



## CONVENTION

entre

**LA VILLE DE ROUEN**

et

**LA S.A. HLM IMMOBILIERE BASSE SEINE**

Entre les soussignés :

Monsieur Pierre ALBERTINI, agissant au nom de la Ville de Rouen en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2006,

D'une part,

Et :

Monsieur Hervé de la GIRAUDIERE, Directeur Général de la S.A. HLM Immobilière Basse Seine, agissant en exécution d'une délibération de son Conseil d'Administration en date du 12 décembre 2005,

D'autre part,

Il est exposé et convenu ce qui suit :

### **- EXPOSE -**

**Article 1.-** La Ville de ROUEN accorde sa garantie à la S.A. HLM Immobilière Basse Seine à hauteur de 100% pour le remboursement de trois emprunts d'un montant total de 4.162.000€ que cette dernière a souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et

Consignations et du Crédit Foncier de France ou de tout autre établissement financier qui serait amené à se substituer à eux.

Les prêts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA de 40 logements sociaux et du terrain concerné **situé 35 à 45 rue Henri Martin et 14 à 18 rue du Mail, à ROUEN.**

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

Prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant de 2.967.000€

- Prêt P.L.U.S. foncier d'un montant de 757.000 €

- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3.00 %,
- taux de progressivité : 0%,
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.
- durée de préfinancement : 12 mois
- durée de la période d'amortissement : 50 ans

Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux du livret A et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ce taux est susceptible d'être révisé à la date d'établissement du contrat de prêt, si les taux du livret A et / ou du commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A sont modifiés entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 12 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans maximum à hauteur de la somme de 757.000 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

- Prêt P.L.U.S. d'un montant de 2.210.000 €

- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3.00 %,
- taux de progressivité : 0%,
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.
- durée de préfinancement : 12 mois
- durée de la période d'amortissement : 35 ans

Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux du livret A et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ce taux est susceptible d'être révisé à la date d'établissement du contrat de prêt, si les taux du livret A et / ou du commissionnement des réseaux

collecteurs du Livret A sont modifiés entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 12 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 35 ans maximum à hauteur de la somme de 2.210.000 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la ville s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple demande de la Caisse des Dépôts et Consignations adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement. La ville s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, les ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

#### Prêt consentis par Crédit Foncier de France

Prêt P.L.S d'un montant de 1.195.000 €

- durée totale : 25 ans comprenant exclusivement :
  - o une période d'amortissement d'une durée de 25 ans
- périodicité des charges de remboursement : annuelle
- amortissement progressif du capital fixé ne varietur
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3.50%  
le taux indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux de rémunération du Livret A en vigueur à ce jour des présentes, à savoir 2.00%. Ce taux de rémunération est susceptible d'une actualisation à la date d'établissement du contrat en cas de variation du taux de rémunération du Livret A.
- révisabilité du taux et des charges de remboursement : en fonction de la variation du taux du Livret A.  
le taux révisé sera égal au taux actuariel annuel indiqué au contrat, augmenté de la différence positive ou négative constatée entre le taux de rémunération du Livret A en vigueur à la date de révision et celui en vigueur à la date d'établissement du contrat.
- Faculté de remboursement anticipé : indemnité égale à un semestre d'intérêts calculé au taux du prêt en vigueur avec un minimum de 1% des sommes remboursées par anticipation.
- Garanties : cautionnement solidaire à hauteur de 100% de la Ville de Rouen

La commune de Rouen renonce, à opposer au Crédit foncier de France l'exception de discussion des biens du débiteur principal et toutes autres exceptions dilatoires et prend l'engagement de payer de ses deniers, à première réquisition du Crédit Foncier de France, toute somme due au titre de cet emprunt, en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et autres accessoires ainsi que tous frais et impôts qui, pour un motif quelconque, n'auraient pas été acquittés par l'organisme emprunteur ci-dessus désigné à l'échéance exacte.

Les opérations poursuivies par la S.A. HLM Immobilière Basse Seine, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Ville de Rouen donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement par la S.A. HLM Immobilière Basse Seine, d'un compte de gestion en recettes et dépenses, faisant ressortir pour ladite année, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant la S.A. HLM Immobilière Basse Seine, qui devra être adressé au Maire de la Ville de Rouen au plus tard le 30 juin de l'année suivante.

**Article 2.-** Au cas où, pour quelque motif que ce soit, la S.A. HLM Immobilière Basse Seine ne se trouverait pas en mesure de faire face à une échéance, en tout ou partie, elle s'engage à prévenir Monsieur le Maire, dans les plus brefs délais, en vue de permettre à la Ville de se substituer à elle.

Les sommes qui seraient éventuellement payées par la Ville de ROUEN constitueraient pour la S.A. HLM Immobilière Basse Seine des avances remboursables, sans intérêt, qui devront être remboursées dans un délai de deux ans, éventuellement renouvelable.

En vue d'assurer ce remboursement, la S.A. HLM Immobilière Basse Seine sera tenue en cas d'appel à garantie, de faire connaître à la Ville de ROUEN les mesures financières qu'elle a adoptées et qui ne mettraient pas obstacle au service régulier des annuités qui seraient encore dues aux établissements prêteurs.

**Article 3.-** Les opérations poursuivies par la S.A. HLM Immobilière Basse Seine, tant au moyen de ses ressources propres, qu'au moyen des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Ville de ROUEN ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement par la S.A. HLM Immobilière Basse Seine, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année le résultat d'exploitation.

Le compte devra être adressé à Monsieur le Maire, au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

**Article 4.-** Le compte de gestion défini à l'article ci-dessus comprendra :

Au crédit : les recettes de toutes natures réalisées par la S.A. HLM Immobilière Basse Seine,

Au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissements afférentes aux emprunts contractés.

A ce compte de gestion devront être joints les états ci-après :

- la délibération du Conseil d'Administration adoptant le compte,
- un état dressé par le Directeur Financier de la S.A. HLM Immobilière Basse Seine, de la situation au 1<sup>er</sup> janvier des remboursements d'emprunts contractés faisant ressortir les versements effectués en annuités d'intérêts et

d'amortissement et, le cas échéant le montant des versements différés par rapport aux annuités normales,

- un état détaillé des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les charges d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés,
- un état détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les recettes restant à recouvrer.

La S.A. HLM Immobilière Basse Seine devra, en outre, fournir à l'appui de ce compte toutes justifications utiles.

**Article 5.-** Si le compte de résultat, 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 S.A. HLM Immobilière Basse Seine vis-à-vis de la Ville de Rouen et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la Ville, suivant les conditions prévues à l'article 6 ci après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la S.A. HLM Immobilière Basse Seine, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la S.A. HLM Immobilière Basse Seine.

**Article 6.-** Un compte relevant les avances effectuées par la commune sera ouvert dans les écritures de la Ville.

Il comportera au débit, le montant des versements effectués par la Ville de ROUEN majoré des intérêts supportés par celle-ci, si elle a dû faire face à ces avances au moyen de fonds d'emprunt, au crédit, le montant des remboursements effectués par la S.A. HLM Immobilière Basse Seine. Le solde constituera la dette de la S.A. HLM Immobilière Basse Seine vis-à-vis de la Ville de Rouen.

**Article 7.-** La Ville de ROUEN se réserve le droit de faire contrôler à toute époque par des délégués désignés à cet effet, conformément aux dispositions de l'article L 1611-4 du Code Général des Collectivités Locales, le fonctionnement de la S.A. HLM Immobilière Basse Seine, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

**Article 8.-** En contrepartie des garanties accordées, un contingent de 20 % des logements financés par les emprunts faisant l'objet de la présente garantie sera réservé à la Ville de Rouen, soit 8 logements.

**Article 9.-** La présente convention entrera en vigueur dès la signature du contrat de prêt.

**Article 10.-** Les dispositions de la présente convention deviendront caduques en cas de remboursement anticipé des emprunts souscrits par la S.A. HLM Immobilière Basse Seine et en tout état de cause, après règlement par la S.A. HLM Immobilière Basse Seine de la dernière échéance due au titre des emprunts objets de la présente convention.

FAIT à ROUEN, le

Pour la S.A. HLM Immobilière Basse Seine

Hervé de la GIRAUDIERE  
GUYARD  
Directeur Général

Pour la Ville de Rouen  
par délégation

Jean-Michel  
Adjoint au Maire