

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

**COMMUNE  
DE CHENNEVIERES-SUR-MARNE**

**ENTRE :**

La Commune de Chennevières-sur-Marne

**ET :**

IMMOBILIERE 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré, au capital de 483 363 921,60€ dont le siège social est sis 159, rue Nationale – 75638 Paris cedex 13

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Monsieur le Maire de la Commune de Chennevières-sur-Marne agissant au nom de ladite Collectivité territoriale, en vertu d'une délibération de son l'instance Conseil municipal en date du 03 juin 2024.

Madame Valérie CHEVALET, Directrice de l'agence Construction DCIF Sud-Ouest, pour IMMOBILIERE 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 30 janvier 2023 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la Construction Ile-de-France.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Ayant obtenu de la Collectivité territoriale de Chennevières-sur-Marne par délibération de son l'instance Conseil municipal en date du 03 juin 2024 la garantie du service en intérêt et amortissement d'un emprunt global au taux en vigueur d'un montant global de 2 464 000€ qui se décompose en six prêts (171 000,00€ sur une durée de 40 ans, 164 000,00€ sur une durée de 40 ans, 524 000,00€ sur une durée de 60 ans, 430 000,00€ sur une durée de 40 ans 631 000,00€ sur une durée de 40 ans et 544 000,00€ sur une durée de 60 ans) destiné à l'acquisition en VEFA de 28 logements situés, 37b-41 route de la Libération à CHENNEVIERES-SUR-MARNE qui seront financés en PLUS, PLAI, PLS de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le jeu de la garantie susvisée pour ce programme est subordonné aux règles ci-après, déterminant à cet effet, les rapports entre la Collectivité territoriale de Chennevières-sur-Marne et l'acquisition de la société anonyme d'habitation à loyer modéré.

En contrepartie de ladite garantie, la SA HLM IMMOBILIERE 3F, par la présente, concède à la Commune de Chennevières-sur-Marne 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 Collectivité territoriale 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/Président de la collectivité territoriale, 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 l'acquisition 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 Collectivité territoriale 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 Collectivité territoriale susvisée et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la Collectivité territoriale effectuera ce 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 Collectivité territoriale 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 Collectivité territoriale, 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 Collectivité territoriale.

## **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 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 Collectivité territoriale.

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 Collectivité territoriale.

## **ARTICLE 8 :**

En contrepartie de la garantie apportée par la Commune de Chennevières-sur-Marne, 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 : 6 logements locatifs sociaux en droit unique de désignation.

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, laquelle formera un tout indivisible avec les présentes.

Les droits de réservation 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 soit au plus tôt jusqu'au 15/03/2089.

## **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 Collectivité territoriale 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 Collectivité territoriale 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 collectivité territoriale 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 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 loyer modéré le logement.

Convention établie en 3 exemplaires

Fait à Paris, le

Signatures des parties