

D16/19

16/18 et 26/30 rue des Bruyères (Les Lilas 19)

**CONVENTION A INTERVENIR ENTRE LA VILLE DES LILAS
ET LA SA D'HLM FRANCE HABITATION**

ENTRE

La Commune des LILAS (93260) sise 96 rue de Paris, représentée par le Maire en exercice, Monsieur Daniel GUIRAUD, agissant au nom de ladite commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 21/03/2014, ci-après dénommée la Commune

ET

La SA d'HLM FRANCE HABITATION, société anonyme d'habitation à loyer modéré, au capital de 266 070 895,50 euros dont le siège social est à Levallois Perret (92300) – 1, square Chaptal, - représentée par Monsieur Pascal VAN LAETHEM, Directeur Général, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 7 juin 2017,

ci-après dénommée la SA d'HLM FRANCE HABITATION

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

Par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2017, la Commune des LILAS a accordé sa garantie à hauteur de 100% au service de l'intérêt et de l'amortissement pour l'emprunt d'un montant total de 779 374 euros, que la SA d'HLM France Habitation a contracté et obtenu auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ledit emprunt est destiné à financer la réhabilitation de 90 logements, situés 16/18 et 26/30 rue des Bruyères.

Désignation du prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations

LES LILAS 19 – 16/18 et 26/30 rue des Bruyères (90 logements)

PAM Eco-Prêt n°61171

Montant du prêt : 779 374 €

Taux d'intérêt : taux livret A -0.75% soit 0% à ce jour

Durée : 15 ans

Conformément aux dispositions des articles L. 451-6, R. 431-57 à R. 431-60, R. 441-3, R. 441-5 et R. 441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, la présente convention a pour objet de fixer les obligations réciproques des parties et les conditions dans lesquelles s'exercera la garantie de la Commune pour l'emprunt susmentionné.

ARTICLE 1

Dans le cas où la SA d'HLM FRANCE HABITATION ne se trouverait pas en mesure de tenir ses engagements envers la Caisse des Dépôts et Consignations, organisme prêteur, la commune prendra ses lieu et place et règlera, dans la limite de la garantie ci-dessus définie, et à concurrence de la défaillance de la SA d'HLM FRANCE HABITATION, le montant des annuités Impayées à leurs échéances.

Il est expressément stipulé que les versements qui seront ainsi effectués par la Commune en lieu et place de SA d'HLM FRANCE HABITATION dans les conditions prévues dans la présente convention, auront un caractère d'avances remboursables et, à ce titre, auront le caractère de créance prise sur la SA d'HLM FRANCE HABITATION. Ces avances ne porteront pas intérêts.

Dès le premier paiement réalisé par la Commune envers la Caisse des Dépôts et Consignations, organisme prêteur, un avenant à la présente convention devra fixer les modalités de remboursement par la SA d'HLM FRANCE HABITATION sous forme d'un échéancier.

ARTICLE 2

Dans le cas où la garantie communale viendrait à jouer, la SA d'HLM FRANCE HABITATION s'engage à prévenir le Maire des LILAS 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 3

Dans le cas où la garantie viendrait à jouer, la SA d'HLM FRANCE HABITATION s'engage par avance à ce que la Commune puisse prendre hypothèque conventionnelle de premier rang aux frs de la SA d'HLM FRANCE HABITATION, sur les 18 logements faisant l'objet de la présente convention.

La SA d'HLM FRANCE HABITATION s'engage pendant toute la durée de remboursement, y compris le cas échéant celle des avances consenties par le garant, à ne pas aliéner ni hypothéquer l'immeuble ou les biens faisant l'objet du prêt sans en avoir informé au préalable la Commune.

ARTICLE 4

Le compte d'avances de la Commune, ouvert dans les écritures de la SA d'HLM FRANCE HABITATION, conformément aux Instructions ministérielles sur la comptabilité des Sociétés d'HLM, comportera :

- Au crédit : le montant des versements effectués par la Commune en cas de défaillance de la SA d'HLM FRANCE HABITATION,
- Au débit : le montant des remboursements effectués par la SA d'HLM FRANCE HABITATION,
- Le solde représentera la dette de la SA d'HLM FRANCE HABITATION envers la Commune.

Ce solde sera à tout instant exigible, sauf à la Commune d'accorder des délais à la SA d'HLM FRANCE HABITATION pour lui permettre de s'acquitter au moyen d'excédents de recettes ultérieures.

Toutefois, en aucun cas, le remboursement à la Commune des avances consenties en vue du règlement de la dette de la SA d'HLM FRANCE HABITATION envers la CDC, organisme prêteur, ne pourra porter préjudice à l'acquittement par priorité des sommes dues, tant en amortissement qu'en intérêts, à cet organisme.

ARTICLE 5

Sous la réserve établie à l'article 4, dernier alinéa, la possibilité pour la SA d'HLM FRANCE HABITATION de rembourser à la Commune les sommes avancées par celle-ci devra être appréciée, du seul point de vue de la situation de la trésorerie, sans que la SA d'HLM FRANCE HABITATION soit fondée à se prévaloir de la constitution de provisions ou de réserves dont elle n'aurait pas l'emploi immédiat.

ARTICLE 6

En cas de projet de remboursement anticipé de tout ou partie du ou des prêts susmentionnés ou de renégociation des conditions d'emprunt, la SA d'HLM FRANCE HABITATION s'engage à en informer immédiatement la Commune et à lui fournir, le cas échéant, un nouveau tableau d'amortissement.

ARTICLE 7

Les opérations poursuivies par la SA d'HLM FRANCE HABITATION, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Commune des LILAS ou qu'elle réalisera avec cette garantie donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par la SA d'HLM FRANCE HABITATION, 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 SA d'HLM FRANCE HABITATION qui devra être adressé au Maire des LILAS, au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

La SA d'HLM FRANCE HABITATION prendra toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes.

ARTICLE 8

Le compte de gestion défini à l'alinéa 1^{er} de l'article 7 comprendra :

- Au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la société.

- **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, 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 :

- 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.

ARTICLE 9

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 aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la SA d'HLM FRANCE HABITATION vis-à-vis de la Commune et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la SA d'HLM FRANCE HABITATION, suivant les conditions prévues à l'article 4.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la SA d'HLM FRANCE HABITATION, 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 SA d'HLM FRANCE HABITATION n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Commune et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la commune des LILAS effectuera ce règlement entre les mains de prêteurs au lieu et place de la SA d'HLM FRANCE HABITATION, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera la commune des LILAS créancière de la SA d'HLM FRANCE HABITATION.

ARTICLE 10

La SA d'HLM FRANCE HABITATION, sur simple demande du Maire, devra fournir à l'appui du compte et des états visés aux articles 7 et 8, toutes justifications utiles.

Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par le Préfet en exécution du décret-loi du 30 octobre 1935 et de l'article L.451-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, de contrôler le fonctionnement de la SA d'HLM FRANCE HABITATION, 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 11

L'application de la présente convention 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 cette échéance, si le compte d'avances de la Commune n'est pas soldé, une nouvelle convention devra intervenir entre la Commune et la SA d'HLM FRANCE HABITATION en vue de déterminer les conditions de remboursement à la Commune du solde de ce compte.

En l'absence d'une convention nouvelle, les dispositions des articles 1, 4, 5, 7, 8, 9, et 10 resteront en vigueur jusqu'à ce que le compte prévu à l'article 4 soit soldé.

Ainsi que le prévoit l'article R.441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque les emprunts garantis par la Commune seront intégralement remboursés par la SA d'HLM FRANCE HABITATION, elle sera tenue d'en informer le garant.

Les droits de réservation de la Commune attachés à la garantie de l'emprunt seront prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt, conformément à l'article R.441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 12

Conformément à l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la SA d'HLM FRANCE HABITATION s'engage à réserver à la Commune, 20% des logements concernés par l'opération susmentionnée, soit 18 logements.

La liste détaillée du contingent communal de logements et leurs caractéristiques est annexée à la présente convention.

ARTICLE 13

La SA d'HLM FRANCE HABITATION sera tenue d'aviser par courrier la Commune de toute vacance de logement entrant dans le contingent des logements réservés à la commune des LILAS.

Cet avis fera apparaître notamment :

- Les conditions de relocation
- Les modalités de visite
- La date à laquelle le logement sera libre de tout occupant
- La date à laquelle le délai de préavis du locataire sortant expire

La Commune disposera d'un délai d'un mois pour présenter les candidats bénéficiaires de l'ensemble des logements concernés à réception de la lettre de la SA d'HLM FRANCE HABITATION l'avisant de la mise à disposition du logement.

A l'expiration du délais ci-dessus, et faute pour la Commune d'avoir pu présenter des candidats, la SA d'HLM FRANCE HABITATION pourra louer le logement à toute personne de son choix, la Commune retrouvant son droit de désignation en cas de nouveau congé.

ARTICLE 14

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge de la SA d'HLM FRANCE HABITATION.

ARTICLE 15

En cas de litiges dans l'exécution de la présente convention et après épuisement des voies de recours amiables, les deux parties s'en remettent au jugement des tribunaux compétents.

Fait en deux exemplaires originaux,

Fait aux LILAS, le 8 avril 2019

Pour la Commune des LILAS
Monsieur le Maire,

Daniel GUIRAUD



Pour la SA d'HLM FRANCE HABITATION
Le Directeur Général,

Pascal VAN LAETHEM

ANNEXE 1

18 DROITS DE RESERVATION POUR LA COMMUNE DES LILAS

Adresse	Bât.	N° LOGEMENT	N° Porte	Type	Etage	SHB actuelle	TYPE DE FINANCEMENT
LES LILAS 19							
16 à 18 rue des Bruyères	G	003243	0001	3	RC	65	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003246	0004	3	01	70	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003247	0005	2	01	61	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003249	0007	3	01	65	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003251	0009	4	01	80	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003254	0012	2	02	52	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003257	0015	4	02	80	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003283	0021	4	03	80	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003286	0024	2	04	62	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003272	0030	2	05	62	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003281	0039	3	06	65	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003283	0041	2	07	51	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003286	0044	5	07	94	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003287	0046	3	07	67	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003291	0049	3	08	66	PLA
16 à 18 rue des Bruyères	G	003299	0057	3	09	67	PLA
26 à 30 rue des Bruyères	I	003407	0081	4	06	79	PLA
26 à 30 rue des Bruyères	I	003409	0083	4	06	79	PLA