



## 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 Emmanuèle JEANDET-MENGUAL, Conseillère Municipale Déléguée, en vertu d'un arrêté de délégation de M. le Maire de ROUEN en date du 13 mai 2014 et d'une délibération du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2016,

D'une part,

Et :

La S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière, représentée par M. Philippe LEROY, Directeur Général de ladite société, enregistrée sous le numéro 975 680 190, dont le siège social est situé 5 rue Saint Pierre B.P. 158 - 76194 YVETOT Cedex, agissant en exécution d'une délibération de son Conseil d'Administration en date du 18 juin 2015,

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 13 décembre 2016, la garantie à hauteur de 100 % d'un Prêt Social de Location-Accession – P.S.L.A- de 2.849.000 € contracté auprès du Crédit Foncier de France afin de financer l'acquisition de 23 logements 55, 59 rue Albert Dupuis à ROUEN.

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

Prêteur		Le Crédit Foncier de France
Objet		Acquisition de 23 logements en P.S.L.A.
Montant du prêt		2.849.000,00 € (deux millions huit cent quarante-neuf mille euros)
Durée totale maximale du prêt		29 ans
Phase de Mobilisation des Fonds	Durée	1 an
	Conditions financières	Tibeur (Euribor) 3 mois (arrondi au 1/100 <sup>ème</sup> de point supérieur) + 1,85% étant précisé que dans l'hypothèse où le Tibeur (Euribor) 3 mois serait inférieur à zéro, le Tibeur (Euribor) 3 mois sera retenu pour le calcul du taux d'intérêts sera réputé égal à zéro
	Echéances	Règlement des intérêts calculés sur les fonds mobilisés
	Périodicité des échéances	Trimestrielle
	Versements des fonds	En 1 ou plusieurs fois pour un montant minimum de 550.000 € par tirage
Phase de Consolidation des Fonds	Durée	28 ans soit <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une période de différé d'amortissement de 5 ans,</li> </ul> A l'issue de la période de différé d'amortissement de 5 ans, une quotité de 40% maximum pourra être amortie sur la durée résiduelle de 23 ans. Une réduction du montant du prêt de 60% sera donc obligatoirement appliquée. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une période d'amortissement de 23 ans pour un montant maximum de 1.139.600,00 € (un million cent trente-neuf mille six cents euros).</li> </ul>
	Amortissement du capital	Progressif ou constant (au choix de l'emprunteur)
	Conditions financières	Taux révisable : Tibeur (Euribor) 6 ou 12 mois (arrondi au 1/100 <sup>ème</sup> de point supérieur) + 1,85% étant précisé que dans l'hypothèse où le Tibeur (Euribor) 6 ou 12 mois serait inférieur à zéro, le Tibeur (Euribor) 6 ou 12 mois sera retenu pour le calcul du taux d'intérêts sera réputé égal à zéro.

		Option module Taux fixe : possible uniquement à l'issue de la phase de différé d'amortissement, en cas de conservation des biens en patrimoine locatif (location selon les plafonds de loyer et de revenus des locataires applicables en cas de financement en prêt locatif social) - Taux fixe du moment issu de la cotation proposée par le Prêteur et acceptée par l'Organisme Emprunteur selon modalités prévues au contrat (durée minimale du module Taux fixe : 2ans) - A l'issue du module Taux fixe : option entre Taux révisable ou nouveau module Taux fixe
	Périodicité des échéances	Semestrielle ou annuelle
Faculté de remboursement anticipé	Indemnité de remboursement anticipé	- En cas de remboursement en cours de module taux fixe : indemnité actuarielle dans le cas où le taux de réemploi du capital remboursé est inférieur au taux en vigueur avec un minimum de 6 mois d'intérêts, - Pour tous les autres cas de remboursement anticipé volontaire : indemnité de 3% du capital remboursé par anticipation
	Frais de gestion	(dans tous les cas de remboursement anticipé) 1% du capital restant dû avant remboursement avec un minimum de 800€ et un maximum de 3000€.
Remboursement anticipé obligatoire		Aucune indemnité ne sera perçue à l'occasion des ventes intervenant dans le cadre du dispositif PSLA (levée d'option accession)

La Ville de Rouen renonce au bénéfice de discussion et prend l'engagement de payer, à première demande du Crédit Foncier de France, toute somme due au titre de ce prêt en principal à hauteur de 100 %, augmentée des intérêts, intérêts de retard et tous autres frais et accessoires qui n'auraient pas été acquittés par la S.A. d'H.L.M. Logéal Immobilière à leur date d'exigibilité, et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

### **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 M. 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.

PROJET

#### **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 M. 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 M. 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 M. 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 quatre exemplaires, entrera en vigueur dès la signature du contrat de prêt.

FAIT à ROUEN, le

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

Pour le Maire de ROUEN,  
par délégation

M. Philippe LEROY  
Directeur Général

Mme Emmanuèle JEANDET-MENGUAL  
Conseillère Municipale Déléguée