Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le
ID : 078-217803808-20260921-20260998-DE

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT ET DE RESERVATION DE LOGEMENTS ENTRE LA VILLE DE MAULE ET LA SOCIETE D'HLM IMMOBILIERE 3F DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE DE 244 LOGEMENTS – MAULE (1009L)

ENTRE

La Ville de MAULE, représentée par Monsieur Olivier LEPRÊTRE, Maire de ladite collectivité, autorisée à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date 21 septembre 2026

ci-après dénommé le « garant »

D'UNE PART

ET

La SA HLM IMMOBILIERE 3F, inscrite au registre du commerce sous le numéro 552 141 533, dont le siège social est situé 159 rue Nationale 75013 PARIS, représentée par Madame Charlotte LEFAUCHEUR, Directrice Programmation et Investissement – Réhabilitation d'IDF, agissant en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 09 mars 2026 de Monsieur David MEGRIER, Directeur de l'Exploitation, lui-même habilité à déléguer ses pouvoirs en vertu d'une délégation de pouvoir en date du 30 juillet 2025 de Monsieur Fréderic MIRA, directeur groupe de la Rénovation Durable et de l'Innovation, lui-même habilité à déléguer ses pouvoirs, en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 1er juillet 2020 par Madame Valérie FOURNIER, Directrice Générale d'Immobilière 3F (Groupe Action Logement)

ci-après dénommé la « la société anonyme d'habitations à loyers modérés »

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Dans le cadre de son opération de réhabilitation de 244 logements sociaux situé Avenue du Pre Rollet, 78580 MAULE (1009L), la société anonyme d'habitations à loyers modérés a sollicité de la collectivité territoriale susvisée la garantie sur les emprunts qu'elle a souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

En contrepartie de ladite garantie, la société anonyme d'habitations à loyers modérés, par la présente, concède à la collectivité territoriale des droits de réservation sur des logements de son parc le tout dans le respect des dispositions qui suivent et en application du décret du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les modalités de mise en œuvre de la garantie d'emprunt, et de sa contrepartie constituée à la fois d'un droit de réservation de logements au profit de la collectivité territoriale et d'une sûreté réelle.

La garantie de la commune de Maule est de 100% du prêt pour le remboursement des emprunts d'un montant total de dix millions quatre-cent-soixante-dix-sept mille euros (10 477 000,00 euros) que la société anonyme d'habitations à loyers modérés veut contracter auprès de la CDC sur la totalité de sa durée.

La garantie couvre : capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités de remboursement anticipé, pénalités, frais de recouvrement

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le
ID : 078-217803808-20260921-20260998-DE

Les caractéristiques des lignes de prêt souscrites sont énoncées ci-après.

- Contrat de prêt réhabilitation n° 188959 – 10 477 000,00 € en deux lignes du Prêt :
  a) Prêt PAM n° 5737308 d'un montant de 7 027 000,00 € sur 20 ans
  b) PAM Eco-prêt n° 5737307 d'un montant de 3 450 000,00 € sur 20 ans

ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature par l'ensemble des parties, jusqu'à l'extinction des emprunts garantis, soit une durée de 20 ans, prolongée de droit, par application de l'article R 441-6 du code la construction et de l'habitation d'une durée de 5 ans. Si le compte d'avances communales n'est pas soldé, la convention restera en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance de la collectivité territoriale.

ARTICLE 3 : CARACTERISTIQUES DES VERSEMENTS

Les versements effectués par le garant, en lieu et place de la société anonyme d'habitations à loyers modérés, ont le caractère d'avances remboursables. Ces avances ne porteront pas intérêts.

ARTICLE 4 : COMPTE DE GESTION

L'opération de réhabilitation poursuivie par la société anonyme d'habitations à loyers modérés, tant au moyen de fonds propres, que des emprunts qu'elle réalisera avec cette garantie donnera lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par la société anonyme d'habitations à loyers modérés, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et l'opération considérée, le résultat propre à l'exploitation de l'immeuble.

Le compte de gestion comprendra :

Au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion de l'immeuble et installations appartenant à la société anonyme d'habitations à loyers modérés ;

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 et taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeuble et installations.

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/intercommunale aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la société anonyme d'habitations à loyers modérés vis-à-vis de la collectivité territoriale et figurant au compte d'avance ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la société anonyme d'habitations à loyers modérés, suivant les conditions prévues aux alinéas ci-après.

Si le compte d'avance susvisé ne fait apparaître aucune dette de la société anonyme d'habitations à loyers modérés, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de cette dernière.

Si, du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la société anonyme d'habitations à loyers modérés n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la collectivité territoriale, et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la collectivité territoriale effectuera ce règlement entre les mains du prêteur en lieu et place de la société anonyme d'habitations à loyers modérés, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera la collectivité territoriale créancière de la société anonyme d'habitations à loyers modérés.

ARTICLE 5 : COMPTE D'AVANCES

Un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures de la société anonyme d'habitations à loyers modérés.

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le
ID : 078-217803808-20260921-20260998-DE

Il comportera :

Au débit : le montant des versements effectués par la collectivité territoriale, en vertu de l'article 4, majoré des intérêts supportés par celle-ci si elle a dû faire face à ces avances au moyen de fonds d'emprunts, ou à défaut d'un intérêt calculé au taux légal en vigueur, à compter du jour du versement des fonds à l'établissement prêteur.

Au crédit : le montant des remboursements d'avances effectués par la société anonyme d'habitations à loyers modérés.

Le solde du compte d'avance constituant la dette de la société vis-à-vis de la collectivité territoriale.

ARTICLE 6 : PRISE DE SURETE

La société anonyme d'habitations à loyers modérés sera tenue de présenter le titre de propriété de la résidence sise Avenue du Pre Rollet, 78580 MAULE (1009L) et d'adresser à la collectivité territoriale un certificat de situation hypothécaire ayant moins de deux mois au plus tard au jour de la signature de la présente convention.

La société anonyme d'habitations à loyers modérés s'engage à ne vendre, et à ne consentir aucune hypothèque sur les bâtiments de la résidence, sans l'accord préalable de la collectivité territoriale.

Le non-respect de ces obligations entrainera la mise en jeu de la garantie prévue à l'article 7.

Il est convenu que les parties formaliseront par acte notarié, au frais la société anonyme d'habitations à loyers modérés une promesse d'affectation hypothécaire de premier rang au profit de la collectivité territoriale.

ARTICLE 7 : MISE EN JEU DE LA GARANTIE

La société anonyme d'habitations à loyers modérés devra informer la collectivité territoriale par lettre adressée à Monsieur le Maire, de tout évènement de nature à compromettre le remboursement des prêts garantis, en particulier en faisant connaître, au moins 2 mois avant la date d'échéance, les difficultés susceptibles d'entrainer une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

En cas de non-respect des obligations de l'article 6, ou dès le premier défaut de paiement d'une échéance d'emprunt, la société anonyme d'habitations à loyers modérés devra prendre toute diligence pour inscrire à ses frais une hypothèque conventionnelle de 1er rang au profit de la collectivité territoriale sur de la résidence sise Avenue du Pre Rollet, 78580 MAULE (1009L), ou tout autre bien dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie suffisante permettant de couvrir la créance de la collectivité territoriale.

En cas d'insuffisance de valeur des suretés offertes par la société anonyme d'habitations à loyers modérés, la collectivité territoriale sera en droit d'exiger de nouvelles suretés pouvant porter sur d'autres immeubles, propriété de la société libres de toute hypothèque.

En cas de mise en jeu de la garantie et de versement effectif par la collectivité territoriale au prêteur (CDC) en lieu et place de la société anonyme d'habitations à loyers modérés, la collectivité sera de plein droit subrogée dans tous les droits, privilèges, sûretés et actions du prêteur à l'encontre de la société, à concurrence des sommes qu'elle aura effectivement versées.

ARTICLE 8 : DROITS DE RESERVATION ET DUREE

En contrepartie de la garantie apportée par la 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 20% du volume de logements de l'opération garantie par l'emprunt soit 49 logements.

Dans le cadre du passage à la gestion en flux, Immobilière 3F s'engage à accorder à la Ville de Maule un droit d'attribution pour chaque logement issu de son contingent qui se libérera. Ces droits de désignation seront attribués au fur et à mesure sur le périmètre territorial défini par la future convention cadre de gestion en flux, avec laquelle la présente convention forme un tout indivisible.

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le
ID : 078-217803808-20260921-20260998-DE

La société fera son possible pour que les souhaits de la collectivité territoriale en termes de typologie et superficie soient respectés mais sans assurance aucune quant à la désignation finale.

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 25 ans, au plus tôt jusqu'au 05/06/2051.

La gestion en stock de votre contingent continue jusqu'à la mise en place de la gestion en flux.

ARTICLE 9 : MISES EN LOCATION

La société anonyme d'habitation à loyer modéré avisera la commune, par lettre ou courriel, des vacances ultérieures intervenant sur les droits de réservation concernés par cette convention.

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 dans la mesure du possible) et transmettre leur dossier complet, dans le respect des dispositions règlementaires 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 loyers modérés le logement pour un tour de désignation.

ARTICLE 10 : INFORMATION DE LA VILLE

Information financière

La société anonyme d'habitations à loyers modérés adressera à la Collectivité territoriale, au plus tard le 31 mars de l'année suivante :

- Une situation du compte d'avance arrêtée au 31 décembre, certifié conforme par les commissaires aux comptes,
- Un exemplaire du compte de gestion annuel de l'opération, arrêté au 31 décembre, certifié conforme par les commissaires aux comptes ;

A ce compte de gestion, devront être joints les états suivants :

- Etat détaillé des frais généraux ;
- Etat détaillé des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient reste 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.

Les états mentionnés ci-dessus sont établis et transmis dans les conditions prévues à l'article 14.3 de la présente convention.

La société anonyme d'habitations à loyers modérés adressera à la Collectivité territoriale, dans les 6 mois qui suivent la fin de chaque exercice comptable :

- Un exemplaire certifié conforme du bilan et du compte d'exploitation de la société ;

La société anonyme d'habitations à loyers modérés adressera à la Collectivité territoriale, au plus tard le 30 octobre de l'année :

- Un exemplaire du compte de gestion prévisionnelle de l'exercice suivant ;

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le
ID : 078-217803808-20260921-20260998-DE

De plus, la collectivité territoriale se réserve le droit de procéder, ou de faire procéder par un Cabinet dûment mandaté, à la vérification annuelle des comptes La société anonyme d'habitations à loyers modérés. De ce fait, la société s'engage à mettre à disposition des agents chargés de cette vérification tous les documents comptables nécessaires à l'accomplissement de leur mission, dans les conditions prévues à l'article 14.8.

ARTICLE 11 : CONDITION SUSPENSIVE

La garantie est accordée sous réserve que les emprunts soient effectivement destinés à financer l'opération ci-dessus, et que la nature et/ou les caractéristiques du projet ne soient pas modifiées sans accord préalable de la Collectivité territoriale.

ARTICLE 12 : REAMENAGEMENT DES EMPRUNTS GARANTIS

La société anonyme d'habitations à loyers modérés devra obtenir l'aval préalable de la collectivité territoriale pour tout réaménagement ou refinancement des emprunts garantis, notamment les opérations entrainant un allongement de la durée du financement

ARTICLE 13 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la convention fera l'objet d'un avenant qui devra être approuvé par chacune des parties.

ARTICLE 14 : PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

14.1 – Objet et qualification des Parties

L'exécution de la présente convention, en particulier de ses articles 8, 9 et 10, implique le traitement de données à caractère personnel relatives, d'une part, aux candidats désignés par la collectivité territoriale au titre de son contingent de réservation et, d'autre part, le cas échéant, aux locataires du programme garanti.

Chaque Partie agit en qualité de responsable de traitement distinct et autonome, au sens de l'article 4, 7) du règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 (ci-après le « RGPD »), pour les traitements qu'elle met en œuvre pour les finalités qui lui sont propres. Aucune stipulation de la présente convention ne saurait être interprétée comme instituant entre les Parties une relation de sous-traitance au sens de l'article 28 du RGPD, ni une responsabilité conjointe au sens de son article 26.

Chaque Partie s'engage à respecter, pour ce qui la concerne, le RGPD ainsi que la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et supporte les conséquences de tout manquement qui lui est imputable.

14.2 – Finalités et bases légales

Les traitements mis en œuvre par la collectivité territoriale ont pour finalités la gestion de ses droits de réservation, la désignation de candidats et le suivi de la garantie d'emprunt. Ils reposent sur l'article 6.1.e) du RGPD, l'exécution d'une mission d'intérêt public dont est investie la collectivité territoriale.

Les traitements mis en œuvre par la société anonyme d'habitations à loyers modérés ont pour finalités l'instruction des candidatures, leur examen en commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements, l'attribution et la gestion locative. Ils reposent sur l'article 6.1.e) du RGPD.

Chaque Partie s'interdit de traiter les données reçues de l'autre pour une finalité incompatible avec celles énoncées ci-dessus. Sont notamment prohibés tout usage à des fins de prospection, toute diffusion à des tiers non autorisés, toute communication à des élus ou agents non individuellement habilités, ainsi que toute interconnexion non prévue par les textes applicables.

14.3 – Minimisation des données transmises à la collectivité territoriale

Les états et documents transmis en application de l'article 10 sont établis sous une forme ne permettant pas, directement ou indirectement, l'identification des locataires ou des tiers concernés.

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le
ID : 078-217803808-20260921-20260998-DE

En particulier, l'état détaillé des débiteurs et l'état détaillé des créanciers divers sont transmis sous forme agrégée ou, à défaut, au moyen d'identifiants non signifiants, la ventilation pouvant être opérée par typologie de logement, par tranche d'ancienneté de la créance et par montant.

Si la société anonyme d'habitations à loyers modérés estime qu'une transmission nominative est rendue nécessaire par une obligation légale ou par l'exercice effectif des droits de la collectivité territoriale au titre de la garantie, elle en saisit préalablement et par écrit la collectivité territoriale. La transmission n'intervient qu'après examen conjoint de sa nécessité et de sa proportionnalité, après consultation des délégués à la protection des données des deux Parties, et fait l'objet d'une motivation écrite conservée par chacune des Parties.

14.4 – Données transmises par la collectivité territoriale

Les dossiers de candidature transmis en application de l'article 9 sont limités aux informations et pièces justificatives prévues par l'article R. 441-2-2 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté du 22 décembre 2020 modifié. La société s'interdit de solliciter de la collectivité territoriale, directement ou par l'intermédiaire de ses prestataires, toute information ou pièce excédant cette liste.

Les transmissions s'effectuent par un canal sécurisé, à l'exclusion de tout envoi de pièces non chiffrées en pièce jointe d'un courrier électronique.

La société communique à la collectivité territoriale, dans un délai raisonnable, la suite réservée à chaque candidature désignée ainsi que les motifs de non-attribution, afin de permettre à la collectivité territoriale d'informer les candidats et de répondre aux demandes d'exercice de droits qui lui seraient adressées.

14.5 – Durées de conservation

Chaque Partie ne conserve les données que pour la durée strictement nécessaire aux finalités poursuivies.

La collectivité territoriale supprime ou archive les dossiers des candidats non retenus dans le respect des durées applicables aux demandes de logement social, et au plus tard à l'expiration de la durée de validité de la demande.

A l'expiration de la présente convention, chaque Partie procède à la suppression ou à l'archivage des données échangées au titre des présentes, dans le respect, s'agissant de la collectivité territoriale, des obligations d'archivage public qui lui incombent.

14.6 – Information des personnes et exercice des droits

Chaque Partie informe les personnes concernées, dans les conditions des articles 12 à 14 du RGPD, des traitements qu'elle met en œuvre, en mentionnant expressément l'autre Partie parmi les destinataires ou les sources des données.

Lorsqu'une Partie reçoit une demande d'exercice de droits portant en tout ou partie sur des traitements relevant de l'autre Partie, elle la transmet sans délai à cette dernière et lui apporte, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés, toute information utile à la formulation d'une réponse dans les délais prévus à l'article 12.3 du RGPD.

Les Parties se communiquent les coordonnées de leurs délégués à la protection des données respectifs et se tiennent mutuellement informées de tout changement.

14.7 – Sécurité et violations de données

Chaque Partie met en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées au sens de l'article 32 du RGPD, incluant des habilitations individuelles et documentées, la traçabilité des accès et la sécurisation des canaux de transmission.

Chaque Partie notifie à l'autre, dans les meilleurs délais et au plus tard quarante-huit (48) heures après en avoir pris connaissance, toute violation de données à caractère personnel affectant des données échangées au titre de la présente convention. La notification précise la nature de la violation, les catégories et le volume approximatif de personnes et d'enregistrements concernés, les conséquences probables ainsi que les mesures prises ou envisagées.

Envoyé en préfecture le 24/09/2026
Reçu en préfecture le 24/09/2026
Publié le
ID : 078-217803808-20260921-20260998-DE

Les Parties coopèrent de bonne foi en vue de l'accomplissement, par chacune d'elles, de ses obligations au titre des articles 33 et 34 du RGPD.

14.8 – Vérification des comptes

Lorsque la collectivité territoriale exerce le droit de vérification prévu à l'article 10, le cabinet qu'elle mandate agit en qualité de sous-traitant au sens de l'article 28 du RGPD et est lié par un contrat comportant les stipulations prévues à l'article 28.3 du RGPD, ainsi que par une obligation de confidentialité.

L'accès est limité aux documents strictement nécessaires à la mission. La société met à disposition, par priorité, des documents ne comportant pas de données à caractère personnel ou dont les données identifiantes ont été occultées.

14.9 – Sous-traitants et localisation des données

La société se porte fort du respect, par ses propres sous-traitants, des obligations prévues à l'article 28 du RGPD.

Les données traitées au titre de la présente convention sont hébergées et traitées sur le territoire de l'Union européenne. Tout transfert hors de l'Union européenne est subordonné au respect du chapitre V du RGPD et à l'information préalable et écrite de la collectivité territoriale.

14.10 – Articulation avec la gestion en flux

Le présent article s'applique aux échanges de données intervenant au titre de la présente convention comme au titre de la convention cadre de gestion en flux mentionnée à l'article 8, jusqu'à ce que cette dernière comporte des stipulations équivalentes. En cas de contradiction, la stipulation la plus protectrice des personnes concernées prévaut.

14.11 – Responsabilité

Chaque Partie assume les conséquences pécuniaires, notamment au titre des articles 82 et 83 du RGPD et de l'article 20 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée, des manquements qui lui sont imputables et garantit l'autre Partie contre toute réclamation, action ou condamnation en résultant.

14.12 – Durée

Le présent article produit effet pendant toute la durée de la convention et survit à son expiration aussi longtemps que l'une des Parties conserve des données échangées au titre des présentes.

ARTICLE 15 : CONTENTIEUX

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

Etablie en deux exemplaires originaux à PARIS, le …….

Pour la commune de MAULE	**Pour la SA HLM IMMOBILIERE 3F**
Le Maire,	Charlotte LEFAUCHEUR
Olivier LEPRÊTRE,	Directrice Programmation et Investissement
	Réhabilitation IDF