

**CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT ET DE RESERVATION DE
LOGEMENT ENTRE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE ET LA SOCIETE
D'HLM IMMOBILIERE 3F
DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
169 logements / Prêt PAM + Eco prêt
ESI : 1516L, 71 Avenue de Domont, 95160 Montmorency**

ENTRE

MONTMORENCY, représentée par Monsieur Le Maire Maxime THORY, autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2025,

ci-après dénommé le « garant »

D'UNE PART

ET

La Société Anonyme d'HLM IMMOBILIERE 3F, inscrite au registre du commerce sous le numéro B 552 141 533, dont le siège social est situé à PARIS 13^{ème} arrondissement 159 rue Nationale, représentée Catherine MALINKA, Directrice départementale Agence Val d'Oise, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 12 septembre 2022 de Monsieur Olivier PERRET, Directeur de la Direction de la Gestion du Patrimoine d'Immobilier 3F, agissant au nom et pour le compte de la société en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 25 juin 2020.

ci-après dénommé la « la société anonyme d'habitations à loyers modérés »

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Dans le cadre de son opération de réhabilitation de 169 logements sociaux type financement Prêt PAM + Eco prêt situés 71 Avenue de Domont, 95160 Montmorency, la société anonyme d'habitations à loyers modérés a sollicité de la collectivité territoriale susvisée la garantie sur les emprunts qu'elle a souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

En contrepartie de ladite garantie, la société anonyme d'habitations à loyers modérés, par la présente, concède à la collectivité territoriale des droits de réservation sur des logements de son parc le tout dans le respect des dispositions qui suivent et en application du décret du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la garantie d'emprunt, et de sa contrepartie constituée à la fois d'un droit de réservation de logements au profit de la collectivité territoriale et d'une sûreté réelle.

La collectivité territoriale garantit le paiement des annuités à 100% pour le remboursement des emprunts d'un montant total de 6 745 500,00 € (six millions sept cent quarante-cinq mille cinq cents euros) que la société anonyme d'habitations à loyers modérés veut contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

- Contrat CDC n° **167504**, Caractéristiques de la Ligne du Prêt PAM, ligne de prêt n° **5632977** d'une durée de 20 ans, d'un montant de 5 140 000 € au taux de 3,6%
- Contrat CDC n° **167504**, Caractéristiques de la Ligne du Prêt Eco-prêt, ligne de prêt n° **5632976** d'une durée de 20 ans, d'un montant de 1 605 500 € au taux de 2,55%

ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature par l'ensemble des parties, jusqu'à l'extinction des emprunts garantis, soit une durée de 20 ans, prolongée de droit, par application de l'article R 441-6 du code de la construction et de l'habitation d'une durée de 5 ans. Si le compte d'avances intercommunales n'est pas soldé, la convention restera en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance de la collectivité territoriale.

ARTICLE 3 : CARACTERISTIQUES DES VERSEMENTS

Les versements effectués par le garant, en lieu et place de la société anonyme d'habitations à loyers modérés, ont le caractère d'avances remboursables. Ces avances ne porteront pas intérêts.

ARTICLE 4 : COMPTE DE GESTION

L'opération de réhabilitation poursuivie par la société anonyme d'habitations à loyers modérés, tant au moyen de fonds propres, que des emprunts qu'elle réalisera avec cette garantie donnera lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par la société anonyme d'habitations à loyers modérés, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et l'opération considérée, le résultat propre à l'exploitation de l'immeuble.

Le compte de gestion comprendra :

Au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion de l'immeuble et installations appartenant à la société anonyme d'habitations à loyers modérés ;

Au débit : 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 et taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeuble et installations.

Si le compte de gestion, ainsi établi, est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence, et dans le cas où la garantie communale/intercommunale aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la société anonyme d'habitations à loyers modérés vis-à-vis de la collectivité territoriale et figurant au compte d'avance ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la société anonyme d'habitations à loyers modérés, suivant les conditions prévues aux alinéas ci-après.

Si le compte d'avance susvisé ne fait apparaître aucune dette de la société anonyme d'habitations à loyers modérés, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de cette dernière.

Si, du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la société anonyme d'habitations à loyers modérés n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la collectivité territoriale, et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la collectivité territoriale effectuera ce règlement entre les mains du prêteur en lieu et place de la société anonyme d'habitations à loyers modérés, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera la collectivité territoriale créancière de la société anonyme d'habitations à loyers modérés.

ARTICLE 5 : COMPTE D'AVANCES

Un compte d'avances communales/intercommunales sera ouvert dans les écritures de la société anonyme d'habitations à loyers modérés.

Il comportera :

Au débit : le montant des versements effectués par la collectivité territoriale, en vertu de l'article 4, majoré des intérêts supportés par celle-ci si elle a dû faire face à ces avances au moyen de fonds d'emprunts, ou à défaut d'un intérêt calculé au taux légal en vigueur, à compter du jour du versement des fonds à l'établissement prêteur.

Au crédit : le montant des remboursements d'avances effectués par la société anonyme d'habitations à loyers modérés.

Le solde du compte d'avance constituant la dette de la société vis-à-vis de la collectivité territoriale.

ARTICLE 6 : PRISE DE SURETE

La société anonyme d'habitations à loyers modérés sera tenue de présenter le titre de propriété de la résidence située 71 Avenue de Domont, 95160 Montmorency, et d'adresser à la collectivité territoriale un certificat de situation hypothécaire ayant moins de deux mois.

La société anonyme d'habitations à loyers modérés s'engage à ne vendre, et à ne consentir aucune hypothèque sur les bâtiments de la résidence, sans l'accord préalable de la collectivité territoriale.

Le non-respect de ces obligations entraînera la mise en jeu de la garantie prévue à l'article 7.

Il est convenu que les parties formaliseront par acte notarié, au frais la société anonyme d'habitations à loyers modérés une promesse d'affectation hypothécaire de premier rang au profit de la collectivité territoriale.

ARTICLE 7 : MISE EN JEU DE LA GARANTIE

La société anonyme d'habitations à loyers modérés devra informer la collectivité territoriale par lettre adressée à Monsieur LE MAIRE, de tout évènement de nature à compromettre le remboursement des prêts garantis, en particulier en faisant connaître, au moins 2 mois avant la date d'échéance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

En cas de non-respect des obligations de l'article 6, ou dès le premier défaut paiement d'une échéance d'emprunt, la société anonyme d'habitations à loyers modérés devra prendre toute diligence pour inscrire à ses frais une hypothèque conventionnelle de 1er rang au profit de la collectivité territoriale sur la résidence, ou tout autre bien dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie suffisante permettant de couvrir la créance de la collectivité territoriale.

En cas d'insuffisance de valeur des suretés offertes par la société anonyme d'habitations à loyers modérés, la collectivité territoriale sera en droit d'exiger de nouvelles suretés pouvant porter sur d'autres immeubles, propriété de la société libre de toute hypothèque.

ARTICLE 8 : DROITS DE RESERVATION ET DUREE

En contrepartie de la garantie apportée par la Collectivité Territoriale, la société s'engage à proroger les droits de réservation existant à hauteur de 20% du volume de logements de l'opération garantie par l'emprunt, conformément à l'article R 441-5-3 du CCH dans sa rédaction issue du décret du N°2020-145 du 20 février 2020.

Ces droits de désignation en flux consentis en contrepartie de la garantie d'emprunt bénéficieront à la Collectivité territoriale pour une période d'une durée équivalente à la durée du prêt augmenté de cinq ans à compter de la date d'expiration des droits en cours.

ARTICLE 9 : MISES EN LOCATION

La société anonyme d'habitations à loyers modérés s'engage à proposer au réservataire, la part des droits supplémentaires acquis au titre de cette opération sur le périmètre de la convention cadre de gestion en flux qui sera en conséquence actualisée par avenant sur le volume de logements ouvrants droits à des droits de réservation en flux sur l'exercice de l'année N+1.

La société anonyme d'habitation à loyer modéré avisera la Collectivité territoriale 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 Collectivité territoriale 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 Collectivité territoriale remettra à la société anonyme d'habitation à loyers modérés le logement.

ARTICLE 10 : INFORMATION DE LA COLLECTIVITE TERRITORIALE

INFORMATION FINANCIERE

La société anonyme d'habitations à loyers modérés adressera à la Collectivité territoriale, au plus tard le 31 mars de l'année suivante :

- Une situation du compte d'avance arrêtée au 31 décembre, certifié conforme par les commissaires aux comptes,
- Un exemplaire du compte de gestion annuel de l'opération, arrêté au 31 décembre, certifié conforme par les commissaires aux comptes ;

A ce compte de gestion, devront être joints les états suivants :

- Etat détaillé des frais généraux ;
- Etat 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.
- Etat détaillé des débiteurs, faisant ressortir les loyers non-payés.

La société anonyme d'habitations à loyers modérés adressera à la Collectivité territoriale, dans les 6 mois qui suivent la fin de chaque exercice comptable :

- Un exemplaire certifié conforme du bilan et du compte d'exploitation de la société ;

La société anonyme d'habitations à loyers modérés adressera à la Collectivité territoriale, au plus tard le 30 octobre de l'année :

- Un exemplaire du compte de gestion prévisionnelle de l'exercice suivant ;

De plus, la collectivité territoriale se réserve le droit de procéder, ou de faire procéder par un Cabinet dûment mandaté, à la vérification annuelle des comptes La société anonyme d'habitations à loyers modérés. De ce fait, la société s'engage à mettre à disposition des agents chargés de cette vérification tous les documents comptables nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

ARTICLE 11 : CONDITION SUSPENSIVE

La garantie est accordée sous réserve que les emprunts soient effectivement destinés à financer l'opération ci-dessus, et que la nature et/ou les caractéristiques du projet ne soient pas modifiées sans accord préalable de la Collectivité territoriale.

ARTICLE 12 : REAMENAGEMENT DES EMPRUNTS GARANTIS

La société anonyme d'habitations à loyers modérés devra obtenir l'aval préalable de la collectivité territoriale pour tout réaménagement ou refinancement des emprunts garantis, notamment les opérations entraînant un allongement de la durée du financement

ARTICLE 13 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la convention fera l'objet d'un avenant qui devra être approuvé par chacune des parties.

ARTICLE 14 : CONTENTIEUX

Pour tout litige pouvant survenir dans l'interprétation ou application des clauses de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher tout moyen d'accord amiable, préalablement à tout recours auprès du Tribunal Administratif compétent.

Convention établie en 3 exemplaires,

A Paris, le

Pour la SA HLM IMMOBILIÈRE 3F

Directrice de l'Agence Départementale
Agence Val d'Oise

Catherine MALINKA

Pour la Ville de MONTMORENCY

Le Maire

Maxime THORY

ANNEXE

Liste des **36** logements portés au titre de la présente convention au contingent du réservataire et ouvrant droit à des réservations en flux sur le périmètre territorial du réservataire sur la durée des droits de réservation portés à l'article 8

Commune	EPCI	Adresse	Groupe	Lot	Catégorie de financement	Fin de réservation	N° de convention	Nbre lgts
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0012	PALULOS	30/04/2040	13 821	1
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0015	PALULOS	30/04/2040	13 821	2
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0016	PALULOS	30/04/2040	13 821	3
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0017	PALULOS	30/04/2040	13 821	4
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0020	PALULOS	30/04/2040	13 821	5
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0021	PALULOS	30/04/2040	13 821	6
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0022	PALULOS	30/04/2040	13 821	7
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0024	PALULOS	30/04/2040	13 821	8
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0027	PALULOS	30/04/2040	13 821	9
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0028	PALULOS	30/04/2040	13 821	10
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0029	PALULOS	30/04/2040	13 821	11
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0032	PALULOS	30/04/2040	13 821	12
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0033	PALULOS	30/04/2040	13 821	13
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0034	PALULOS	30/04/2040	13 821	14
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0036	PALULOS	30/04/2040	13 821	15
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0039	PALULOS	30/04/2040	13 821	16
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0040	PALULOS	30/04/2040	13 821	17
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0041	PALULOS	30/04/2040	13 821	18
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0044	PALULOS	30/04/2040	13 821	19
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0045	PALULOS	30/04/2040	13 821	20
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0051	PALULOS	30/04/2040	13 821	21
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0055	PALULOS	30/04/2040	13 821	22
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0056	PALULOS	30/04/2040	13 821	23
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0057	PALULOS	30/04/2040	13 821	24
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0058	PALULOS	30/04/2040	13 821	25
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0060	PALULOS	30/04/2040	13 821	26
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0063	PALULOS	30/04/2040	13 821	27
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0064	PALULOS	30/04/2040	13 821	28
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0067	PALULOS	30/04/2040	13 821	29
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0069	PALULOS	30/04/2040	13 821	30
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0085	PALULOS	29/04/2036	50 175	31
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0092	PALULOS	29/04/2036	50 175	32

MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0095	PALULOS	29/04/2036	50 175	33
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0127	PALULOS	29/04/2036	50 175	34
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0141	PALULOS	29/04/2036	50 175	35
MONTMORENCY	CA PLAINE VALLEE	71 AVENUE DE DOMONT	1516L	1516L-0147	PALULOS	29/04/2036	50 175	36