



CONVENTION DE PORTAGE IMMOBILIER ET FONCIER

INTERVENTION CIBLEE AU SEIN DE COPROPRIETES DEGRADEES

AVENANT N°1 A LA CONVENTION SIGNEE LE 25/01/2021

ENTRE

La Communauté d'Agglomération Montargoise Et rives du loing, représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Paul BILLAULT domicilié, en cette qualité, 1 rue du Faubourg de la Chaussée 45200 MONTARGIS, dûment habilité aux fins des présentes ;

Ci-après dénommée « La Communauté d'Agglomération »

D'une part,

ET

La société CDC HABITAT SOCIAL, société anonyme d'habitations à loyer modéré, au capital de 281 119 536 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 552 046 484 dont le siège social est situé 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS, représentée par le président du directoire en exercice, Jean-Paul Clément, dûment habilité à cet effet ;

Ci-après dénommée « CDC HABITAT SOCIAL »

D'autre part,

Ci-après dénommées « Les Partenaires ».

PREAMBULE

Le présent avenant à la convention de portage immobilier et foncier signée le 25 janvier 2021 par l'Agglomération Montargoise Et rives du loing et CDC Habitat Social vise à porter le volume maximal de logements de 16 à 25 unités, à modifier la durée de la convention initiale et les modalités financières de la convention pour tenir compte de ces changements. L'augmentation du volume de portage ne concernera que la copropriété Xaintrailles.

Ceci étant rappelé, les parties mentionnées ci-dessus décident :

Article 1 annule et remplace à partir du troisième paragraphe de l'article 4 de la convention du 25/01/2021 : « Désignation des lots concernés »

« Afin d'accompagner le traitement des copropriétés susvisées, le volume de lots maximal prévisionnel à acquérir est estimé à **25** logements pour la durée de la convention et se répartit comme suit, à titre indicatif :

- 21 logements pour la copropriété Xaintrailles ;
- 3 logements pour la copropriété La Garde ;
- 1 logement pour la copropriété Les Archers.

Le choix de ces lots est définitivement fixé, d'un commun accord par les Partenaires, dans le cadre du comité de suivi constitué en application de l'**Article 24.2 du Titre VII**.

Toutefois, les Partenaires décident d'ores et déjà que les lots acquis, dans le cadre de ce présent avenant, concerneront uniquement ceux de la copropriété Xaintrailles et se porteront prioritairement sur :

- Les ventes entre tiers déjà engagées (recours au droit de préemption urbain) et des ventes par adjudication engagées par les créanciers ;
- Eventuellement, les propriétaires fragiles ayant manifesté leur souhait de céder leur logement rapidement, chaque situation sera analysée au cas par cas.

Article 2 annule et remplace l'article 5 de la convention du 25/01/2021 : « Durée de la convention »

La durée de la convention initiale est de trois (3) ans à compter de sa signature par les partenaires, date à laquelle elle entre en vigueur.

Le présent avenant vise à proroger la date de fin de validité de la convention de dix-sept mois à compter de sa date initiale de fin de validité, soit au 30 juin 2025.

En cas de mise en place d'une concession d'aménagement sur les copropriétés visées par la présente convention, cette dernière prendra fin avec la cession des lots situés dans lesdites copropriétés par CDC Habitat Social à l'opérateur chargé de la mise en œuvre de la concession.

Article 3 annule et remplace l'article 8 de la convention du 25/01/2021 : « Modalités d'acquisition »

Préalablement à l'acquisition, tous les lots choisis par le comité de suivi feront l'objet d'une visite par les représentants de CDC HABITAT SOCIAL, voire de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing, s'ils le désirent, afin d'établir un premier diagnostic social (conditions d'occupation) et technique (état du logement notamment).

Les acquisitions réalisées dans le cadre du présent avenant se porteront uniquement sur la copropriété Xaintrailles et notamment sur les mutations liées à des situations spécifiques ne pouvant attendre la mise en place d'une concession, telles que des ventes entre tiers déjà engagées (recours au droit de préemption urbain) ou des ventes par adjudication engagées par les créanciers.

Les acquisitions strictement amiables ne seront pas privilégiées.

Les lots appartenant au syndicat de copropriétaire concerné peuvent faire l'objet d'une acquisition après accord du juge suite à une requête de l'administrateur judiciaire.

Article 4 annule et remplace l'article 9 de la convention du 25/01/2021. Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition de chaque lot est proposé par CDC HABITAT SOCIAL et doit être validé dans le cadre du comité de suivi constitué en application de l'**Article 24** de la convention du 25/01/2021.

Le prix d'acquisition des logements est basé sur le prix moyen des dernières ventes au sein de la copropriété. Il tient également compte de l'état des logements, de leur occupation éventuelle, de l'estimation du service des domaines et de tout autre élément pertinent pour l'évaluation de ce prix. En outre, pour les Propriétaires Occupants, il prend en considération le souhait éventuel du propriétaire de se maintenir dans les lieux en tant que locataire.

CDC HABITAT SOCIAL devra optimiser le prix d'acquisition pour permettre à la fois le recouvrement des impayés des copropriétaires, dans la perspective de leur redressement financier, et la maîtrise des dépenses de l'opération de portage, afin d'atteindre le prix d'équilibre.

Le prix d'acquisition moyen inscrit dans le plan de financement prévisionnel (**Annexe I**) est de 323 €/m² décomposé comme suit :

- **385 €/m²** sur la copropriété Xaintrailles
- **285 €/m²** sur la copropriété La Garde ;
- **150 €/m²** sur la copropriété Les Archers.

Article 5 annule et remplace l'article 17 de la convention du 25/01/2021 « Calcul du prix de revente »

L'article 411-2 du Code de l'habitation et de la construction autorise les Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH) à « acquérir des lots en vue de leur revente, y effectuer tous travaux et les louer provisoirement » dans des copropriétés connaissant des difficultés importantes de fonctionnement ou faisant l'objet d'un plan de sauvegarde en application de l'article L. 615-1 ou d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat visée à l'article L. 303-1 ou situés dans le périmètre d'opérations de requalification de copropriétés dégradées prévues à l'article L. 741-1 . La revente de ces lots n'est alors pas soumise à la revente HLM et est réglementée par le décret n°2003-319 du 1^{er} avril qui permet de vendre à une autre personne que le locataire. La vente est soumise au droit de préemption du locataire issu de l'article 15 II de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, le congé valant offre de vente du locataire.

Les lots sont vendus au prix de revient à l'opérateur désigné par l'Agglomération Montargoise Et rives du loing pour assurer une des opérations mentionnées à l'article 16 de la convention.

Le cas échéant, les lots sont mis en vente sur le marché libre au prix du marché, qui ne saurait être inférieur au prix de revient moyen des lots. Seule une difficulté de vente peut justifier que le prix de revente soit inférieur au prix de revient moyen des lots. Cette baisse du prix est décidée d'un commun accord dans le cadre du comité de pilotage.

Le prix d'équilibre à la revente comprend les éléments suivants :

- Le montant d'acquisition du lot toutes taxes et tous honoraires compris ;
- Le montant des travaux éventuellement réalisés par CDC HABITAT SOCIAL lors de l'acquisition du lot ;
- Le coût du prêt éventuellement souscrit pour financer l'opération ;
- La rémunération des fonds propres immobilisés par CDC HABITAT SOCIAL pour financer l'opération d'acquisition ;
- Le déficit d'exploitation cumulé éventuel sur la durée du portage.

Le déficit d'exploitation correspond à l'écart entre les dépenses et recettes suivantes :

- Les dépenses : frais de gestion de la société, charges de copropriété non récupérables, charges de copropriété récupérables non récupérées, coûts de maintenance et d'entretien courant, taxe foncière et autres taxes non récupérables, travaux dans les logements en sus des travaux réalisés lors de l'acquisition, assurances, coûts d'accompagnement social, frais d'ingénierie de projet
- Les recettes : loyers recouverts, subventions (ANAH notamment) perçues.

Le montant du déficit d'exploitation pris en compte est basé sur les frais réels.

Le coût de revient de l'opération permettra de définir un prix moyen prévisionnel de revente estimé à ce jour à **979 €/m² (Annexe I)** qui permettrait d'atteindre l'équilibre, décomposé comme suit :

- 1 047 €/m² sur la copropriété Xaintrailles ;
- 818 €/m² sur la copropriété La Garde ;
- 492 €/m² sur la copropriété Les Archers.

L'établissement du prix de vente de chaque lot se fait sur la base du prix d'équilibre à la revente de chaque opération tel que présenté ci-dessus.

Toutefois, le prix de revente pourra être affiné lot par lot au regard des caractéristiques du logement afin que le cumul des prix permette à CDC HABITAT SOCIAL d'atteindre l'équilibre de l'opération. L'acceptation par CDC HABITAT SOCIAL d'une offre d'achat en dessous ou au-dessus du prix de revient moyen des lots est soumise à l'accord du comité de pilotage.

Article 6 annule et remplace l'article 20 de la convention du 25/01/2021 : « Financement prévisionnel de l'opération »

Le plan de financement prévisionnel de l'opération défini par les Partenaires figure en **Annexe I**.

Pour le financement de l'acquisition des lots, CDC HABITAT SOCIAL pourra souscrire auprès de la Banque des Territoires, pour tout ou partie du montant des acquisitions et travaux associés, un emprunt sur fonds d'épargne de type prêt Gaïa ou équivalent d'un montant maximal de 993 922 €. Ce prêt pourra bénéficier d'une garantie d'emprunt octroyée par la Communauté d'Agglomération.

L'opération bénéficiera également de subventions versées par l'ANAH en vertu du 11° de l'article R 321-12 du code de la construction et de l'habitation et en application du règlement général de l'agence. Ces subventions peuvent porter sur les travaux réalisés, la gestion urbaine de proximité du site ou le déficit de portage de l'opération.

Les Partenaires s'engagent à solliciter de concert toute subvention qui serait rendue nécessaire au financement de l'opération auprès de l'ANAH ou de tout autre organisme ou collectivité compétente à même de réduire le coût « net » de l'opération.

Article 8 annule et remplace l'annexe 1 de la convention du 24/01/2021 par l'annexe jointe au présent document.

Annexes

annexe I – Plan de financement prévisionnel mis à jour

Fait à Montargis, le.....

Pour l'Agglomération Montargoise Et rives du loing, Le Président, Jean-Paul BILLAULT	Pour CDC Habitat Social, Le président du Directoire, Jean-Paul CLEMENT
--	--