



CONVENTION
entre
LA VILLE de ROUEN

et

LA SOCIETE ANONYME d'HABITATIONS à LOYER MODERE
IMMOBILIERE BASSE SEINE

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 8 avril 2011 et d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2011,

D'une part,

Et :

La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré Immobilière Basse Seine, représentée par Monsieur Thierry SURE, Directeur Général de ladite société, enregistrée sous le numéro 552141541, dont le Siège Social est situé au HAVRE, 76087, 138 boulevard de Strasbourg, agissant en exécution d'une délibération de son Conseil d'Administration en date du 17 décembre 2010,

D'autre part,

Il est exposé et convenu ce qui suit :

- EXPOSE -

Article 1.-

La Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré (S.A. d'H.L.M) Immobilière Basse Seine a obtenu de la Ville de ROUEN, par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2011, la garantie à hauteur de 50 % de six emprunts qu'elle a contractés afin de financer l'acquisition d'un terrain allée Charles Cros et rue Henri Dunant à ROUEN et la construction sur ledit terrain de 41 logements financés en Prêt Locatif Aidés d'Intégration Foncier (P.L.A.I. - Foncier), en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (P.L.A.I.), Prêt Locatif à Usage Social Foncier (P.L.U.S. – Foncier), Prêt Locatif à Usage Social (P.L.U.S.), Prêt Renouvellement Urbain Foncier (P.R.U.- Foncier) et Prêt Renouvellement Urbain (P.R.U.).

Les emprunts pour lesquels la S.A. d'H.L.M. Immobilière Basse Seine a obtenu la garantie municipale à hauteur de 50 %, ont les caractéristiques suivantes :

Prêt Renouvellement Urbain Foncier :

- montant du prêt : 25.189 €
- montant de la garantie municipale : 12.594,50 €
- durée totale du prêt : 50 ans
- préfinancement : 12 mois maximum
- 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 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 Renouvellement Urbain :

- montant du prêt : 234.500 €
- montant de la garantie municipale : 117.250 €
- durée totale du prêt : 35 ans
- préfinancement : 12 mois maximum
- 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 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 :

- montant du prêt : 464.000 €
- montant de la garantie municipale : 232.000 €
- durée totale du prêt : 50 ans
- préfinancement : 12 mois maximum
- 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 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. :

- montant du prêt : 4.211.500 €
- montant de la garantie municipale : 2.105.750 €
- durée totale du prêt : 35 ans
- préfinancement : 12 mois maximum
- 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 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.A.I. Foncier :

- montant du prêt : 8.300 €
- montant de la garantie municipale : 4.150 €
- durée totale du prêt : 50 ans
- préfinancement : 12 mois maximum
- 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 - 20 points de base,
- taux annuel de progressivité : de 0 % maximum actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation 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.A.I. :

- montant du prêt : 76.000 €
- montant de la garantie municipale : 38.000 €
- durée totale du prêt : 35 ans
- préfinancement : 12 mois maximum
- 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 - 20 points de base,
- taux annuel de progressivité : de 0 % maximum actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation 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 %.

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale de chaque prêt, soit 12 mois de préfinancement maximum suivis d'une période d'amortissement de 35 à 50 ans et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Immobilière Basse Seine dont elle ne serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Il est précisé que si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de cette période.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la collectivité s'engage à se substituer à Immobilière Basse Seine pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

En contrepartie de cette garantie, 20 % des logements sont réservés au contingent de la Ville de ROUEN, soit 8 logements.

Article 2.-

Les opérations poursuivies par la S.A. d'H.L.M. 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 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. Immobilière Basse Seine, 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. Immobilière Basse Seine, 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. 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 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. Immobilière Basse Seine 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. Immobilière Basse Seine, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la S.A. d'H.L.M. Immobilière Basse Seine.

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. Immobilière Basse Seine 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. Immobilière Basse Seine.

Article 5.-

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

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. Immobilière Basse Seine. Le solde constituera la dette de la S.A. d'H.L.M. Immobilière Basse Seine vis-à-vis de la Ville de ROUEN.

Article 6.-

La S.A d'H.L.M. Immobilière Basse Seine, 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. 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 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. Immobilière Basse Seine, 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. Immobilière Basse Seine 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.
Immobilière Basse Seine

Pour la Ville de ROUEN
par délégation

M. Thierry SURE
Directeur Général

Mme E. JEANDET MENGUAL
Adjointe au Maire