

CONSEIL MUNICIPAL DU 26 Mai 2021

143X21

CONVENTIONS DE GESTION DES DROITS DE RÉSERVATION Opération «CERDAN»

Le Maire expose qu'en contrepartie des garanties d'emprunt et de la subvention accordées à la SA HLM Logirem pour la réalisation de logements pour l'opération «CERDAN» la ville bénéficie de droits de réservation de logements.

Le Maire propose de contractualiser avec le bailleur, la SA HLM Logirem des conventions de gestion afin de définir les modalités pratiques de mise en œuvre des droits de réservation et d'identifier les logements concernés.

Le CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu l'exposé :

- AUTORISE Le Maire à signer les conventions de gestion des droits de réservation établies entre la commune et la SA HLM Logirem dont les exemplaires sont annexés, ainsi que toutes les pièces relatives à l'exécution de cette délibération.

- SE PRONONCE comme suit :

POUR : 27

CONTRE : 0

ABSTENTION : 8 - M. AMARO - FIORILE REYNAUD - CABRAS – DELAVEAU -
SCAMARONI – GORLIER LACROIX - FUSONE - COCH

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait copie conforme
Les Pennes Mirabeau, le 27 Mai 2021
LE PREMIER ADJOINT AU MAIRE

JEAN-MARC LEONETTI

**Convention Type 01-
Modalités de gestion des droits de réservation liés à la Garantie des Emprunts**

concernés par la délibération n°167x18 du Conseil Municipal du 28/06/2018
et par
la convention de garantie du 20/09/2018 - contrats n°77323 et 77321 -
établie
entre le Garant **VILLE DES PENNES MIRABEAU** et le bailleur **ESH « LOGIREM »**
dans le cadre du financement de l'opération Construction Neuve -
de **22 logements**
situés

Résidence « _____ »
3 chemin des Fraises - 13170 LES PENNES MIRABEAU.

Objet :

Définir les modalités pratiques pour la mise en œuvre des droits de réservation liés à la garantie d'Emprunt du ou des prêt(s) contracté(s) pour le financement de l'opération ci-dessus mentionnée.

1-) Engagement de mise à disposition des logements :

L'emprunt contracté étant garanti à hauteur de 100% par le garant ci-dessus mentionné, le bailleur s'engage à réserver 20% soit 4 logements in situ de l'opération financée au titre du contingent « Garantie d'Emprunt ».
Dans le cadre d'une co-garantie, le contingent maximum de 20% dédié à la garantie d'emprunt est réparti selon les règles en vigueur.

Logement	Type	Bâtiment	Etage	N°	Financement
1151A1.00LG002	T3	A1	RdC	002	PLAI
1151A2.01LG005	T3	A2	1^{ER}	005	PLS
1151A3.00LG002	T3	A3	Rdc	002	PLUS
1151A4.00LG002	T3	A4	RdC	002	PLUS

2-) Durée de la convention et des droits de réservations :

Les droits de réservation relatifs à ce contingent s'entendent en droit de suite, pendant la durée liée au remboursement intégral de l'emprunt et modalités prévues au CCH article R 441-6.

3-) Autorité habilitée à désigner les candidats locataires :

Le service ou l'entité chargé de désigner les candidats locataires, est le suivant :

Mairie des Pennes Mirabeau
Service Logement
13170 LES PENNES MIRABEAU
Tel. 04.91.67.16.04 ou 37 / Fax 04.91.67.16.91
email : cab.maire@vlpm.com

4-) Choix des locataires :

Les bénéficiaires des logements désignés par l'autorité habilitée devront satisfaire aux conditions générales imposées par la législation en vigueur.

La Commission d'attribution du Bailleur garde la responsabilité de la décision d'attribution parmi les candidats proposés par l'autorité ci-dessus désignée.

5-) Contrat de bail et occupation du logement :

Le contrat de bail comporte une clause interdisant toute sous-location.

Le bailleur 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 réservation, les baux en cours se poursuivent. Hors du parc HLM, ceux qui arrivent à expiration sont renouvelés dans les conditions de droit commun.

6-) Information avant Première location :

Le bailleur adresse à l'autorité habilitée (mentionnée ci-dessus), au plus tard **trois (3) mois** avant la date de location, un courrier (avec copie au Garant le cas échéant si délégation) indiquant :

- le numéro et date de signature de la présente convention ;
- le numéro du logement / son adresse / sa typologie / son financement
- la surface habitable et corrigée ou utile
- l'étage, la présence ou non d'un ascenseur
- l'indication du conventionnement APL ou non
- le montant du loyer principal et de la provision de charge
- le montant du dépôt de garantie
- le caractère obligatoire ou non de la location des dépendances (montant du loyer et charges), s'ils sont distincts du loyer principal
- le mode et la nature du chauffage
- la date de disponibilité du logement

L'autorité chargée de désigner les candidats locataires dispose alors d'un délai maximum de **deux (2) mois**, à compter de la date de réception de la notification, pour proposer des candidats.

7-) Information avant Locations suivantes

En cas de libération d'un logement désigné, le bailleur SA d'HLM LOGIREM notifie à l'autorité habilitée, par lettre la date d'effet du congé et lui demande de procéder à la désignation de nouveaux candidats.

L'autorité habilitée dispose alors d'un délai de **un (1) à deux (2) mois** selon les règles en vigueur (délai de préavis réduit en zone tendue) pour présenter des candidats.

8-) Absence de propositions de candidats à la location

Si l'autorité habilitée ne présente pas de candidat dans les délais requis, le bailleur reprend sans préavis, sous réserve de l'en informer, la libre disposition du logement en cause, en vue de sa location. Au terme du bail alors conclu, dès l'annonce du départ du locataire, il doit à nouveau proposer le logement à cette autorité, aux conditions prévues par la présente convention.

Si le bailleur choisit de ne pas reprendre le logement, il ne peut réclamer aucun loyer, charges ou indemnités à l'autorité habilitée, pour ce dépassement des délais.

9-) Aliénation du patrimoine et droits de réservation

La vente des logements à une autre personne morale, ne remet pas en cause les dispositions de la présente convention qui s'imposent à l'acquéreur.

En cas de vente d'un logement réservé dans le cadre des dispositions de l'article L443-7 et L443-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'organisme vendeur est tenu conformément à l'article L443-9 du même code, à moins que les parties n'en décident autrement, de mettre à disposition de la VILLE, au moment de la vente, un logement équivalent, situé par priorité dans le même ensemble immobilier, à défaut dans la même commune ou département.

Etabli en 2 exemplaires

A Marseille, le _____

Pour le Garant

Pour le Bailleur

Ville des PENNES MIRABEAU

LOGIREM

Convention type 2-
Modalités de gestion des droits de réservation

entre le Financier « **VILLE DES PENNES MIRABEAU** »
et le bailleur **ESH « LOGIREM »**
dans le cadre du financement de l'opération Construction Neuve -
de **22 logements**
situés
Résidence « _____ »
3 chemin des Fraises - 13170 LES PENNES MIRABEAU.

Objet :

Définir les modalités pratiques pour la mise en œuvre des droits de réservation liés à l'octroi d'une subvention dans le cadre du financement de l'opération ci-dessus mentionnée.

1-) Engagement de mise à disposition des logements :

Le bailleur s'engage à réserver **11 logements** in situ de l'opération financée en contrepartie de la subvention de 200.000 € mentionnée dans la délibération extrait n°**324x17** du Conseil Municipal du 21 décembre 2017.

La liste des logements réservés figure en page 3 de la présente convention.

2-) Durée de la convention et des droits de réservations ::

Les droits de réservation relatifs à ce contingent s'entendent en **droit de suite**, pendant une période de **25** années à compter de la mise en gestion.

3-) Autorité habilitée à désigner les candidats locataires :

Le service ou l'entité chargé de désigner les candidats locataires, au nom du financeur « Ville des Pennes Mirabeau » ; est le suivant :

Mairie des Pennes Mirabeau
Service Logement
13170 LES PENNES MIRABEAU
Tel. 04.91.67.16.04 ou 37 / Fax 04.91.67.16.91
email : cab.maire@vlpm.com

4-) Choix des locataires :

Les bénéficiaires des logements désignés par l'autorité habilitée devront satisfaire aux conditions générales imposées par la législation en vigueur.

La Commission d'attribution du Bailleur garde la responsabilité de la décision d'attribution parmi les candidats proposés par l'autorité ci-dessus désignée.

5-) Contrat de bail et occupation du logement :

Le contrat de bail comporte une clause interdisant toute sous-location.

Le bailleur 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 réservation, les baux en cours se poursuivent. Hors du parc HLM, ceux qui arrivent à expiration sont renouvelés dans les conditions de droit commun.

6-) Information avant Première location :

Le bailleur adresse à l'autorité habilitée (mentionnée ci-dessus), au plus tard **trois (3) mois** avant la date de location, un courrier indiquant :

- le numéro et date de signature de la présente convention ;
- le numéro du logement / son adresse / sa typologie / son financement
- la surface habitable et corrigée ou utile
- l'étage, la présence ou non d'un ascenseur
- l'indication du conventionnement APL ou non
- le montant du loyer principal et de la provision de charge
- le montant du dépôt de garantie
- le caractère obligatoire ou non de la location des dépendances (montant du loyer et charges), s'ils sont distincts du loyer principal
- le mode et la nature du chauffage
- la date de disponibilité du logement

L'autorité chargée de désigner les candidats locataires dispose alors d'un délai maximum de **deux (2) mois**, à compter de la date de réception de la notification, pour proposer des candidats.

7-) Information avant Locations suivantes

En cas de libération d'un logement désigné, le bailleur SA d'HLM LOGIREM notifie à l'autorité habilitée, par lettre la date d'effet du congé et lui demande de procéder à la désignation de nouveaux candidats.

L'autorité habilitée dispose alors d'un délai de **un (1) à deux (2) mois** selon les règles en vigueur (délai de préavis réduit en zone tendue) pour présenter des candidats.

8-) Absence de propositions de candidats à la location

Si l'autorité habilitée ne présente pas de candidat dans les délais requis, le bailleur reprend sans préavis, sous réserve de l'en informer, la libre disposition du logement en cause, en vue de sa location. Au terme du bail alors conclu, dès l'annonce du départ du locataire, il doit à nouveau proposer le logement à cette autorité, aux conditions prévues par la présente convention.

Si le bailleur choisit de ne pas reprendre le logement, il ne peut réclamer aucun loyer, charges ou indemnités à l'autorité habilitée, pour ce dépassement des délais.

9-) Aliénation du patrimoine et droits de réservation

La vente des logements à une autre personne morale, ne remet pas en cause les dispositions de la présente convention qui s'imposent à l'acquéreur.

En cas de vente d'un logement réservé dans le cadre des dispositions de l'article L443-7 et L443-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'organisme vendeur est tenu conformément à l'article L443-9 du même code, à moins que les parties n'en décident autrement, de mettre à disposition de la VILLE, au moment de la vente, un logement équivalent, situé par priorité dans le même ensemble immobilier, à défaut dans la même commune ou département.

Etabli en 2 exemplaires

A Marseille, le _____

Pour le financeur

Pour le Bailleur

Ville des PENNES MIRABEAU

LOGIREM

Liste des logements réservés au titre de la Subvention :

Logement	Type	Bât.	Etage	N°	Financement
1151A1.01LG004	T2	A1	1^{ER}	004	PLUS
1151A1.01LG005	T2	A1	1^{ER}	005	PLUS
1151A1.02LG006	T2	A1	2^E	006	PLUS
1151A1.02LG007	T2	A1	2^E	007	PLUS
1151A2.00LG002	T2	A2	RdC	002	PLUS
1151A2.02LG006	T3	A2	2^E	006	PLS
1151A2.02LG007	T3	A2	2^E	007	PLS
1151A3.00LG003	T2	A3	RdC	003	PLAI
1151A3.00LG004	T3	A3	RdC	004	PLAI
1151A4.00LG003	T3	A4	RdC	003	PLAI
1151A4.00LG004	T3	A4	RdC	004	PLAI

=====