

ANNEXE FINANCIÈRE

MODALITÉS DE DÉTERMINATION, DE VERSEMENT, D'AFFECTATION ET DE SUIVI DE LA CONTRIBUTION FINANCIÈRE COMMUNALE

Annexe à la Convention conclue entre IN'LI PACA & Corse et la Commune de Portivechju

1. Objet de l'annexe

La présente annexe a pour objet de définir, en complément de la convention principale :

- le montant de la contribution financière versée par la Commune ;
- ses modalités de versement ;
- sa destination contractuelle ;
- les conditions dans lesquelles cette contribution est suivie comptablement ;
- les modalités selon lesquelles elle peut produire un effet économique de minoration du montant du loyer attaché aux logements et acquitté par les occupants, dans des conditions objectives, transparentes, traçables et compatibles avec le régime juridique des logements concernés.

La présente annexe constitue un élément essentiel et déterminant de l'économie générale de la convention.

2. Montant de la contribution financière

En contrepartie des engagements souscrits par le Bailleur au titre de la convention, et notamment du droit de présentation prioritaire consenti à la Commune, de la mise en location des logements concernés à loyer minoré sur une durée déterminée et du respect des conditions d'occupation prévues par la convention, la Commune verse au Bailleur une contribution financière globale d'un montant de 108 000 euros.

Ce montant a été arrêté par les Parties au regard :

- du nombre de logements concernés ;
- de la durée de la convention ;

- de la valeur économique attachée au droit de présentation prioritaire consenti ;
- du niveau de minoration de loyer consenti par le Bailleur par rapport au loyer de marché de référence ;
- et de l'objectif poursuivi de création d'une offre locative à loyer abordable, contribuant à la mixité sociale et à l'accueil des actifs du territoire.

Les Parties reconnaissent expressément que cette contribution constitue la contrepartie économique des engagements souscrits par la Commune au Logement et ne saurait être analysée comme une libéralité ni comme une aide individuelle discrétionnaire accordée à un ménage déterminé.

3. Modalités de versement

La contribution financière sera versée selon les modalités suivantes : la contribution sera intégralement versée dans un délai de 30 jours à compter de la signature de la convention.

4. Destination contractuelle de la contribution

La contribution financière est exclusivement affectée au financement du dispositif conventionnel attaché aux logements objets de la convention.

Elle a pour finalité de permettre au Bailleur :

- de consentir à la Commune un droit de présentation prioritaire de candidats sur les logements définis contractuellement ;
- d'organiser, dans les conditions prévues à la convention, le traitement des candidatures présentées par la Commune ;
- de mettre sur le marché locatif, pendant la durée convenue, une offre de logements à loyer minoré ;
- de supporter, en tout ou partie, l'écart entre la valeur locative de marché de référence et le loyer conventionné effectivement pratiqué ;
- d'assurer le suivi administratif, contractuel, comptable et opérationnel du dispositif.

La contribution financière est attachée aux logements objet de la convention et à la réalité de la baisse de loyer consentie. Elle ne saurait être regardée comme une aide personnelle versée directement à un candidat ou à un occupant.

5. Suivi comptable et traçabilité

Le Bailleur assurera un suivi comptable individualisé de la contribution financière au titre de la convention.

À ce titre, il tiendra un état retraçant au minimum :

- le montant initial de la contribution ;
- les sommes versées par la Commune ;
- les sommes affectées au mécanisme de minoration économique ;
- le solde disponible ;
- la date et l'origine des imputations opérées ;
- et, le cas échéant, les sommes restant à affecter ou à restituer.

Cet état pourra être communiqué à la Commune à première demande, et en tout état de cause au moins une fois par an dans le cadre du suivi conventionnel.

6. Principe du mécanisme de minoration économique

Les Parties conviennent que la contribution financière communale a pour effet de permettre au Bailleur de pratiquer, sur les logements relevant du périmètre conventionnel, un loyer principal hors charges inférieur à la valeur locative de marché de référence. Le niveau de loyer par logement est précisé à l'article 8.

La durée d'application de la minoration est corrélée à la durée de la convention (6 ans), conformément aux dispositions de l'article 10.

Le Bailleur s'engage à informer par écrit le locataire du mécanisme de minoration dont il bénéficie, à la signature du bail et chaque année à la date d'anniversaire du contrat de bail.

L'information du locataire porte a minima mention : du montant de la minoration appliquée au logement pris à bail, la période d'application (date de début et date de fin) et le loyer susceptible d'être appliqué au titre de ladite convention.

Les Parties rappellent expressément que :

- la minoration de loyer reste juridiquement attachée aux logements objet de la convention ;
- elle ne constitue pas une aide discrétionnaire attribuée librement par la Commune à un ménage de son choix ;

- elle ne peut bénéficier qu'à des ménages régulièrement présentés par la Commune et retenus dans le respect des critères d'instruction et de sélection habituellement appliqués par le Bailleur.
- elle s'applique exclusivement au loyer principal hors charges.

7. Conditions d'éligibilité à la minoration économique

Le bénéfice du loyer minoré attaché au logement est réservé aux occupants qui remplissent cumulativement les conditions suivantes :

- occupation du logement à titre de résidence principale ;
- exercice d'une activité professionnelle ou économique sur le territoire concerné ;
- présentation par la Commune dans le cadre du droit de présentation prioritaire prévu à la convention ;
- candidat répondant aux critères habituels d'instruction et de sélection appliqués par le Bailleur ;
- ménage composé d'une personne seule âgée de moins de 35 ans ou d'une personne seule avec enfant(s) à charge et présentant un taux d'effort inférieur à 40 % (calculé sur la base du loyer minoré et les charges du logement afférentes rapporté aux ressources mensuelles du ménage) ;
- attribution régulière du logement dans le respect des règles applicables ;
- occupation effective d'un logement relevant du périmètre conventionnel.

Les ménages dont les revenus permettent d'honorer le loyer de référence ne sont pas éligibles au dispositif.

8. Niveaux de loyers

Pour chaque logement ou typologie de logement, les Parties arrêtent dans le tableau ci-après :

- le loyer de marché de référence ;
- le loyer minoré applicable (minoration maximale) pendant la durée de la convention ;
- la durée d'application de la minoration (durée maximale) pendant la durée de la convention.

- Les Parties conviennent que le loyer de marché de référence retenu dans le tableau constitue la base contractuelle de calcul de la minoration applicable, qui est plafonnée à 150 € mensuels par logement.

Typologie/ bâtiment	Référence du logement	Loyer mensuel hors charges de référence	Loyer mensuel hors charges minoré (minoration maximale)	Durée maximale de la minoration
T2 / bât A	015936	704.32 €	554.32 €	Durée de la convention (6 ans)
T2 / bât D	016365	722.84 €	572.84 €	Durée de la convention (6 ans)
T2 / bât D	016366	784.67 €	634.67 €	Durée de la convention (6 ans)
T2 / bât D	016367	723.25 €	573.25 €	Durée de la convention (6 ans)
T2 / bât D	016368	725 €	575 €	Durée de la convention (6 ans)
T2 / bât D	016369	722.71 €	572.71 €	Durée de la convention (6 ans)
T2 / bât D	016370	737.56 €	587.56 €	Durée de la convention (6 ans)
T3 / bât D	016378	1002.35 €	852.35 €	Durée de la convention (6 ans)
T3 / bât D	016380	1018.19 €	868.19 €	Durée de la convention (6 ans)

9. Neutralité du mécanisme à l'égard de la décision d'attribution

Les Parties conviennent expressément que le bénéfice du mécanisme de minoration économique ne saurait justifier ou imposer l'attribution d'un logement à un candidat.

L'attribution demeure exclusivement conditionnée par le respect des règles légales, réglementaires et conventionnelles applicables, reprise dans la convention principale.

La perspective d'une minoration économique du reste à charge ne peut donc ni déroger aux critères d'attribution du bailleur, ni conduire à privilégier un ménage en dehors des critères d'instruction et de sélection habituellement appliqués par le Bailleur.

10. Début et fin de l'imputation du loyer minoré

Le loyer minoré s'applique à compter de la date de prise d'effet du bail signé avec l'occupant éligible selon les modalités fixées à l'article 8.

Il cesse de plein droit :

- à la date de libération effective du logement ;
- à la date d'expiration de la convention principale ;
- à la date d'épuisement de l'enveloppe disponible ;
- ou en cas de cessation du dispositif pour quelque cause que ce soit.

En cas de départ anticipé de l'occupant, de résiliation du bail, de vacance ou de mutation, l'application du loyer minoré cesse sans formalité supplémentaire à compter de la date de fin d'occupation.

11. Sort du solde non consommé

En cas de non-consommation totale de la contribution financière à l'échéance de la convention, ou en cas de cessation anticipée de celle-ci, le solde disponible fera l'objet d'un état liquidatif contradictoire.

Sauf stipulation contraire de la convention principale ou accord exprès ultérieur des Parties, ce solde pourra :

- être restitué en tout ou partie à la Commune ;
- être maintenu temporairement pour couvrir les engagements régulièrement nés avant la cessation du dispositif ;
- ou être réaffecté à un dispositif conventionnel poursuivant un objet équivalent.

12. Absence de droit acquis au maintien de la minoration

Le ménage occupant ne bénéficie d'aucun droit acquis au maintien de la minoration au-delà :

- de la durée d'occupation effective du logement ;
- de la durée du dispositif conventionnel ;
- ou du solde disponible au titre de la contribution financière.

La cessation du mécanisme de minoration pour épuisement de l'enveloppe ou extinction de la convention n'ouvre droit à aucune indemnité à la charge du Bailleur ou de la Commune.

13. Révision

Toute modification du montant de la contribution, du plafond mensuel d'imputation, de la durée du mécanisme, des catégories de bénéficiaires ou des modalités d'affectation devra faire l'objet d'un avenant écrit signé par les Parties.