

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

**COMMUNE DE
DE VILLEPARISIS (77270)**

4-6, avenue Mistral et 98, avenue du Général de Gaulle

ENTRE :

La collectivité territoriale de VILLEPARISIS

ET :

3F Seine-et-Marne, société anonyme d'habitation à loyer modéré, au capital de 34 649 445,00 € € dont le siège social est sis 32, cours du Danube à SERRIS (77700).

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Maire de la Collectivité territoriale de VILLEPARISIS agissant au nom de ladite Collectivité territoriale, en vertu d'une délibération de son l'instance (Conseil municipal) en date du

Monsieur Bruno VAIN directeur d'agence 77-91, pour 3F Seine-et-Marne, société anonyme d'habitation à loyer modéré agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 1er avril 2024 de Madame Maud COLLIGNON, directrice de la construction Île-de-France

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Ayant obtenu de la Collectivité territoriale de VILLEPARISIS par délibération de son l'instance (Conseil municipal) en date du la garantie du service en intérêt et amortissement d'un emprunt global au taux en vigueur d'un montant global de 9 461 954,00 € qui se décompose en plusieurs lignes de prêts :

•Contrat de Prêt n°175940 : portant sur 11 logements situés à VILLEPARISIS

- CPLS Complémentaire au PLS 2025, d'un montant de cent-treize mille huit-cent-vingt-huit euros (113 828,00 euros) sur une durée de 40 ans ;
- PLAI, d'un montant de quatre-cent-quatre-vingt-quatre mille deux-cent-soixante-six euros (484 266,00 euros) sur une durée de 40 ans ;
- PLAI foncier, d'un montant de deux-cent-vingt-deux mille huit-cent-soixante-cinq euros (222 865,00 euros) sur une durée de 60 ans ;
- PLS PLSDD 2025, d'un montant de cent-quarante-quatre mille quatre-cent-quatre-vingt-dix-sept euros (144 497,00 euros) sur une durée de 40 ans ;
- PLS foncier PLSDD 2025, d'un montant de cent-cinq mille trois-cent-vingt euros (105 320,00 euros) sur une durée de 60 ans ;
- PLUS, d'un montant de huit-cent-vingt-neuf mille huit-cent-dix-sept euros (829 817,00 euros) sur une durée de 40 ans ;
- PLUS foncier, d'un montant de trois-cent-vingt-huit mille cent-quatre-vingt-cinq euros (328 185,00 euros) sur une durée de 60 ans ;
- PHB 2.0 tranche 2018, d'un montant de quatre-vingt-dix-neuf mille euros (99 000,00 euros) sur une durée de 20 ans ;

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251107-25_11560-DE
Date de télétransmission : 07/11/2025
Date de réception préfecture : 07/11/2025

• Contrat de Prêt n°176027 : portant sur 14 logements situés à VILLEPARISIS

- CPLS Complémentaire au PLS 2025, d'un montant de deux-cent-soixante-trois mille trois-cent-quatre-vingt-neuf euros (263 389,00 euros) sur une durée de 40 ans ;
- PLAI, d'un montant de trois-cent-soixante-dix-huit mille sept-cent-soixante-cinq euros (378 765,00 euros) sur une durée de 40 ans ;
- PLAI foncier, d'un montant de cent-soixante-douze mille quatre-cent-soixante-dix-sept euros (172 477,00 euros) sur une durée de 60 ans ;
- PLS PLSDD 2025, d'un montant de trois-cent-trente-quatre mille cinq-cent-cinquante-et-un euros (334 551,00 euros) sur une durée de 40 ans ;
- PLS foncier PLSDD 2025, d'un montant de deux-cent-soixante-huit mille quatre-vingt-six euros (268 086,00 euros) sur une durée de 60 ans ;
- PLUS, d'un montant de sept-cent-dix-huit mille neuf-cent-trente-neuf euros (718 939,00 euros) sur une durée de 40 ans ;
- PLUS foncier, d'un montant de deux-cent-soixante-huit mille sept-cent-soixante-douze euros (268 772,00 euros) sur une durée de 60 ans ;
- PHB 2.0 tranche 2020, d'un montant de cent-vingt-six mille euros (126 000,00 euros) sur une durée de 20 ans ;

• Contrat de Prêt n°175954 : 2021 portant sur 21 logements situés à VILLEPARISIS

- CPLS Complémentaire au PLS 2025, d'un montant de trois-cent-six mille cinq-cent-soixante-trois euros (306 563,00 euros) sur une durée de 40 ans ;
- PLAI, d'un montant d'un million soixante-dix-neuf mille deux-cent-quinze euros (1 079 215,00 euros) sur une durée de 40 ans ;
- PLAI foncier, d'un montant de quatre-cent-soixante-treize mille cent-cinquante-cinq euros (473 155,00 euros) sur une durée de 60 ans ;
- PLS PLSDD 2025, d'un montant de sept-cent-vingt-huit mille neuf-cent-quarante-trois euros (728 943,00 euros) sur une durée de 40 ans ;
- PLS foncier PLSDD 2025, d'un montant de deux-cent-soixante-sept mille huit-cent-quarante-cinq euros (267 845,00 euros) sur une durée de 60 ans ;
- PLUS, d'un montant de neuf-cent-trente mille quatre-cent-vingt-six euros (930 426,00 euros) sur une durée de 40 ans ;
- PLUS foncier, d'un montant de quatre-cent-quatre-vingt-un mille cinquante euros (481 050,00 euros) sur une durée de 60 ans ;
- PHB 2.0 constructions vertes, d'un montant de trois-cent-trente-six mille euros (336 000,00 euros) sur une durée de 20 ans.

PRETS	IDENTIFIANT DE LA LIGNE DU PRÊT	DUREE	MONTANT (en €)
2018			
Ligne 1 – Prêt CPLS Complémentaire au PLS 2025	5660116	40 ans	113 828,00
Ligne 2 - Prêt PLAI	5660123	40 ans	484 266,00
Ligne 3 – Prêt PLAI foncier	5660122	60 ans	222 865,00
Ligne 4 – Prêt PLS PLSDD 2025	5660120	40 ans	144 497,00
Ligne 5 – Prêt PLS foncier PLSDD 2025	5660121	60 ans	105 320,00
Ligne 6 – Prêt PLUS	5660119	40 ans	829 185,00
Ligne 7 – Prêt PLUS foncier	5660118	60 ans	328 185,00
Ligne 8 – Prêt PHB 2.0 tranche 2018	5660117	20 ans	99 000,00
2020			
Ligne 1 – Prêt CPLS Complémentaire au PLS 2025	5682401	40 ans	263 389,00
Ligne 2 - Prêt PLAI	5682398	40 ans	378 765,00
Ligne 3 – Prêt PLAI foncier	5682397	60 ans	172 477,00
Ligne 4 – Prêt PLS PLSDD 2025	5682395	40 ans	334 551,00
Ligne 5 – Prêt PLS foncier PLSDD 2025	5682394	60 ans	268 086,00
Ligne 6 – Prêt PLUS	5682400	40 ans	718 939,00
Ligne 7 – Prêt PLUS foncier	5682399	60 ans	268 772,00
Ligne 8 – Prêt PHB 2.0 tranche 2020	5682396	20 ans	126 000,00
2021			
Ligne 1 – Prêt CPLS Complémentaire au PLS 2025	5682169	40 ans	306 563,00
Ligne 2 - Prêt PLAI	5682171	40 ans	1 079 215,00
Ligne 3 – Prêt PLAI foncier	5682170	60 ans	473 155,00

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251107-25_175954_005
Date de télétransmission : 07/11/2025
Date de réception préfecture : 07/11/2025

Ligne 4 – Prêt PLS PLSD 2025	5682168	40 ans	728 943,00
Ligne 5 – Prêt PLS Foncier	5682167	60 ans	267 845,00
Ligne 6 – Prêt PLUS	5682165	40 ans	930 426,00
Ligne 7 – Prêt PLUS foncier	5682166	60 ans	481 050,00
Ligne 8 – Prêt PHB 2.0 constructions vertes	5682164	20 ans	336 000,00
TOTAL :			9 461 954,00

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 VILLEPARISIS et 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 Collectivité territoriale susvisée VILLEPARISIS 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 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 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.

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251107-25_11560-DE
Date de télétransmission : 07/11/2025
Date de réception préfecture : 07/11/2025

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/intercommunales 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 collectivité territoriale (~~commune~~), 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 : 9 logements locatifs sociaux en droit unique de désignation.

Numéro de lot	Bâtiment	Niveau	Type de lot	Financement	Réservataire	SHAB
1121	1	2	T3	PLUS DC	VILLE	50,89
1213	2	1	T4	PLUS DC	VILLE	79,59
1221	2	2	T3	PLAI	VILLE	60,20
1232	2	3	T4	PLAI	VILLE	78,26
1314	3	1	T4	PLUS DC	VILLE	84,75
1332	3	3	T5	PLUS DC	VILLE	97,43
1341	3	4	T3	PLAI	VILLE	69,64
1402	4	0	T3	PLAI	VILLE	59,72
1412	4	1	T4	PLAI	VILLE	80,85

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 31/12/2025.

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 trois 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 15 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,

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20251107-25_11560-DE
Date de télétransmission : 07/11/2025
Date de réception préfecture : 07/11/2025

- 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

**Monsieur le Maire,
Frédéric BOUCHE**

M. Bruno Vain,
Directeur de l'Agence de Construction
IDF Sud-Est

3F Seine-et-Marne
Groupe Action Logement
159, rue Nationale - 75638 Paris Cedex 13
Tél. : 01 40 77 15 15