

**CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA COMMUNE DE CLISSON,
HARMONIE HABITAT ET LA SAS AVP PDL**

RELATIVE A UN PROJET DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR L'ILOT TRINITE

ENTRE :

HARMONIE HABITAT, société anonyme d'HLM au capital de 8.722.542 €, SIREN 868801523, dont le siège social est situé 8 avenue des Thébaudières B.P. 70344 à SAINT HERBLAIN, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité au-dommages-intérêts-

ET

ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LA LOIRE, société par actions simplifiée au capital de 1.500.000 €, SIREN 948.861.695, dont le siège social est situé 1 avenue de l'Angevinière - 44800 Saint-Herblain, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ci-après désignée « SAS AVP PDL » ou « SAS AVP PAYS DE LA LOIRE »

ET

La COMMUNE DE CLISSON, représentée par **M. Xavier BONNET**, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du 9 juillet 2020,

ci-après désignée « LA COMMUNE »

Ci-après désignées ensemble les « Parties »

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

L'ESH HARMONIE HABITAT est un organisme HLM, société du Groupe Arcade-VYV.

HARMONIE HABITAT a notamment confié à LA SAS ARCADE-VYV PROMOTION PDL dont elle est l'une des associées une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée, au sens des articles L.2422-1 et suivants du Code de la commande publique, aux fins de réalisation, en son nom et pour son compte, des opérations immobilières suivantes : l'activité d'aménagement, de lotissement, de construction neuve, d'acquisition en VEFA, de rachat de patrimoine, de réhabilitation. Cette mission de maîtrise d'ouvrage déléguée est susceptible de concerner le projet immobilier objet de la présente convention.

LA COMMUNE DE CLISSON est située en Loire-Atlantique, en région Pays de la Loire.

Les parties se sont rapprochées en vue d'étudier ensemble la possibilité de réaliser une opération de logements sociaux sur l'îlot Trinité, présentant les caractéristiques suivantes :

- Programme : environ 11 logements locatifs sociaux avec 1 place de stationnement par logement en RDC. (Environ 6 T2 et 5 T3)
- Volumétrie : 1 ou 2 bâtiments en R+2, adressés Grande rue de la Trinité et rue des Cordeliers.
- Financements : PLAI, PLUS, PLS
- Terrain d'assiette des constructions : îlot Trinité situé entre Grande rue de la Trinité et la rue des Cordeliers. Ce terrain est identifié sur le plan en annexe (Annexe 2).

Dans ce cadre, la COMMUNE s'engage à vendre à Harmonie habitat les terrains d'assiette cadastrés section AI 360pp, AI 362pp, AI 363pp, AI 364pp, AI365pp, AI 366pp.

Une partie des fonciers sera conservée par la commune et déclassée du domaine privé au domaine public. Deux autres parties des fonciers seront cédées aux voisins des parcelles cadastrées section AI 361 et AI 367. (voir Annexe 2)

Article 1 Objet de la convention

La présente convention vise à définir les modalités selon lesquelles les Parties conviennent de travailler ensemble dans le cadre de ce projet immobilier sus désigné.

Au sens de la présente convention, le terme « projet » désigne l'opération immobilière à propos de laquelle HARMONIE HABITAT par l'intermédiaire ou non de la SAS AVP PDL, et LA COMMUNE DE CLISSON se sont rapprochées en vue de travailler ensemble.

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par HARMONIE HABITAT ainsi que la SAS AVP PDL en qualité de maître d'ouvrage délégué.

Le projet immobilier est destiné devenir la propriété d'HARMONIE HABITAT.

Article 2 Préalables à la mise en œuvre du projet

La COMMUNE ayant été lauréate du fonds friches, elle percevra une subvention qui lui permettra notamment de pouvoir financer et réaliser à sa charge :

- Diagnostics archéologiques
- Etude sur la pollution des sols
- Démolition des bâtiments existants et dépollution des sols

Au-delà de ces éléments, et pour permettre à HARMONIE HABITAT de mener à bien le projet immobilier, LA COMMUNE devra également prendre à sa charge et à ses frais les éléments suivants :

- Relevés d'arpentage et plans de bornage (avant et après démolition)
- Viabilisation des terrains
- Aménagement des trottoirs et de la voirie

LA COMMUNE devra ainsi fournir à HARMONIE HABITAT les documents mentionnés ci-dessus.

HARMONIE HABITAT prend quant à elle à sa charge une étude capacitaire auprès d'un maître d'œuvre d'un montant de 2500€HT (étude réalisée courant 2023), ainsi que les études géotechniques.

HARMONIE HABITAT prend également à sa charge la réalisation d'un plan topographique et relevé des héberges d'un montant de 1920 €HT auprès d'un géomètre, ainsi qu'une étude de volumétrie auprès d'un maître d'œuvre comprenant à minima les gabarits admissibles et les principes de compositions, sous la forme d'une fiche de lot (demande formulée par les ABF), d'un montant de 4900 €HT. Cette étude sera réalisée et livrée au 1er trimestre de l'année 2024 à la COMMUNE.

Le montant total des études menées par HARMONIE HABITAT est de 9320 €HT.

Article 3 Autorisation d'accès sur site

Afin de garantir le potentiel constructif du projet sur le site, la Commune autorise HARMONIE HABITAT, à faire visiter le site à l'équipe de maîtrise d'œuvre mais aussi à mandater les entreprises agréées pour y faire réaliser des études et diagnostics.

Les entreprises mandatées auront ainsi l'autorisation pour accéder au site. HARMONIE HABITAT informera la Commune des dates d'intervention des entreprises.

Article 4 Cession du terrain

Compte tenu des prix de référence encadrés par le département, la cession du terrain par la Commune à Harmonie habitat se fera au prix hors taxe : **62 €HT/m² de surface de plancher**, pour les logements locatifs sociaux (foncier libre de toute occupation, démolitions réalisées, viabilisation réalisée).

Par exemple, pour 600m² de Surface de Plancher (soit environ 11 petits logements) :
600 x 62 = 37 200 €HT

Le prix global de cession sera calculé lors du dépôt du permis de construire en fonction de la surface de plancher déclarée.

Article 5 Missions de HARMONIE HABITAT et de la SAS AVP PDL

HARMONIE HABITAT soit directement soit par l'intermédiaire de la SAS AVP PDL en qualité de maître d'ouvrage délégué exercera les missions suivantes :

1. Vérification de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération
2. Elaboration du programme qui comportera nécessairement les éléments suivants relatifs à la réalisation et à l'utilisation de l'ouvrage :
 - Les objectifs que l'opération doit permettre d'atteindre ;
 - Les besoins que l'opération doit satisfaire ;
 - Les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement.
3. Fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle ;
4. Recherche des financements de l'opération ;
5. Choix du processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé ;
6. Conclusion des marchés soumis à commande publique ayant pour objet les études et l'exécution des travaux de l'opération
7. Paiement des titulaires des marchés
8. Suivi de l'exécution des travaux
9. Réception et exploitation de l'ouvrage

Article 6 Mise en œuvre du projet

(6.1) Calendrier prévisionnel

D'un commun accord, les Parties conviennent du calendrier prévisionnel relatif aux éléments suivants :

- Lancement d'une consultation maîtrise d'œuvre – *2^{ème} trimestre 2024*
- Signature d'une promesse de vente – *2^{ème} trimestre 2024*
- Désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre – *3^{ème} trimestre 2024*
- Dépôt d'un permis de construire – *Fin 2024/ Début 2025*
- Signature d'un acte de vente – *2^{ème} trimestre 2025*
- OS Travaux – *3^{ème} trimestre 2025*
- Livraison – 2026

(6.2) Consultation Maîtrise d'œuvre

HARMONIE HABITAT procédera à une consultation pour le marché de maîtrise d'œuvre conformément à la réglementation de la commande publique. La Commune sera associée à la rédaction du cahier des charges et sera consultée pour avis par la Commission d'Attribution d'HARMONIE HABITAT. En sus les ABF seront consultés pour obtenir les prescriptions architecturales que devront respecter les équipes de maîtrise d'œuvre.

(6.3) Commission d'attribution des logements

L'attribution des logements locatifs sociaux sera réalisée par HARMONIE HABITAT.

Sur la totalité des logements,

- 30% seront proposés aux personnes désignées par la préfecture
- 20% seront proposés aux personnes désignées par la commune (la commune, apportant sa garantie aux emprunts souscrits par HARMONIE HABITAT)

Pour garantir l'attribution de ces logements, HARMONIE HABITAT, et la commune se réuniront 6 mois avant la livraison.

D'une manière générale, HARMONIE HABITAT analysera l'ensemble des demandes du fichier commun, en concertation avec la Commune et procédera à leur instruction : vérification des critères d'occupation, des plafonds de ressources et de l'adéquation de l'effort résiduel du ménage avec ses ressources permanentes...

(6.4) Loyers

Les loyers pratiqués à la livraison des logements par HARMONIE HABITAT seront conformes à la réglementation fixée annuellement par circulaire du Ministère du Logement et à la Convention signée avec l'Etat.

(6.5) Garantie des emprunts

LA COMMUNE s'engage à garantir 50% des emprunts qu'HARMONIE HABITAT sera amenée à contracter pour réaliser le projet immobilier faisant l'objet de la présente convention. Les 50% d'emprunts restants seront garantis par le département.

Les conditions des emprunts et leurs montants seront précisés lors de la demande de garantie d'emprunt par HARMONIE HABITAT.

(6.6) Relation des Parties à la convention avec les tiers

La présentation du projet et les discussions éventuelles engagées avec les tiers devront être systématiquement effectuées de manière conjointe par les Parties.

A aucun moment l'une des parties ne peut prendre d'engagement pour le compte d'une autre vis-à-vis d'un tiers sans avoir reçu son accord exprès.

(6.7) Relations entre les parties à la convention en cas de contentieux relatif à la passation d'un marché soumis à la commande publique

En cas de contentieux relatif à la passation ou l'exécution du marché public relatif au projet immobilier, et imputable à un comportement fautif d'une des parties, cette dernière s'engage à garantir les autres de l'intégralité des sommes qui pourraient leur être réclamées.

En outre, le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité d'interrompre librement la procédure consultation des entreprises et d'en relancer une nouvelle s'il estime que cela s'avère nécessaire au regard des contraintes imposées par la commande publique.

(6.8) Relations entre les parties à la convention en phase étude

HARMONIE HABITAT ne sera tenue de procéder à la désignation de sa maîtrise d'œuvre qu'après avoir été mesurée de conclure avec le propriétaire du foncier destiné à accueillir le projet immobilier une promesse ou un compromis. La consultation maîtrise d'œuvre peut toutefois être lancée avant la promesse ou le compromis.

LA COMMUNE s'interdit d'entrer en contact avec les titulaires des marchés de maîtrise d'œuvre.

(6.9) Relations entre les parties à la convention en phase travaux

LA COMMUNE s'interdit d'entrer en contact avec les titulaires des marchés de travaux.

Article 7 Abandon ou aboutissement du projet

(7.1) Aboutissement du projet

L'aboutissement du projet se concrétisera par la signature d'un acte de vente définitif au bénéfice d'HARMONIE HABITAT relatif au foncier constituant l'assiette du projet immobilier objet de la présente convention.

(7.2) Abandon du projet

Si le projet pour une raison quelconque (financière, technique, politique etc...), le projet immobilier devait ne pas aboutir, les frais engagés par HARMONIE HABITAT seraient partagés à 50% entre HARMONIE HABITAT et LA COMMUNE.

Dans ce cas, HARMONIE HABITAT s'engage à transmettre à LA COMMUNE un décompte correspondant à l'ensemble de ces frais avec les justificatifs nécessaires.

Article 8 Prise d'effet et durée du cadre de coopération

La présente convention est conclue pour une **durée de 24 mois à compter de sa date de signature**.

Une fois arrivée à son terme, elle est reconduite tacitement pour la même durée, si l'aboutissement ou l'abandon du projet n'est pas concrétisé.

Chaque partie peut notifier en LRAR à l'autre son intention de ne pas poursuivre la présente convention à l'expiration de celle-ci ou de chaque période de tacite reconduction en respectant un délai de préavis de six mois minimums.

Elle prend automatiquement fin à l'issue des opérations de réception du projet immobilier ou de l'abandon définitif du projet.

Article 9 Résiliation

(9.1) Résiliation pour faute

La présente convention pourra être résiliée par anticipation, par l'une ou l'autre des parties, en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations y figurant et/ou de l'une quelconque des obligations inhérentes à l'activité exercée.

La résiliation anticipée interviendra trois mois après mise en demeure signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la partie défaillante, indiquant l'intention de faire application de la présente clause résolutoire expresse, restée sans effet.

En cas de résiliation pour faute, la partie défaillante devra supporter seule l'intégralité des frais engagés dans le cadre du projet immobilier objet de la présente convention.

(9.2) Résiliation amiable

La présente convention pourra être résiliée par anticipation, par l'une ou l'autre des parties, après accord de l'autre partie.

Article 10 Responsabilités - assurances

Chaque partie est responsable des activités dont elle est tenue au titre de la convention et a contracté, à ce titre, les assurances couvrant l'intégralité de ses responsabilités.

Article 11 Différends – règlement des litiges

La présente convention est régie par le droit français, et ce, aussi bien pour les règles de fond que pour les règles de forme.

Tout différend entre les Parties portant sur la formation, l'interprétation ou l'exécution de la convention pourra être soumis de manière facultative à la tentative d'une résolution amiable.

A défaut d'un règlement amiable, le différend sera porté, par la Partie la plus diligente, devant la juridiction nantaise compétente, nonobstant pluralité de défendeurs ou appels en garantie, même pour les procédures d'urgence ou les procédures conservatoires en référé ou par requête.

Article 12 Modification

Aucune modification ne pourra être apportée à la présente convention sans qu'un avenant écrit ne soit au préalable signé par les Parties.

Toute évolution de la réglementation (notamment renumérotation d'articles, nouvelle législation...) relatives aux dispositions applicables seront automatiquement répercutées sans formalité supplémentaire et s'appliqueront d'office à ce dernier.

Article 13 Protection des données personnelles

Chaque partie s'engage dans le cadre de l'application de la présente convention à respecter la réglementation applicable à la protection des données personnelles, notamment le Règlement Général sur la Protection des Données personnelles (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, et la loi Informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée.

Les Parties reconnaissent qu'elles sont chacune qualifiées de Responsable de Traitement distinct pour les finalités de traitement qu'elles mettent en œuvre dans le cadre des missions déterminées par la présente convention.

Chaque partie est tenue aux obligations suivantes :

- Vérifier que le traitement de données personnelles auquel elle procède est licite et repose sur l'une des bases légales prévues par la réglementation relative à la protection des données personnelles ;
- Ne pas utiliser les données à caractère personnel à des fins autres que l'exécution de la présente Convention ;
- Assurer la protection des droits des personnes concernées ;
- Ne pas divulguer ou ne pas communiquer les données à caractère personnel totalement ou partiellement à un tiers, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales. A ce titre, chacune des Parties s'engage à ce que leurs personnels autorisés à traiter les données à caractère personnel respectent la confidentialité ou soient soumis à une obligation appropriée de confidentialité et aient été formés en matière de protection des données à caractère personnel ;
- Prendre toute mesure de sécurité permettant d'assurer l'intégrité, la confidentialité et la disponibilité des données à caractère personnel ;
- Ne pas transférer des données à caractère personnel hors de l'Union Européenne sans l'autorisation de l'autre Partie qui les a confiées ;
- Respecter une durée de conservation des données, et procéder à la destruction des données à caractère personnel au terme de cette durée, dans le respect des dispositions légales ou réglementaires applicables
- Informer les personnes concernées et les tiers, y compris la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL), de tout incident si elle le juge nécessaire en vertu de la réglementation relative à la protection des données personnelles.

(13.1) Délégué à la protection des données et fonction RSSI

Le délégué à la protection des données (Data Protection Officer [DPO]) ou service responsable de la protection des données personnelles des Parties peuvent être contactés aux coordonnées suivantes :

- DPO de la SA d'HLM et de AVP PDL : contactdpo@harmoniehabitat.org
- DPO de la COMMUNE : Gaël CUZIAT - informatique@mairie-clisson.fr

La fonction RSSI des Parties ou le service responsable de la sécurité des systèmes d'information peuvent être contactés aux coordonnées suivantes :

- RSSI ou fonction équivalente de la SA d'HLM et de AVP PDL : mjbrault@harmoniehabitat.org
- RSSI ou fonction équivalente de la COMMUNE : Gaël CUZIAT - informatique@mairie-clisson.fr

(13.2) Violations de données

Les Parties s'engagent à coopérer par tous moyens lorsqu'un incident de sécurité conduit à une violation de données personnelles au sens du point 12 de l'article 4 du RGPD, en particulier lorsque l'une ou l'autre des Parties a été rendu destinataire au sens du point 9 de l'article 4 du RGPD de données personnelles permettant la réalisation des traitements de données.

La Partie victime d'une violation de données personnelles s'engage à tenir l'autre Partie informée de toutes les mesures prises pour remédier à la violation et en atténuer les éventuelles conséquences négatives.

La Partie victime d'une violation de données personnelles porte seule la responsabilité d'informer les tiers, y compris les personnes concernées, de ladite violation. En ce sens, les Parties conviennent que la Partie victime de la violation est seule habilitée à déterminer :

- Si la violation de données personnelles doit ou non être notifiée à toute personne, autorité de régulation, autorité administrative ou à toute autre personne en vertu du RGPD ; et
- Le contenu de ladite notification.

La Partie victime de la violation informe, à l'issue de cette dernière, à l'autre Partie des conséquences de la violation ainsi que des mesures prise et jugées nécessaires pour éviter que pareil incident ne se reproduise.

(13.3) Autorité de régulation

Chacune des Parties s'engage à informer l'autre et à fournir toute assistance nécessaire en cas de saisine d'une autorité de régulation, afin de démontrer sa conformité aux Lois applicables en matière de protection des données.

(13.4) Résiliation pour manquement aux articles relatifs à la protection des données

Chaque Partie pourra prononcer la résiliation immédiate et de plein droit de la présente convention en cas de non-respect des articles relatifs à la protection des données, et ce sans que cette résiliation ne donne droit à une quelconque indemnité au profit de l'autre partie.

Article 14 Election de domicile

Pour les besoins des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Article 15 Annexes

Annexe 1 : Pouvoirs de représentation des personnes physiques agissant au nom et pour les comptes des personnes morales parties à la présente convention

Annexe 2 : Plan de l'emprise de l'îlot Trinité

Fait le _____, à _____

En autant d'exemplaire que de parties.

<p>Pour HARMONIE HABITAT</p> <p>Représenté par Fabienne Delcambre es qualité de directrice générale</p>	<p>Pour LA COMMUNE DE CLISSON</p> <p>Représentée par le Maire Xavier Bonnet</p>
<p>Pour la SAS AVP PDL</p> <p>Représentée par Monsieur Jérôme DEGONDE es qualité de président exécutif</p>	

Annexe 1 Pouvoirs de représentation des personnes physiques agissant au nom et pour les comptes des personnes morales parties à la présente convention

Annexe 2 : Plan de l'emprise de l'ilot Trinité

