

**CONVENTION DE
GARANTIE D'EMPRUNT ET DE RÉSERVATION DE
LOGEMENTS**

**VEFA de 121 logements (120 PLS 1 logement Régisseur)
Résidence universitaire**

**2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque (D3.1)
2 Rue Odette Matynia (D 3.3)**

DUGNY (93440)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Société MEECAM, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré ayant son siège social 33, avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, immatriculée au registre du commerce sous le numéro SIREN 572 184 380, représentée par Monsieur Eric DUBERTRAND, Directeur Général, dûment habilité à signer la présente,

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** » d'une part,

ET,

La Ville de DUGNY, 1 Rue de la Résistance, à DUGNY (93440), représentée par son Maire, Monsieur Quentin GESELL, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal du 21 mars 2026.

Ci-après dénommée « **LA VILLE** » d'autre part,

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le BAILLEUR a acquis une résidence universitaire en VEFA de **120 logements collectifs financés en PLS et 1 logement régisseur** situés **2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque (D3.1) - 2 Rue Odette Matynia (D 3.3) DUGNY (93440)**

ARTICLE 2

Pour financer son opération, outre une subvention de la Région, le BAILLEUR a recours à un emprunt auprès de la **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS** et fait appel à des fonds propres.

LE BAILLEUR a sollicité la participation de la Ville pour l'octroi de la garantie de ses emprunts auprès de la **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS** selon les caractéristiques financières, charges et conditions du **contrat de prêt n°178142**, pour un montant total **9 617 075,00 euros**, décomposé comme suit :

- Prêt PLS foncier : **4 420 598,00 euros** pour une durée de **60 ans**
- Prêt PLS construction : **2 285 128,00 euros** pour une durée de **40 ans**
- Prêt Complémentaire au PLS : **2 911 349,00 euros** pour une durée de **40 ans**

La VILLE par délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2025 a garanti à 100 % les prêts ci-dessus contractés par le BAILLEUR.

ARTICLE 3

En contrepartie de la garantie de ses emprunts, LE BAILLEUR confère à la VILLE un droit de réservation portant sur **24 logements du programme**, soit 20 % des logements construits conformément à la réglementation en vigueur, dont la liste figure ci-dessous :

| Financement | Bâtiment | N° logement | Etage | Typologie | Surface utile (m²)* | Adresse |
|-------------|----------|-------------|-------|-----------|---------------------|---------------------------------------------|
| PLS | D3.1 | 1-002 | RDJ | T1 | 20,7 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |
| PLS | D3.1 | 1-104 | 1 | T1 | 21,3 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |
| PLS | D3.1 | 1-106 | 1 | T1 | 23,4 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |
| PLS | D3.1 | 1-204 | 2 | T1 | 21,2 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |

| | | | | | | |
|-----|------|-------|---|----|------|---------------------------------------------|
| PLS | D3.1 | 1-205 | 2 | T1 | 21,1 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |
| PLS | D3.1 | 1-206 | 2 | T1 | 23,4 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |
| PLS | D3.1 | 1-303 | 3 | T1 | 22,6 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |
| PLS | D3.1 | 1-306 | 3 | T1 | 23,4 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |
| PLS | D3.1 | 1-404 | 4 | T1 | 21,2 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |
| PLS | D3.1 | 1-405 | 4 | T1 | 21,1 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |
| PLS | D3.1 | 1-505 | 5 | T1 | 21,1 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |
| PLS | D3.1 | 1-601 | 6 | T2 | 38,1 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |
| PLS | D3.1 | 1-605 | 6 | T1 | 21,2 | 2 Avenue du Maréchal Leclerc de Hautecloque |
| PLS | D3.3 | 3-201 | 1 | T2 | 37,8 | 2 rue Odette Matynia |
| PLS | D3.3 | 3-204 | 1 | T1 | 22,1 | 2 rue Odette Matynia |
| PLS | D3.3 | 3-301 | 2 | T2 | 37,7 | 2 rue Odette Matynia |
| PLS | D3.3 | 3-306 | 2 | T1 | 24,2 | 2 rue Odette Matynia |
| PLS | D3.3 | 3-409 | 3 | T1 | 20,9 | 2 rue Odette Matynia |
| PLS | D3.3 | 3-502 | 4 | T2 | 46,4 | 2 rue Odette Matynia |
| PLS | D3.3 | 3-504 | 4 | T1 | 23,7 | 2 rue Odette Matynia |

| | | | | | | |
|-----|------|-------|---|----|------|----------------------|
| PLS | D3.3 | 3-505 | 4 | T1 | 20,7 | 2 rue Odette Matynia |
| PLS | D3.3 | 3-506 | 4 | T1 | 20,4 | 2 rue Odette Matynia |
| PLS | D3.3 | 3-604 | 5 | T1 | 23,7 | 2 rue Odette Matynia |
| PLS | D3.3 | 3-702 | 6 | T2 | 46,5 | 2 rue Odette Matynia |

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

ARTICLE 4

Ces logements seront mis à disposition de la VILLE à leur réception. Les logements doivent être proposés en bon état de réparations locatives.

Pendant toute la durée de la convention, dès qu'une vacance se produira, LE BAILLEUR avisera la VILLE par lettre recommandée avec accusé réception, fax ou mail de la date d'effet du congé, à réception de la demande de congé du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en précisant la localisation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

Tout retard imputable au BAILLEUR dans la libération du logement (ex : en cas de travaux de remise en état des lieux) devra être signalé par écrit aux services de la VILLE.

ARTICLE 5

Les publics pouvant être accueillis dans la résidence doivent répondre aux conditions requises selon la législation et réglementation en vigueur en matière de PLS.

Par ailleurs, ils doivent faire partie des publics identifiés à l'article L631-12 du CCH, définissant les publics des résidences universitaires, c'est-à-dire :

- Des étudiants,
- Des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage,
- Des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage.

Comme le prévoit le même article du CCH, à titre exceptionnel, des enseignants et des chercheurs peuvent être accueillis.

De plus, conformément au code du service national et à son article L. 120-3, toute personne en contrat de service civique ou de volontariat associatif peut bénéficier des conditions contractuelles et des avantages financiers dont bénéficient les étudiants des établissements d'enseignement supérieur.

Enfin, conformément à l'article L631-12-1 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par la loi dite « 3DS » du 21 février 2022 :

« Par dérogation à l'article L. 631-12, le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année peut louer les locaux inoccupés pour des séjours d'une durée inférieure à trois mois s'achevant au plus tard le 1er octobre de l'année suivante, particulièrement à des publics reconnus prioritaires par l'Etat au sens de l'article L. 441-1.

Lorsque les logements loués en application du premier alinéa du présent article sont libérés, ils sont proposés en priorité aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-12.

ARTICLE 6

La présentation des candidats postulant à la location est notifiée au BAILLEUR par la VILLE.

La notification mentionne le nom du bénéficiaire, ses coordonnées et adresse email, ainsi que la désignation du logement à louer et de ses dépendances.

La VILLE dispose d'un délai de huit (8) jours maximum, à compter de l'acceptation de la mise à disposition du logement, pour adresser au BAILLEUR les candidatures qu'elle désigne pour instruction.

L'orientation du ou des candidats désignés sur un logement libéré s'effectue par la complétude du formulaire de dépôt des demandes en ligne mis à disposition par le BAILLEUR. Est également saisi à cette occasion le code « prescripteur prioritaire » communiqué par le BAILLEUR à la VILLE après signature de la convention, permettant la priorisation de ses orientations.

Les candidats disposent de cinq (5) jours pour constituer leurs dossiers, lesquels devront comporter les éléments suivants :

- Carte d'étudiant
- La photocopie d'une pièce d'identité pour les postulants ou la carte de séjour pour les personnes de nationalité étrangère
- La photocopie des derniers avis d'imposition ou de non-imposition (N-2)
- Si candidat boursier : copie de l'avis d'octroi de bourse
- Si candidat salarié: 3 derniers bulletins de salaire + attestation d'emploi
- Si candidat locataire : attestation de bon paiement des loyers et/ou 3 dernières quittances.

Ces documents seront demandés directement par le BAILLEUR au postulant, sans que la VILLE n'intervienne.

Les candidats seront informés des différentes étapes de l'étude de leur demande par voie électronique ou sms.

Le BAILLEUR aura la faculté de trouver un ou plusieurs candidats de son choix, dans les cas où :

- La désignation d'un candidat ne serait pas intervenue dans le délai de huit (8) jours à compter de l'acceptation du logement par la VILLE ;
- Le candidat n'aurait pas constitué son dossier dans un délai de cinq (5) jours.

La VILLE récupérera automatiquement son droit de désignation en cas de vacance ultérieure du logement.

Les dossiers complets seront instruits par le BAILLEUR et les logements attribués dans les conditions prévues par l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation

ARTICLE 7

Les contrats de location seront conclus entre les bénéficiaires désignés par la VILLE et LE BAILLEUR.

Les prix maximum des loyers sont ceux autorisés par la réglementation sur les logements financés avec l'aide de l'Etat et seront fixés conformément à la convention de conventionnement, conclue en application de l'article L351-2 (3°) du code de la construction et habitation entre l'Etat et le bailleur pour le présent programme.

ARTICLE 8

La présente convention est conclue pour une durée de **60 ans** à compter de sa signature.

Le droit de réservation portant sur les logements visés à l'article 3, s'exercera pour une durée de **60 ans à compter de leur mise à disposition à la VILLE.**

Conformément à l'article R 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la VILLE est intégralement remboursé par le BAILLEUR, celui-ci en informe la VILLE.

Les droits à réservation de la VILLE attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

La présente convention se base sur le principe de la gestion en stock.

Fait à PARIS en 2 exemplaires originaux, le

Pour MEECAM
Eric DUBERTRAND
Directeur Général

Pour la Ville de DUGNY
Quentin GESELL
Maire