

**CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT
PROGRAMME NEUF**

DE COMMUNE DE VILLEPARISIS

ENTRE :

La collectivité territoriale de la VILLE DE VILLEPARISIS (77270)

ET :

3 F SEINE ET MARNE, société anonyme, au capital de 22 497 570 € dont le siège social se situe 32 cours du Danube 77706 SERRIS Cedex 04 MARNE LA VALLEE et identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le SIREN n°784 825 069 (1),

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Maire, Frédéric BOUCHE, de la commune de VILLEPARISIS agissant au nom de ladite commune, en vertu d'une délibération de son l'instance Conseil municipal en date du 19 Décembre 2023.

Monsieur Bruno VAIN Directeur de l'Agence de construction Ile-de-France Sud Est, pour 3F SEINE ET MARNE, société anonyme d'habitation à loyer modéré agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 1^{er} décembre 2019 de Madame Maud COLLIGNON, directrice de la maîtrise d'ouvrage Ile-de-France.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Ayant obtenu de la COMMUNE DE VILLEPARISIS par délibération de son l'instance Conseil municipal en date du 19 décembre 2023, la garantie du service en intérêt et amortissement d'un emprunt global au taux en vigueur d'un montant global qui se décompose en trois prêts (N°152340 de 2 215 000 € sur une durée de 40 ans et 60 ans pour le foncier ; N°152337 de 2 112 000 € sur une durée de 40 ans et 60 ans pour le foncier ; et N°152339 de 1 725 000 € sur une durée de 40 ans et 60 ans pour le foncier) destiné à la construction de 39 logements situés au 155 Avenue du Général de Gaulle / 4 Avenue des Chênes à VILLEPARISIS qui sera financé en 17 PLUS, 12 PLAI et 10 PLS, dont 15 Logements ANRU.

Détail des Prêts CDC :

- Contrat de prêt N°152340 - ANRU, signé le 23/10/2023, d'un Montant de 2 215 000,00 euros :

PLAI, d'un montant de quatre-cent-trois mille euros (403 000,00 euros) ;
PLAI foncier, d'un montant de deux-cent-cinquante mille euros (250 000,00 euros) ;
PLUS, d'un montant de cinq-cent-deux mille euros (502 000,00 euros) ;
PLUS foncier, d'un montant de neuf-cent-vingt-cinq mille euros (925 000,00 euros) ;
PHB 2.0 tranche 2018, d'un montant de cent-trente-cinq mille euros (135 000,00 euros) ;

- Contrat de prêt N°152337 – DC 2018, signé le 23/10/2023, d'un Montant de 2 112 000,00 euros :

CPLS Complémentaire au PLS 2023, d'un montant de deux-cent-vingt-cinq mille euros (225 000,00 euros)
PLAI, d'un montant de cent-soixante-dix-neuf mille euros (179 000,00 euros) ;
PLAI foncier, d'un montant de deux-cent-soixante-et-onze mille euros (271 000,00 euros) ;
PLS PLSDD 2018, d'un montant de cent-quatre-vingt-un mille euros (181 000,00 euros) ;
PLS foncier PLSDD 2018, d'un montant de deux-cent-dix-neuf mille euros (219 000,00 euros) ;
PLUS, d'un montant de quatre-cent-quatre-vingt-onze mille euros (491 000,00 euros) ;
PLUS foncier, d'un montant de quatre-cent-onze mille euros (411 000,00 euros) ;
PHB 2.0 tranche 2018, d'un montant de cent-trente-cinq mille euros (135 000,00 euros)

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20231220-23_08683-DE
Date de télétransmission : 20/12/2023
Date de réception préfecture : 20/12/2023

BV

- Contrat de prêt N°152339 – DC 2020, signé le 23/10/2023, d'un Montant de 1 725 000,00 euros :
CPLS Complémentaire au PLS 2023, d'un montant de cinq-cent-neuf mille euros (509 000,00 euros) ;
PLAI, d'un montant de quatre-vingt-seize mille euros (96 000,00 euros) ;
PLAI foncier, d'un montant de cent-vingt-deux mille euros (122 000,00 euros) ;
PLS PLSDD 2018, d'un montant de cinq-cent-quatre mille euros (504 000,00 euros) ;
PLS foncier PLSDD 2018, d'un montant de quatre-cent-treize mille euros (413 000,00 euros) ;
PHB 2.0 tranche 2018, d'un montant de quatre-vingt-un mille euros (81 000,00 euros) ;

Le jeu de la garantie susvisée pour ce programme est subordonné aux règles ci-après, déterminant à cet effet, les rapports entre la COMMUNE DE VILLEPARISIS et la construction de la société anonyme d'habitation à loyer modéré.

En contrepartie de ladite garantie, la SA HLM 3F SEINE ET MARNE, par la présente, concède à la COMMUNE DE VILLEPARISIS susvisée des droits de réservation sur des logements de son parc le tout dans le respect des dispositions portant sur la gestion en flux, prévues à l'article R 441-5-3 du CCH dans sa rédaction issue du décret du N°2020-145 du 20 février 2020.

ARTICLE 1er :

Les opérations poursuivies par la société, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la commune de Villeparisis susvisée ou qu'elle réalisera avec cette garantie donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par la société, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la société qui devra être adressé au Maire de la commune de Villeparisis, au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

ARTICLE 2 :

Le compte de gestion défini au paragraphe 1er de l'article ci-dessus comprendra :

AU CREDIT : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la société,

AU DEBIT : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après :

- état détaillé des frais généraux,
- état détaillé des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés,
- état détaillé des débiteurs, faisant ressortir les loyers non payés.

ARTICLE 3 :

Si le compte de gestion, ainsi établi, est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence, et dans le cas où la garantie objet des présentes aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la société vis-à-vis de la commune de Villeparisis susvisée et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la société, suivant les conditions prévues à l'article 4 ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la société.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la commune de Villeparisis susvisée et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la commune de Villeparisis effectuera ce

Accusé de réception en préfecture
N° 2023-147147-00001
Date de télétransmission : 20/12/2023
Date de révision : 20/12/2023

BV

règlement entre les mains de prêteurs en lieu et place de la société, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera la commune de Villeparisis susvisée créancière de la société.

ARTICLE 4 :

Un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures de la société.

Il comportera, au débit le montant des versements effectués par la commune, en vertu de l'article 3, majoré des intérêts supportés par celle-ci si elle a dû faire face à ces avances au moyen de fonds d'emprunts, au crédit le montant des remboursements effectués par la société, le solde constituant la dette de la société vis-à-vis de la commune.

ARTICLE 5 :

La société, sur simple demande du Maire, devra fournir à l'appui du compte, des états visés à l'article 1er, toutes justifications utiles.

Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par le préfet en exécution du décret-loi du 30 octobre 1935, de contrôler le fonctionnement de la société, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que de ses livres de comptabilité et d'une manière générale de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE 6 :

Dans le cas où la garantie objet des présentes viendrait à jouer, la société anonyme d'habitation à loyer modéré s'engage à prévenir le Maire de Villeparisis des difficultés qu'elle rencontre pour le règlement d'une annuité, au moins deux mois avant la date d'échéance afin de lui permettre d'en assurer le paiement en temps opportun et d'éviter ainsi l'application d'intérêts moratoires élevés.

ARTICLE 7 :

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la Commune.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances communales n'est pas soldé, les dispositions des articles 1 - 2 - 3 - 4 et 5 resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance de la commune.

ARTICLE 8 :

En contrepartie de la garantie apportée par la commune de Villeparisis, et conformément à l'article R 441-5-3 du CCH dans sa rédaction issue du décret du N°2020-145 du 20 février 2020, la société s'engage à réserver à celle-ci des droits de réservation en flux représentant au plus 20% du volume de logements de l'opération garantie par l'emprunt, comme suit :

A la mise en service de l'opération : pour la première mise en location, l'organisme s'engage sur la partie de son patrimoine définie à l'alinéa précédent à mettre à disposition du réservataire 20% du volume de logements de l'opération soit : 8 logements locatifs sociaux en droit unique de désignation :

- 3 PLAI : T3 n°1105 / T3 n°1307 / T2 n°1403
- 4 PLUS : T2 n°1204 / T3 n°1107 / T3 n°1308 / T4 n°1501
- 1 PLS : T2 n°1102

Après la première mise en service de l'opération :

L'organisme s'engage à proposer au réservataire, sous forme de droits de désignation en flux acquis au titre de cette opération, sur le périmètre territorial de la future convention cadre en gestion en flux de laquelle formera un tout indivisible avec les présentes.

en flux de laquelle formera un tout
indivisible avec les présentes
077-217705144-20231220-23_08683-DE
Date de télétransmission : 20/12/2023
Date de réception préfecture : 20/12/2023

SV

Les droits de réservation consentis en contrepartie de la garantie d'emprunt bénéficieront à la commune pour une période d'une durée équivalente à la durée du prêt augmenté de cinq ans soit au plus tôt jusqu'au.....

ARTICLE 9 :

Les modalités suivantes sont convenues entre les parties pour la mise en service de l'opération :

A compter de la notification de la date de livraison des logements faite par lettre ou courriel avec suivi, la commune de Villeparisis aura un délai de deux mois, avec franchise de loyer, pour désigner une première liste de candidats (au moins trois) et transmettre un dossier complet pour chacun d'eux contenant l'ensemble des pièces nécessaires à leur étude, dans le respect des dispositions réglementaires relatives à l'attribution (Article L 441-1 du CCH modifié par la Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018).

Au-delà du délai visé ci-dessus, la commune remettra à la société anonyme d'habitation à loyer modéré le ou les logements non attribués.

A défaut de validation par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de la première liste de candidats soumise, la commune disposera d'un délai supplémentaire de 8 jours pour proposer une seconde liste de candidats.

ARTICLE 10 :

Les modalités applicables pour les droits de réservations en flux, une fois l'opération neuve mise en service, sont celles relevant des textes réglementaires.

La société anonyme d'habitation à loyer modéré avisera la commune par lettre ou courriel, des nouvelles offres de logements qui lui seront proposées au titre de ses droits de désignation unique en gestion en flux.

Cette offre fera apparaître :

- les conditions de relocation dudit logement
- les modalités de visite dudit logement,
- la date à laquelle le logement sera libre de tout occupant,
- la date à laquelle le délai de préavis du locataire sortant expire.

Dès réception de cette offre, la commune disposera d'un délai d'un mois avec franchise de loyer, pour désigner une liste de candidats (au moins trois) et transmettre leur dossier complet, dans le respect des dispositions réglementaires relatives à l'attribution (Article L 441-1 du CCH modifié par la Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018).

Au-delà du délai visé ci-dessus, la commune remettra à la société anonyme d'habitation à loyer modéré le logement.

Convention établie en 3 exemplaires

A VILLEPARISIS,

Le _____

Pour la commune de Villeparisis,
Le Maire

Monsieur Frédéric BOUCHE



A PARIS,

Le 27 novembre 2023

Pour 3F SEINE ET MARNE,
Le Directeur de la Construction Ile-de-France Sud Est

Monsieur Bruno VAIN

3F Seine-et-Marne 
Groupe Action Logement

159, rue Nationale - 75038 Paris Cedex 13
Tél. : 01 40 77 15 15
Accusé de réception en préfecture
07-217705144-20231220-23_08683-DE
Date de télétransmission : 20/12/2023
Date de réception préfecture : 20/12/2023