



## **CONVENTION**

**entre**

**la VILLE de ROUEN**

**et**

**la S.A. d'H.L.M. LOGEAL IMMOBILIERE**

Entre les soussignés :

La Ville de ROUEN représentée par Mme JEANDET-MENGUAL, Adjointe au Maire, en vertu d'un arrêté de délégation de Mme le Maire de ROUEN en date du 7 avril 2010 et d'une délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2010,

D'une part,

Et :

La S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière, représentée par Philippe LEROY, Directeur Général de la dite S.A. d'H.L.M, enregistrée à la Préfecture de ROUEN sous le numéro 97568019000025, dont le Siège Social est situé à YVETOT, 76194, 5 rue Saint-Pierre, agissant en exécution d'une délibération du conseil d'administration en date du 29 septembre 2009,

D'autre part,

Il est exposé et convenu ce qui suit :

**- EXPOSE -**

**Article 1.-**

La S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière a obtenu de la Ville de ROUEN, par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2010, la garantie à hauteur de 50 % de quatre emprunts qu'elle a contractés afin de financer la construction de logements rue Saint Julien, à ROUEN.

Ces emprunts ont les caractéristiques suivantes :

Prêt P.L.U.S d'un montant de 333.088,59 €

- garantie municipale : 50 % soit 166.544,30 €
- durée totale du prêt : 40 ans
- périodicité des échéances : annuelle
- index : Livret A
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base
- taux annuel de progressivité : de 0 % maximum actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Prêt P.L.U.S Foncier d'un montant de 40.575 €

- garantie municipale : 50 % soit 20.287,50 €
- durée totale du prêt : 50 ans
- périodicité des échéances : annuelle
- index : Livret A
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base
- taux annuel de progressivité : de 0 % maximum actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Prêt P.L.S d'un montant de 946.464 € :

Montant, durée et objet du prêt

- montant : 946.464 €
- durée du prêt : 32 ans
- objet du prêt : financer 8 logements P.L.S. rue Saint Julien à ROUEN

#### Phase de mobilisation

- phase de mobilisation : pendant la phase de mobilisation, les fonds versés qui n'ont pas encore fait l'objet de la mise en place d'une tranche d'amortissement constituent l'encours en phase de mobilisation
- durée: 2 ans
- versement des fonds : à la demande de l'emprunteur avec versement automatique au terme de la phase de mobilisation
- taux d'intérêt : 2,44 %. Le taux annuel est corrigé du taux de rémunération du Livret A
- base de calcul des intérêts : nombre exact de jours écoulés sur la base d'une année de 365 jours
- échéances d'intérêts : périodicité annuelle

#### Tranche d'amortissement obligatoire indexée sur le Livret A

- cette tranche d'amortissement obligatoire est mise en place en une seule fois le 1<sup>er</sup> mai 2012 par arbitrage automatique à partir de l'encours en phase de mobilisation
- montant de la tranche d'amortissement : 946.464 €
- durée d'amortissement : 30 ans
- taux d'intérêt : égal à la moyenne arithmétique du taux observé pour chacun des quatre trimestres au cours de la période d'intérêts, chaque taux étant égal à 2,44 % corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A
- base de calcul des intérêts : mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
- échéance d'amortissement : périodicité annuelle
- échéance d'intérêts : périodicité annuelle
- mode d'amortissement : progressif
- remboursement anticipé : autorisé avec une indemnité proportionnelle de 3 % du montant du capital remboursé par anticipation

#### Garantie Ville de ROUEN

- capital prêté à hauteur de 50 %, soit 473.232 €, augmenté dans la même proportion des intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rompus, frais et accessoires

#### Commission

- commission d'engagement : 1.892,93 €

En contrepartie de cette garantie, 20 % des logements sont réservés au contingent de la Ville de ROUEN, soit 2 logements.

## **Article 2.-**

Les opérations poursuivies par la S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière, tant au moyen de ses ressources propres que 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. d'H.L.M. Logéal Immobilière, d'un compte de gestion en recettes et dépenses, faisant ressortir pour ladite année, et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière, qui devra être adressé à Mme le Maire de la Ville de Rouen au plus tard le 30 juin de l'année suivante.

## **Article 3.-**

Le compte de gestion défini à l'article ci-dessus comprendra :

Au crédit : les recettes de toutes natures, auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière,

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 pour la construction des dits immeubles et installations.

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

- un état détaillé des frais généraux,
- 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 loyers non payés.

## **Article 4.-**

Si le compte, 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. d'H.L.M. Logéal Immobilière vis-à-vis de la Ville de ROUEN et figurant au compte d'avance ouvert suivant les conditions prévues ci-après.

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

Au cas où elle se trouverait dans l'impossibilité de faire face, à tout ou partie des échéances, la S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière s'engage à prévenir Mme le Maire de ROUEN deux mois à l'avance et à lui demander de les régler, en ses lieu et place.

Ce règlement constituera la Ville de ROUEN créancière de la S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière.

#### **Article 5.-**

Un compte relevant les avances effectuées par la commune sera ouvert dans les écritures de la S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière.

Il comportera :

- au débit, le montant des versements effectués par la Ville de ROUEN, 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'emprunt,
- au crédit, le montant des remboursements effectués par la S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière. Le solde constituera la dette de la S.A. d'H.L.M. Logéal immobilière vis-à-vis de la Ville de ROUEN.

#### **Article 6.-**

La S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière, sur simple demande de Mme le Maire, devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'Article 3, toutes justifications utiles.

Elle devra permettre, à toute époque, aux Agents désignés par Mme le Maire, de contrôler le fonctionnement de la S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière, 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 7.-**

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 Ville.

A l'expiration de la dite Convention, et si le compte d'avances communales n'est pas soldé, les dispositions des Articles 1, 2, 3 (paragraphe 1), 4 et 5 resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance de la Ville.

Les sommes qui seraient éventuellement payées par la Ville de ROUEN constitueraient, pour la S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière, des avances sans intérêt qui devront être remboursées dans un délai de deux ans, éventuellement renouvelable, sur proposition du maire, après avis du Conseil Municipal.

La S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière aura la faculté de rembourser les avances de la Ville par anticipation à toute époque et sans indemnité.

**Article 8.-**

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en oeuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de cette convention. Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis au Tribunal Administratif de Rouen.

**Article 9.-**

La présente Convention, établie en cinq exemplaires, entrera en vigueur dès la signature des Contrats de Prêts.

FAIT à ROUEN, le

Pour La S.A. d'H.L.M.  
Logéal Immobilière

Pour la Ville de ROUEN  
par délégation

M. Philippe LEROY  
Directeur Général

Mme E. JEANDET MENGUAL  
Adjointe au Maire