



## **CONVENTION DE RESERVATION DE LOGEMENT**

**N° 16/2024**

**En contrepartie de l'octroi d'une garantie d'emprunt par  
l'agglomération Le Grand Périgueux à NOALIS**

**- Rue du 4 Septembre- à Périgueux -**

**Entre les soussignés :**

**Le GRAND PERIGUEUX**, Communauté d'Agglomération, dont le siège social est situé Espace Aliénor, 255, rue Martha DESRUMAUX, à PÉRIGUEUX (24000), représentée par **Monsieur Jacques AUZOU**, en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes, ci-après désignée « **LE GRAND PERIGUEUX** »

**D'une part,**

**Et**

NOALIS, Entreprise Sociale pour l'Habitat, dont le siège social est situé 11 rue d'Iéna, à ANGOULEME (16021) représentée par Madame AMBLARD Elodie, en sa qualité de Directrice générale, dûment habilitée à l'effet des présentes, ci-après désignée « **NOALIS** »

**D'autre part,**

Vu le Code de la Construction et de l'habitation et notamment les articles L441-1 et R441-5

Vu la délibération DD163-2016 du 27 octobre 2016 adoptant les modalités de garanties d'emprunt par l'agglomération du Grand Périgueux,

Vu la délibération DD051-2018 du 29 mars 2018 révisant les modalités de garanties d'emprunt

Vu la délibération ..... du bureau communautaire du Grand Périgueux, en date du ..... accordant sa garantie d'emprunt à NOALIS pour les emprunts réalisés auprès de la Banque des territoires, dans le cadre de l'opération d'acquisition - amélioration de 11 logements collectifs : 7 PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et 4 PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion).

#### **CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

#### **ARTICLE 1 : Objet de la convention**

En contrepartie de sa garantie totale à hauteur de 84,02 % de l'emprunt contracté auprès de la Banque des territoires par NOALIS pour l'acquisition/amélioration de 13 Logements sociaux collectifs sis Rue du 4 Septembre à Périgueux (24000) (dont sont exclus 2 logements en PLS, non garantis).

La communauté d'agglomération Le Grand Périgueux bénéficie d'un droit de réservation à hauteur de 10 % au titre des logements réservés aux collectivités territoriales et aux EPCI, soit **1 logement** pour cette acquisition - amélioration.

#### **ARTICLE 2 : Descriptif des logements réservés**

La liste des logements réservés au profit de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux est fixée comme suit : « Rue du 4 Septembre » à Périgueux.

**A modifier et compléter :**

| Désignation du logement | Type | Niveau / Etage | Surface Habitable en m <sup>2</sup> | N° de porte | Niveau Loyer | Montant du Loyer mensuel Estimé | Montant des charges Estimées | Montant du dépôt de garantie | Logement accessible (O/N) | Ascenseur (O/N) |
|-------------------------|------|----------------|-------------------------------------|-------------|--------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|
|                         |      |                |                                     |             |              |                                 |                              |                              |                           |                 |

**Mode de chauffage et ECS :** Des chaudières individuelles à condensation produiront le chauffage et l'eau chaude sanitaire, avec une régulation par thermostat électronique. Certification RT 2012 -10%, sans label. Les logements sont aussi équipés de matériels économes en eau, et de compteurs individuels d'eau.

Toutefois, le logement proposé, sous forme de droit unique ou droit de suite sur une durée définie peut être relocalisé sur cette opération financée par le Grand Périgueux ou sur toute autre adresse à définir pour autant que ce soit conforme au type de financement accordé.

### **ARTICLE 3 : Durée**

Le droit de réservation de l'agglomération du GRAND PERIGUEUX pour chaque logement s'exerce pendant la durée maximale d'amortissement du prêt principal et sera prolongée de 5 ans conformément à l'article L441-1 du CCH.

### **ARTICLE 4 : Désignation des candidats**

La désignation des candidats locataires sera notifiée à NOALIS par le Président de l'agglomération ou la Vice-Présidente à l'Habitat et la Cohésion sociale du GRAND PERIGUEUX.

L'acceptation des candidats présentés par le GRAND PERIGUEUX sera de la responsabilité de NOALIS. Au cas où NOALIS estime que des motifs graves et légitimes s'opposent à une location, il devra en aviser LE GRAND PERIGUEUX par courrier.

NOALIS est tenu d'informer le GRAND PERIGUEUX de la suite réservée à ses propositions dans le délai d'un mois à compter de leur réception.

### **ARTICLE 5 : Publics concernés par les attributions des logements réservés**

Les candidats présentés par le GRAND PERIGUEUX devront remplir les conditions requises pour l'occupation des logements réservés.

Le GRAND PERIGUEUX devra également respecter les règles d'attribution annuelle de logements réservés destinés aux personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires de l'article L441-1 du CCH

### **ARTICLE 6 : Relations locatives entre le propriétaire bailleur et le locataire bénéficiaire de la réservation**

En sa qualité de propriétaire bailleur, NOALIS exercera tous les droits que la réglementation en vigueur lui octroie. Il pourra notamment donner congé au locataire si ce dernier ne respecte pas ses obligations locatives et le poursuivre en justice.

## **ARTICLE7 : Première location**

A l'occasion du premier exercice du droit de réservation du GRAND PERIGUEUX, NOALIS s'engage à lui communiquer, trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux, les informations relatives suivantes :

- Convention de réservation n °
- Adresse
- Type
- Logement adapté ou non
- La Surface habitable
- L'étage et la présence ou non d'un ascenseur,
- Le niveau de loyer : PLAI, PLUS, ....
- Le montant du loyer et la provision pour charges et/ou les charges mensuelles estimées
- Le montant du dépôt de garantie
- Le caractère obligatoire ou non des annexes et le montant de leur loyer
- Le mode et la nature du chauffage
- La date de disponibilité du logement

Le GRAND PERIGUEUX dispose alors d'un délai maximum de deux mois, pour présenter des candidats sur les logements réservés. Ce délai court à partir de la date de réception de la notification par le bailleur de l'ensemble des éléments figurant dans le courrier précité. Il ne sera pas redevable des loyers.

## **ARTICLE 8: Locations suivantes**

En cas de vacance du logement, NOALIS s'engage à informer le GRAND PERIGUEUX de la date d'effet du congé par voie postale ou électronique avec avis de réception, dans un délai du 8 jours à compter de la réception de la demande de résiliation de bail, en indiquant les mêmes informations que celles demandées à l'article 5.

Le GRAND PERIGUEUX dispose alors d'un délai maximum de deux mois, pour présenter un candidat. Il ne sera pas redevable des loyers.

Lorsque le préavis du locataire sortant est ramené à un mois pour les motifs prévus par la réglementation, le délai de présentation des candidats est ramené à un mois.

Ce délai court à partir de la date de réception de la notification par le bailleur de la date d'effet du congé.

## **ARTICLE 9 : Etat des logements**

Le logement devra être remis en état avant chaque location suivant la réglementation en vigueur. En aucun cas la responsabilité du GRAND PERIGUEUX ne pourra être engagée et notamment pour

des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables.

#### **ARTICLE 10 : Remise du logement**

Si Le GRAND PERIGUEUX décidait de remettre le logement à NOALIS ou ne pas présentait de candidat sur le logement vacant pendant les délais visés aux articles 4 et 5, l'organisme reprendrait sans préavis la libre disposition du logement en cause pour un tour.

#### **ARTICLE 11: Droit de suite**

Lorsqu'un logement est rendu à NOALIS, le GRAND PERIGUEUX bénéficiera du droit de suite sur le logement et, à la première nouvelle vacance, NOALIS s'engage à le restituer au GRAND PERIGUEUX aux conditions prévues par la présente convention.

#### **ARTICLE 12: Loyer et autres frais**

Le montant du loyer fixé dans les baux sera conforme pendant toute la durée de la présente convention à la réglementation en vigueur en lien avec les financements ou agréments principaux de l'opération.

Les augmentations de loyer seront calculées conformément à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 13: Destruction du logement**

NOALIS 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 faisant l'objet de la présente convention, NOALIS s'oblige, dans la limite de l'indemnité perçue en vertu de l'assurance visée ci-dessus à ce que les locaux soient reconstruits ou remis 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.

Le GRAND PERIGUEUX chargé de désigner les candidats, sera préalablement consulté sur la désignation de nouveaux locataires.

#### **ARTICLE 14: Vente de l'immeuble ou aliénation des droits réels – transfert de gestion**

Aucune opération portant sur les logements réservés au titre de la présente convention et qui serait de nature à porter atteinte au droit de réservation du GRAND PERIGUEUX ne pourra être engagée par NOALIS sans avoir au préalable sollicité et obtenu un consentement express. L'autorité signataire de la convention fera connaître sa réponse à l'organisme dans un délai de deux mois maximum.

Pour NOALIS  
La Directrice générale

Pour l'agglomération LE GRAND PERIGUEUX  
Le Président