

Convention de garantie d'emprunts et de réservation de logements

Opération : Réhabilitation d'un ensemble immobilier de 45 logements locatifs PLUS sis 6 à 12 rue Mozart à ECOUEN (95)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune d'ECOUEN, domiciliée au 9 place de la Mairie, 95440 Ecouen, représentée par Madame Catherine DELPRAT, Maire, agissant en qualité, dûment habilitée par la délibération du Conseil municipal n° XXXXX en date du XXXXX,

ci-après dénommée la « *Commune* »,

D'UNE PART,

ET

S.A. D'HLM ERIGERE, dont le siège social sis 8-22 boulevard Victor Hugo, 92110 Clichy, représentée aux fins des présentes par Monsieur Stanislas JOBBE DUVAL, Directeur Général, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration du 30 juillet 2019,

ci-après dénommée « *la Société* »,

D'AUTRE PART,

Les soussignés étant ci-après désignés individuellement une « Partie » et ensemble les « Parties ».

Article 1 :

Par la délibération n° XXXXX en date du XXXXX, le Conseil Municipal accorde sa garantie à hauteur de 100 %, pour le remboursement de l'emprunt d'un montant maximum total de 2 470 151,00 € Euros souscrit par la SA d'HLM ERIGERE.

Ce prêt est destiné à financer l'opération de réhabilitation de l'ensemble immobilier de 45 logements locatifs PLUS sis 6 à 12 rue Mozart à ECOUEN.

Les caractéristiques du prêt sont celles décrites au contrats de prêt N° 160210.

Le contrat de prêt N° 160210 a été contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en date du 24 mai 2024 pour un montant de 2 470 151,00 Euros, constitué de 2 lignes de prêt :

- PAM BEI Taux fixe – Complémentaire l'Eco-prêt, d'un montant de 2 030 651,00 Euros
- PAM Eco-prêt, d'un montant de 439 500,00 Euros

Article 2 :

Le contrôle de la Commune s'exercera dans les conditions ci-après :

- a) La Société devra tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître les comptes propres à l'opération ;
- b) La Société présentera à la Commune le 15 mai de chaque année, les comptes de l'opération arrêtés au 31 décembre de l'année précédente ;
- c) il lui présentera en outre, avant le 1er octobre de chaque année un état prévisionnel des recettes et les dépenses afférentes à l'opération pour l'année à venir.

Article 3 : Modalités pratiques de mise en jeu de la garantie

Au cas où il résulterait de l'état prévisionnel annuel des recettes et dépenses mentionnées à l'article 2 ci-dessus, que la Société n'est pas en mesure de faire face aux charges de l'emprunt en cause, la Commune d'ECOUEN devrait inscrire à son budget primitif de l'année à venir, les ressources suffisantes pour acquitter les sommes dues par la Société à l'établissement prêteur.

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la Commune d'ECOUEN prendra ses lieu et place et réglera à titre d'avance remboursable dans la limite de la garantie ci-dessus définies et à concurrence de la défaillance de cette Société le montant des annuités impayées à leur échéance.

La Société s'engage à prévenir le Maire de la Commune d'ECOUEN deux mois à l'avance de l'impossibilité où il se trouverait de faire face à tout ou partie de l'une des échéances et à demander à la Commune de les régler en ses lieux et place.

Article 4 : Obligations de la Société

A partir de ladite garantie, la Société s'engage à ne laisser prendre aucune hypothèque sur ses immeubles sans autorisation du Maire de la Commune.

Dans un délai de six mois à compter de la mise en jeu de la garantie de la Commune, la Société devra présenter à la Commune toutes propositions utiles en vue de parvenir au rétablissement de la situation financière, compte tenu de la nécessité de rembourser à la Commune les sommes versées par celui-ci au prêteur. Si la Commune donne son accord à ces mesures, la Société devra lui rendre compte semestriellement des résultats obtenus par leur application.

Les sommes ainsi versées au prêteur par la Commune auront le caractère d'avance de fonds recouvrables que la Société s'engage à rembourser à la Commune au moyen de ressources dégagées au compte de l'opération, par application des mesures visées à l'alinéa précédent, dans un délai de deux ans à compter du versement des fonds par la Commune.

Ces avances ne porteront pas intérêt.

Dans l'hypothèse où les mesures prises conformément aux propositions de la Société ne permettraient pas à celui-ci de se libérer dans le délai fixé, le remboursement interviendrait à concurrence de sa dette soit par dation, en paiement des avances fait par la Commune, soit par prélèvement sur le capital social.

Le choix, à donner à la Commune se fera en appréciant tant leur valeur que les possibilités offertes pour leur utilisation rationnelle par la Commune.

La Société s'engage également à tenir la Commune informée de toute renégociation de l'emprunt.

Article 5 : Contreparties à la garantie communale

En contrepartie de la garantie d'emprunts accordée par la Commune à la Société dans le cadre du projet susvisé, la Société accorde par la présente convention un droit de réservation au profit de la Commune sur 9 logements sociaux PLUS, pendant toute la durée de l'emprunt garanti.

Les logements réservés par la Société à la Commune sont les suivants :

N° du lot	Niveau	Type	Adresse	Financement	Collectif Individuel	SHAB totale (m²)
Appartement garage n° 10	R+1	T2	6 rue Mozart	PLUS	Collectif	50,00
Appartement garage n° 21	R+2	T3	6 rue Mozart	PLUS	Collectif	66,00
Appartement garage n° 36	R+3	T4	6 rue Mozart	PLUS	Collectif	72,00
Appartement garage n° 24	R+2	T3	8 rue Mozart	PLUS	Collectif	67,00
Appartement garage n° 5	RdC	T5	10 rue Mozart	PLUS	Collectif	93,00
Appartement garage n° 17	R+1	T3	10 rue Mozart	PLUS	Collectif	72,00
Appartement garage n° 28	R+2	T2	10 rue Mozart	PLUS	Collectif	50,00
Appartement garage n° 42	R+3	T4	10 rue Mozart	PLUS	Collectif	73,00
Appartement garage n° 31	R+2	T1	12 rue Mozart	PLUS	Collectif	26,00

Article 6 : Durée de la convention

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt qui en fait l'objet et, s'il y a lieu, jusqu'à ce que le compte d'avances soit soldé.

Article 7 : Modalités d'application

Pour la première mise à l'habitation des logements réservés, la Société s'engage à informer la Commune par lettre simple prioritaire et/ou par courriel à l'adresse électronique suivante [XXXXXXXX](#), en respectant un délai minimum d'un mois avant la date de la première mise en location prévue. La Société devra obligatoirement communiquer à la Commune la date précise de mise en location, le montant du dépôt de garantie, des loyers, des charges et des accessoires, leur caractère obligatoire ou facultatif, les modalités de visite ainsi que les plans des logements réservés.

Par la suite, dès qu'elle en a connaissance et dans un délai maximum de cinq (5) jours francs, la Société s'engage à informer la Commune, par lettre simple prioritaire et/ou par courriel à l'adresse électronique suivante [XXXXXXXX](#) de la libération d'un des logements réservés, pour quelque motif que ce soit, en lui communiquant le congés, la date d'ouverture de vacance, le montant du dépôt de garantie, des loyers, des charges et des accessoires, leur caractère obligatoire ou facultatif, ainsi que les modalités de visite.

Conformément aux dispositions des articles L 441-1 ; L 441-4 et R.441-3 du code de la construction et de l'habitation modifiées, la Commune disposera d'un délai ne pouvant excéder un mois à compter du jour où la Société est informée de la vacance du logement, pour proposer à la Société une liste de candidats acceptant et remplissant les conditions requises pour l'occupation du logement concerné.

Les candidats locataires proposés par la Commune devront remplir les conditions d'occupation et de ressources prévues par la réglementation en vigueur et par la commission d'attribution de la Société. Les listes de candidats présentées par la Commune seront examinées par la commission d'attribution de la Société dans les mêmes conditions que pour les autres logements de l'opération susvisée, conformément aux lois et règlements en vigueur.

Chaque décision de la commission d'attribution de la Société relative à un logement réservé, quel qu'en soit le sens, doit impérativement être notifiée à la Commune par lettre simple prioritaire et/ou par courriel à l'adresse suivante [XXXXXXXX](#) dans un délai maximum de cinq (5) jours francs, en indiquant précisément les motivations exactes de celle-ci.

D'un commun accord, les parties ont entendu régler les situations particulières suivantes comme suit :

11.1 : Absence de candidats présentés par la Commune dans les délais requis

Dans cette hypothèse, et pour une seule mise en location, la Société attribuera le logement concerné au candidat de son choix après une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à la Commune restée sans effet dans un délai de cinq (5) jours francs à compter de sa réception.

La Commune conservera un droit de suite et récupèrera son droit de désignation dès la première vacance ultérieure dudit logement.

11.2 : Rejet des candidats présentés par la Commune/Non signature du bail par le candidat

En cas de refus de candidature par la commission d'attribution de la Société ou de non signature du bail de location par le candidat présenté par la Commune, la Société devra en avvertir dans un délai maximum de cinq (5) jours francs la Commune par lettre simple prioritaire et/ou par

courriel à l'adresse suivante [XXXXXXXXX](#), afin que celle-ci puisse présenter une ou plusieurs nouvelles candidatures sous un délai de dix (10) jours francs.

A défaut de candidat présenté dans ce délai par la Commune, et pour une seule mise en location, la Société attribuera le logement concerné au candidat de son choix après en avoir informé la Commune par lettre simple et/ou par courriel à l'adresse suivante [XXXXXXXXX](#).

La Commune conservera un droit de suite et récupèrera son droit de désignation dès la première vacance ultérieure dudit logement.

Article 8 :

La Société adressera à Madame le Maire d'ECOUEN un exemplaire du contrat de prêt intervenu et du tableau d'amortissement et le tiendra informé de la date de réalisation de l'emprunt.

**Pour la Commune,
Le Maire,
Catherine DELPRAT**

**Pour la Société,
Le Directeur Général,
Stanislas JOBBE DUVAL**