prêt P.L.S Foncier d'un montant de 278 933 €, d'une durée de 80 ans,
- Prêts complémentaire P.L.S d'un montant de 213 131 €, d'une durée de 40 ans,
- Prêt P.L.I d'un montant de 1 596 693 €, d'une durée de 35 ans,
- Prêt P.L.I Foncier d'un montant de 1 001 279 €, d'une durée de 50 ans,
- Prêt BOOSTER d'un montant de 240 000 €, d'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 3.

ARTICLE 2 : CLAUSES FINANCIERES

Les règles ci-après déterminent les rapports entre la commune et le bailleur.

Article 2.1

La commune devra recevoir les documents suivants :

- Le contrat de prêt signé avec les tableaux d'amortissement définitifs mentionnant clairement les dates d'échéances et le montant exact de celles-ci avec le détail des intérêts et amortissements successifs ainsi que toute modification ultérieure dudit tableau d'amortissement (changements de taux, changements d'index, remboursements anticipés partiels ou totaux),

Article 2.2

Les opérations poursuivies par le bailleur, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la commune ou qu'elle réalisera avec cette garantie donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par le bailleur, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant au bailleur qui pourra être adressé à la commune sur demande écrite.

Article 2.3

Le compte de gestion défini à l'article ci-dessus comprendra :

AU CREDIT :

Les recettes de toute nature auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant au bailleur.

AU DEBIT :

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

A ce compte de gestion devront être joints les états ci-après :

- État détaillé des frais généraux,
- État détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux Établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés,

- État détaillé des débiteurs, faisant ressortir les loyers non payés.

Article 2.4

Si le compte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence, et dans le cas où la garantie de la commune aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par le bailleur vis-à-vis de la commune et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celui-ci, dans les écritures le bailleur suivant les conditions prévues à l'article 2.5 ci-après. Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts du bailleur.

Si de ce compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que le bailleur n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la commune et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la commune effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs aux lieu et place du bailleur, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera la commune désignée, créancière du bailleur.

Article 2.5

Un compte d'avances de la commune sera ouvert dans les écritures du bailleur.

Il comportera :

AU CREDIT :

Le montant des versements effectués par la commune, en vertu de l'article 2.4 majoré des intérêts supportés par celle-ci, si elle a dû faire face à ces avances au moyen de fonds d'emprunts.

AU DEBIT :

Le montant des remboursements effectués par le bailleur.

Le solde de ce compte constituera la dette du bailleur.

Article 2.6

Dans le cas où la garantie viendrait à jouer, le bailleur s'engage à prévenir la commune des difficultés qu'elle rencontre pour le règlement d'une annuité, au moins deux mois avant la date d'échéance afin de lui permettre d'en assurer le paiement en temps opportun et d'éviter ainsi l'application d'intérêts moratoires élevés.

Article 2.7

Le bailleur s'engage à ne pas hypothéquer les biens immeubles dont les prêts garantis par la commune ont permis l'acquisition ou la réhabilitation, sans les accords préalables de la commune, afin de laisser cette possibilité à la commune en cas de défaillance du bailleur.

ARTICLE 3 : RESERVATION DES LOGEMENTS

Conformément à la réglementation – Article R 441-5 du CCH, le droit de réservation est de 20 %, le nombre de droits de réservation attribué à la Ville se porte donc à **4 logements** pendant toute la durée des prêts souscrits auprès de **la CAISSE DES DEPOTS & CONSIGNATIONS**.

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

FINANCEMENT	N°	Typologies	SHAB (m ²)	SU (m ²)
PLAI	A22	T3	67.03	71.49
PLUS	A23	T3	67.42	68.60
PLUS	A34	T2	46.03	46.03
PLS	A43	T2	40.71	43.86

* Sous réserves du mesurage après cloisonnement et de la convention APL définitive

Ces logements seront mis à la disposition de la commune pendant la durée d'amortissement des prêts contractés auprès de **la CAISSE DES DEPOTS & CONSIGNATIONS**.

Conformément à l'article R.441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, les droits de réservation attachés à la Garantie d'emprunt seront prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt du bailleur. L'expiration de la durée de réservation sera sans incidence sur les baux en cours à cette date.

ARTICLE 4 : MISE A DISPOSITION DES LOGEMENTS

Article 4.1 : Mise à disposition des logements

Lors de la première mise en location, le bailleur confirmera à la commune, au moins 3 mois à l'avance avant la livraison de l'opération, les logements qui lui sont réservés, leur typologie, les coordonnées exactes, les plans et les surfaces habitables, les loyers et charges et la date prévisionnelle de cette première mise à disposition.

Les droits de réservation de la commune prennent effet à compter de cette notification. La commune disposera d'un délai de 2 mois pour désigner les premiers candidats locataires des logements réservés

La désignation sera adressée au bailleur avec un ordre de priorité au moins un mois avant la mise en location. Tout refus de l'intégralité de cette liste de candidats par le bailleur, repoussera le délai initial d'un mois supplémentaire accordé à la commune pour une nouvelle désignation.

L'acceptation des candidats présentés est de la responsabilité de l'organisme HLM, celui-ci étant soumis aux règles d'attribution des logements sociaux telles que prévues par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Article 4.2 : Locations suivantes

En cas de libération d'un des logements réservés, le bailleur en avisera immédiatement la commune par lettre, en précisant le montant du loyer et des accessoires.

La commune dispose, à compter de la réception de cet avis, d'un délai d'un mois pour présenter des candidats et faire connaître au bailleur les coordonnées des trois candidats proposés par logement.

Passé ce délai, la commune ne pourra plus exercer son droit de réservation. Cet abandon provisoire du droit de réservation ne modifie en rien la présente convention, la commune retrouvant son droit de désignation lors de la libération suivante du ou des logements concernés.

En l'absence de candidat proposé par la commune dans le délai prévu, le bailleur reprendra la libre disposition du logement en vue de sa location. Le bailleur retrouvera alors le droit de procéder à la désignation d'un locataire de son choix, et s'engage à signifier à la commune dès qu'elle procède à cette désignation d'office, les coordonnées du nouveau locataire en place.

Au cas où un locataire désigné par la commune souhaiterait bénéficier d'un autre logement appartenant au bailleur, l'échange de logement ne pourra se faire qu'avec un accord écrit. Cet accord comportera les données suivantes :

- Le nom du locataire concerné et les références du logement nouveau qui lui est attribué.
- L'engagement du bailleur de donner à la commune le nom du nouveau locataire du logement objet du droit de réservation.
- L'engagement du bailleur d'informer la commune du congé donné par ce nouveau locataire dans les conditions fixées ci-dessus, de façon que la commune puisse exercer son droit de réservation.

Cet échange de logement ne modifie pas l'identification des logements faite ci-dessus sur lesquels la commune exerce son droit de réservation.

Article 4.3 : Gestion en flux

Le bailleur s'engage à mettre en œuvre une gestion en flux des logements, conformément à la rédaction de l'article L 441-1 du code de la construction et de l'habitation issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ainsi qu'en application du décret n° 2020-145 du 20 février 2020.

En cas d'évolution de la réglementation et des accords qui seront définis dans le cadre de la gestion en flux, les parties conviennent de se rapprocher afin d'examiner les conditions de poursuite de la présente convention. Toute révision s'établira par voie d'avenant.

ARTICLE 5 : BENEFICIAIRES DES LOGEMENTS

Les candidatures présentées par la commune devront remplir les conditions requises pour l'occupation des logements, conformément à la législation et la réglementation en vigueur, notamment sur les plafonds de ressources relatifs aux opérations auxquelles elles sont destinées, à l'exclusion de toute autre condition particulière.

Le choix des locataires parmi les candidats présentés par la commune, à l'exclusion de toute autre candidature, sera exercé par le bailleur dont la commission d'attribution se réserve, dans le cadre de la réglementation, la faculté d'accepter ou de refuser les candidatures proposées.

En cas de refus par le bailleur de tout candidat, ce refus sera notifié par lettre à la commune qui retrouvera son droit de désignation tel que décrit dans l'article 4 de la présente convention.

Un représentant de la commune pourra assister, s'il le souhaite à la commission d'attribution du bailleur où seront examinées les candidatures que la commune aura proposées.

Le bailleur traitera directement avec les bénéficiaires des logements désignés par la commune, lesquels seront personnellement responsables de leurs obligations en qualité de locataires.

Il est précisé que les dispositions de la présente convention de réservation ne peuvent, en aucune façon, avoir pour effet d'instituer la commune en qualité de copropriétaire ou de locataire principal de l'immeuble.

Le bailleur s'engage à la date de mise en location du logement, à appliquer aux bénéficiaires des logements désignés par la commune, en tout point et sans aucune discrimination, le même régime de loyer, charges, prestations, etc.... qu'à l'ensemble des locataires de l'immeuble, et ce, dans le cadre de la réglementation actuellement en vigueur en matière de logements, ainsi que toute législation complémentaire ou modificative intervenant ultérieurement.

Le bailleur exercera tous les droits de propriétaire que la loi et le bail lui confèrent ; le bailleur pourra, notamment, donner congé au locataire si ce dernier refuse de respecter ses obligations locatives et le poursuivre en justice pour paiement ou expulsion.

ARTICLE 6 : LOYERS

Pendant la durée du droit de réservation, les loyers pratiqués seront fixés et réévalués dans la limite des plafonds réglementaires, en fonction de la catégorie de financement de l'opération.

ARTICLE 7 : ASSURANCE

Le bailleur s'engage à maintenir l'immeuble assuré contre toute destruction totale ou partielle pour une valeur suffisante auprès d'une société d'assurance notoirement solvable.

En cas de destruction totale ou partielle des logements faisant l'objet de la présente convention, le bailleur s'oblige, dans la limite de l'indemnité perçue en vertu de la police ci-dessus visée, à reconstruire les locaux ou à les remettre en état d'habitabilité dans les moindres délais, à moins que les parties ne se mettent d'accord sur la rédaction d'un avenant à la présente convention.

Les effets de la présente convention seront suspendus de plein droit pendant toute la durée d'indisponibilité des locaux. Dans une telle hypothèse, au terme de la présente convention, le droit de désignation de la commune sera prorogé pour une durée équivalente à celle de l'indisponibilité des locaux. Dès l'achèvement des travaux de reconstruction, les baux portant sur les locaux détruits seront reportés de plein droit sur les locaux reconstruits, sauf à ce que le locataire en titre ait donné son congé, auquel cas, la commune exercera son droit de désignation conformément aux présentes.

En cas d'impossibilité totale ou partielle pour le bailleur de reconstruire les locaux, le bailleur cherchera en priorité à proposer à la commune de transférer ses droits de réservation sur d'autres logements de caractéristiques équivalentes. Si aucun accord ne peut être trouvé avec la commune sur ce transfert, un remboursement forfaitaire, à l'exclusion de tout autre, sera versé à la commune en indemnisation de son droit de réservation.

Ce remboursement sera calculé de la façon suivante :

Remboursement forfaitaire = Loyer maximum au m² fixé par la convention APL à régulariser entre le bailleur et l'Etat pour l'obtention de l'agrément concernant l'opération objet des présentes, après indexation conformément à ladite convention, multiplié par le nombre de m² de surface utile du logement considéré, multiplié par la durée de réservation restant à courir à compter de la date d'indisponibilité.

ARTICLE 8 : VENTE DE LOGEMENTS AUX LOCATAIRES EN PLACE

En cas de vente aux locataires des logements réservés, le bailleur informera la commune de son intention de vendre dans le délai d'un mois après approbation de cette cession par le préfet et le Maire, par lettre recommandée avec accusé de réception. Le bailleur proposera des solutions à la commune en conformité avec l'article L443-9 du Code de la Construction et de l'Habitation afin que le droit de réservation de cette dernière puisse, dans tous les cas continuer à s'exercer.

ARTICLE 9 : TRANSFERT DE PROPRIETE

En cas de fusion, d'absorption, de dissolution du bailleur ou de la commune ou en cas de cession de l'immeuble par le bailleur, avant l'expiration du délai de validité de la présente convention, cette dernière conservera son plein effet vis-à-vis de l'organisme, de la société, de la collectivité ou de toute autre personne auquel son actif aura été dévolu ou auquel la cession sera consentie.

Le bailleur obligera alors ses ayants droit à la stricte observation de la présente convention. A cet effet, le bailleur s'oblige à mentionner et joindre en annexe cette convention dans tout acte portant mutation à titre onéreux ou gratuit en précisant que le cessionnaire ou le dévolutaire ne peut se dégager de l'obligation précisée à cet article.

Dans ce cas, le bénéficiaire de l'acte sera subrogé dans les droits et obligations résultant pour le bailleur de la présente convention de réservation.

Le bailleur s'engage à faire figurer cette substitution dans l'acte concerné et à la notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à la commune dans les 30 jours de sa régularisation, indépendamment de tout agrément préalable du cessionnaire ou dévolutaire par la commune.

En cas d'agrément du cessionnaire ou dévolutaire par la commune, le bailleur sera alors délié de tout engagement à l'égard de la commune et ne pourra en aucun cas être considérée comme restant solidairement tenue avec ledit bénéficiaire de l'exécution de la présente convention.

En l'absence d'agrément du cessionnaire ou dévolutaire par la commune, le bailleur restera solidairement tenu avec ledit cessionnaire ou dévolutaire de l'exécution de la présente convention.

En cas de transfert de propriété avec remboursement intégral du prêt garanti la présente convention deviendra caduque de plein droit.

ARTICLE 10 : INEXECUTION

En cas d'inexécution par Le bailleur des obligations mises à sa charge par la présente convention, la commune se réserve le droit, après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de

réception demeurée sans effet après un délai de deux mois, d'exiger le remboursement du ou des emprunts visés à l'article 1, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

ARTICLE 11 : DUREE DE LA CONVENTION = DUREE DE RESERVATION

La présente convention entrera en vigueur simultanément avec le contrat d'emprunt régularisé entre Le bailleur et l'Établissement prêteur et la commune.

L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la commune.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances du bailleur n'est pas soldé, les dispositions resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance de la commune.

Pour l'exécution de la présente convention, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Fait à Savigny-sur-Orge, le
en deux exemplaires originaux

Pour la Commune de Savigny-sur-Orge

Pour le bailleur ANTIN RESIDENCES S.A. d'H.L.M

Alexis TEILLET

Marie-Emmanuelle BRUCKER

Maire

Directrice d'agence