

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

ENTRE :

ICF LA SABLIERE SA D'HLM, Société anonyme au capital de 23 537 100 EUR dont le siège est à PARIS (75010), 24 rue de Paradis, identifiée au SIREN sous le numéro 552 022 105 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, représentée par Monsieur Emmanuel DUNAND, domicilié professionnellement au 24 rue de Paradis - 75010 PARIS, agissant en sa qualité de Président du Directoire, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il accepte aux termes d'une délibération du Conseil de surveillance de ladite société, en date du 4 janvier 2023.

Ci-après dénommée « ICF HABITAT LA SABLIERE »

d'une part,

ET :

La DES LILAS, représentée par Monsieur le Maire Lionel BENHAROUS, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2020

Ci-après dénommée « La Ville DES LILAS »

d'autre part,

IL EST EXPOSE ET ARRETE CE QUI SUIT :

ICF HABITAT LA SABLIERE a obtenu de la Ville DES LILAS, par délibération du Conseil Municipal en date du 26 novembre 2025, la garantie du service en intérêt et amortissement de deux contrats d'emprunts, d'un montant total de **4 983 822,00€**, qui se répartisse comme suit : contrats n° 177981 d'un montant de 3 391 015,00€ et 177982 d'un montant de 1 592 807,00€, contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations aux taux pratiqués par l'Organisme prêteur au moment de l'établissement des contrats.

Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA de 29 logements locatifs sociaux, sis 87 rue Pasteur, 16 rue Romainville - 93260 LES LILAS.

Conformément à l'article R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, ICF HABITAT LA SABLIERE s'engage à réserver à la Ville DES LILAS un nombre de droits de désignations uniques équivalent à 20 % des logements construits garantis dans le cadre de cette convention, soit 6 logements.

Les droits de désignation seront proposés pendant toute la durée de l'emprunt sur ce patrimoine ou sur un patrimoine équivalent sur le territoire de la commune selon les modalités précisées chaque année dans la convention annuelle de mise en œuvre de la gestion en flux signées avec ICF HABITAT LA SABLIERE.

Lors de la mise en service du programme financé, objet de la convention, ICF HABITAT LA SABLIERE proposera à la ville la liste des neufs logements identifiés à l'annexe 1 pour un tour.

ARTICLE 1: MISE EN JEU DE LA GARANTIE

Au cas où ICF HABITAT LA SABLIERE ne se trouverait pas en mesure de tenir ses engagements envers l'Etablissement Prêteur, la Ville DES LILAS prendra ses lieu et place et règlera, dans la limite de la garantie ci-dessus définie, et à concurrence de la défaillance d'ICF HABITAT LA SABLIERE le montant des annuités impayées à leurs échéances.

Dans le cas où la garantie viendrait à jouer, ICF HABITAT LA SABLIERE s'engage par avance à ce que la Ville DES LILAS puisse prendre hypothèque conventionnelle de premier rang aux frais d'ICF HABITAT LA SABLIERE sur les logements faisant l'objet de la présente convention.

ARTICLE 2: NATURE DE LA CREANCE

Il est expressément stipulé que les versements qui seront ainsi effectués par la Ville DES LILAS au lieu et place d'ICF HABITAT LA SABLIERE auront le caractère d'avances remboursables. Ces avances ne porteront pas intérêt.

ARTICLE 3 : COMPTE D'AVANCE

Le compte d'avances de la Ville DES LILAS, ouvert dans les écritures d'ICF HABITAT LA SABLIERE conformément aux instructions ministérielles sur la comptabilité des Sociétés d'H.L.M. comportera :

- au crédit - le montant des versements effectués par la Ville DES LILAS en cas de défaillance de la Société Anonyme d'H.L.M. « ICF HABITAT LA SABLIERE »
- au débit - le montant des remboursements effectués par la Société Anonyme d'H.L.M. « ICF HABITAT LA SABLIERE »
- le solde - représentera la dette de la Société Anonyme d'H.L.M. « ICF HABITAT LA SABLIERE » envers la Ville DES LILAS.

Ce solde sera à tout instant exigible, sauf pour la Ville DES LILAS d'accorder des délais à ICF HABITAT LA SABLIERE pour lui permettre de s'acquitter au moyen d'excédents de recettes ultérieures.

Toutefois, en aucun cas, le remboursement à la Ville DES LILAS des avances consenties en vue du règlement de la dette d'ICF HABIATAT LA SABLIERE envers l'Etablissement Prêteur ne pourra porter préjudice à l'acquittement par priorité des sommes dues, tant en amortissement qu'en intérêts, à cet Etablissement.

ARTICLE 4: BILAN

En raison de la garantie accordée par la Ville DES LILAS, ICF HABITAT LA SABLIERE fournira au Maire, chaque année avant le 1er juillet, les bilans et compte de résultat de l'exercice écoulé.

ICF HABITAT LA SABLIERE prendra toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes.

Au cas où la garantie de la Ville serait mise en jeu, ICF HABITAT LA SABLIERE sera tenue, jusqu'à apurement du compte d'avances de la Ville DES LILAS prévu à l'article 3, de fournir chaque année au Préfet et au Maire ses documents comptables établis de telle sorte qu'ils fassent ressortir les résultats par opération.

ARTICLE 5: REMBOURSEMENT DES AVANCES

Sous la réserve établie à l'article 3, dernier alinéa, la possibilité pour ICF HABITAT LA SABLIERE de rembourser à la Ville DES LILAS les sommes avancées par celle-ci devra être appréciée, du seul point de vue de la situation de trésorerie, sans qu'ICF HABITAT LA SABLIERE soit fondée à se prévaloir de la constitution de provisions ou de réserves dont elle n'aurait pas l'emploi immédiat.

ARTICLE 6 : CONTROLE DES OPERATIONS

ICF HABITAT LA SABLIERE sur simple demande de la Ville DES LILAS devra fournir à l'appui de ses documents comptables, toutes justifications utiles, elle devra permettre, à toute époque, aux Agents désignés par le Préfet en exécution de l'article L.451-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, de contrôler son fonctionnement, 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 7 : SOLDE DU COMPTE D'AVANCE

La présente Convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts contractés pour ladite construction. A cette échéance, si le compte d'avances de la Ville DES LILAS n'est pas soldé, une nouvelle convention devra intervenir entre la Ville et ICF HABITAT LA SABLIERE en vue de déterminer les conditions de remboursement à la Ville du solde de ce compte. En l'absence d'une convention nouvelle, resteront en vigueur les dispositions des articles 2 - 3 - 4 - 5 et 6 jusqu'à ce que le compte prévu à l'article 3 soit soldé.

ARTICLE 8: MISE A DISPOSITION DES LOGEMENTS

8.1: Désignation des candidats

ICF HABITAT LA SABLIERE avisera la Ville DES LILAS de la vacance des logements proposés conformément aux modalités de la convention annuelle de mise en œuvre de la gestion en flux signée entre les parties.

La désignation des candidats proposés par la Ville DES LILAS sera notifiée à ICF HABITAT LA SABLIERE dans les délais indiqués à l'article 8.2 ci-dessous. La notification doit comporter les éléments suivants :

- ✓ Les nom et prénoms du candidat
- ✓ Le logement sur lequel porte la proposition
- ✓ Un dossier de candidature accompagné de l'ensemble des pièces nécessaires à son étude.

Les candidats devront satisfaire à la réglementation sur les logements sociaux en vigueur notamment en matière de composition familiale, de plafonds de ressources et de populations prioritaires dans le cadre de l'insertion sociale.

La liste devra comprendre trois candidats pour chaque logement avec l'indication d'un ordre de priorité.

L'attribution d'un logement à un des candidats présentés par la Ville DES LILAS sera de la seule responsabilité de la Commission d'Attribution des Logements d'ICF HABITAT LA SABLIERE.

ICF HABITAT LA SABLIERE est tenue d'informer la Ville DES LILAS de la suite réservée à ses propositions dans un délai d'un mois à compter de leur réception.

8.2 : Première mise en location

ICF HABITAT LA SABLIERE s'engage à mettre à disposition de la Ville DES LILAS un nombre de droits de désignations uniques équivalent à 20 % des logements construits garantis dans le cadre de cette convention soit 6 logements lors de la livraison du programme neuf financé.

ICF HABITAT LA SABLIERE adressera à la Ville DES LILAS au plus tard trois mois avant la date de location, un courrier indiquant les caractéristiques du logement concerné :

- ✓ L'adresse ;
- ✓ La typologie du logement
- ✓ Le montant du loyer (logement principal + annexes éventuelles), de la provision pour charges, et du dépôt de garantie)
- ✓ Le mode de chauffage
- ✓ Eventuellement les plans du logement
- ✓ La date de disponibilité du logement.

La Ville DES LILAS, dispose alors d'un délai maximum de un (1) mois pour présenter des candidats sur le ou les logements réservés.

Ce délai court à partir de la date de réception de la notification par ICF LA SABLIERE de l'ensemble des éléments précités.

8.3: Locations suivantes

Pour chaque logement proposé dans le cadre de la convention annuelle de gestion en flux, ICF HABITAT LA SABLIERE doit notifier à la Ville DES LILAS.

- ✓ L'adresse ;
- ✓ La typologie du logement
- ✓ Le montant du loyer (logement principal + annexes éventuelles), de la provision pour charges, et du dépôt de garantie)
- ✓ Le mode de chauffage
- ✓ La date d'effet du congé.

La Ville DES LILAS dispose alors d'un délai de un (1) mois pour présenter des candidats sur le logement proposé.

Ce délai court à partir de la date de réception de la notification par ICF HABITAT LA SABLIERE de la date d'effet du congé.

8.4 : Remise à disposition d'un logement

Si la Ville DES LILAS décidait de remettre le logement à ICF HABITAT LA SABLIERE ou ne présentait pas de candidat sur le logement pendant les délais visés à l'article 8.1 de la présente convention, ICF HABITAT LA SABLIERE reprendrait sans préavis la libre disposition du logement.

ARTICLE 9: REGLEMENTATION APPLICABLE AUX BAUX

Le montant du loyer fixé dans les baux sera conforme pendant toute la durée de la présente convention à la réglementation en vigueur corrélativement aux financements principaux de l'opération.

Les augmentations de loyer seront calculées conformément à la réglementation en vigueur.

Aucun frais de dossier ne sera réclamé au candidat pour l'établissement du bail.

ARTICLE 10: DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

ICF HABITAT LA SABLIERE s'engage à ce que l'ensemble immobilier soit assuré contre l'incendie pour une valeur suffisante auprès d'une société d'assurance notoirement solvable.

En cas de destruction totale ou partielle des logements faisant l'objet de la présente convention, ICF HABITAT LA SABLIERE s'oblige, dans la limite de l'indemnité perçue en vertu de la police d'incendie ci-dessus visée, à ce que les locaux soient reconstruits ou remis en état d'habitabilité dans les moindres délais, à moins que les parties ne se mettent d'accord sur la rédaction d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 11: DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour la durée des emprunts contractés par ICF HABITAT LA SABLIERE.

Lorsque l'emprunt garanti par la Ville DES LILAS est intégralement remboursé par ICF HABITAT LA SABLIERE, celui-ci informe le garant. Les droits de désignation unique de la Ville DES LILAS attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement

correspondant au remboursement intégral de l'emprunt, en vertu des dispositions de l'article R441-6 CCH.

ARTICLE 12: CESSIION DE PATRIMOINE

En cas de cession du patrimoine par ICF HABITAT LA SABLIERE, les droits et obligations réciproques des signataires seraient immédiatement et de plein droit transféré au bénéficiaire du patrimoine objet de la présente convention.

ARTICLE 13 : LITIGES

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

Fait à Paris, en 2 exemplaires,
le

Le Maire
Pour la Ville des LILAS



Lionel BENHAROUS

Le Président du Directoire
Pour ICF HABITAT LA SABLIERE

Emmanuel DUNAND

ANNEXE 1

LISTE DES DROITS UNIQUES LORS DE LA PREMIERE MISE EN LOCATION

Programme acquisition en VEFA de 29 logements sis 87 rue Pasteur, 16 rue Romainville 93260 LES LILAS

Etage	Typologie	Num	Financement	Surface Hab	Surface utile	Désignataires
R+1	T3	314	PLA1	61,15	62,84	VILLE
R+2	T4	322	PLUS	73,28	74,58	VILLE
R+2	T3	323	PLUS	61,15	62,84	VILLE
R+2	T2	324	PLS	49,85	49,85	VILLE
R+3	T3	331	PLUS	56,63	61,13	VILLE
R+1	T2	413	PLAI	44,33	45,72	VILLE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

093-219300456-20251215-D138-25-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2025
Publication : 15/12/2025