



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 4 octobre 2011 et d'une délibération du Conseil Municipal en date du 6 avril 2012,

D'une part,

Et :

La Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré Immobilière Basse Seine, représentée par M. 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 21 octobre 2011,

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 6 avril 2012, la garantie à hauteur de 40 % pour le remboursement de 6 emprunts qu'elle a contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, afin de financer la construction de 66 logements situés rue Henri Dunant à ROUEN, soit une garantie communale de 2.779.184,00 €.

Ces emprunts ont les caractéristiques suivantes :

Prêt Locatif à Usage Social – Foncier :

- montant du prêt : 638.369 €,
- garantie de la Ville de ROUEN : 255.347,60 €,
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base,
- durée de la période d'amortissement : 50 ans,
- durée du préfinancement : 12 mois,
- révisabilité des taux d'intérêt ou de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %,
- échéances : annuelles,

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, à hauteur de 40 % soit la somme de 255.347,60 €, 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.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêts garantis par la présente délibération.

Prêt Locatif à Usage Social – Construction :

- montant du prêt : 5.467.263 €,
- garantie de la Ville de ROUEN : 2.186.905,20 €,
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base,
- durée de la période d'amortissement : 35 ans,
- durée du préfinancement : 12 mois,
- révisabilité des taux d'intérêt ou de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %,
- échéances : annuelles,

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, à hauteur de 40 % soit la somme de 2.186.905,20 €, 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.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêts garantis par la présente délibération.

Prêt Locatif Aidé d'Intégration – Foncier :

- montant du prêt : 32.131 €,
- montant affecté aux P.L.A.I. ressource : 21.900,00 €,
- garantie de la Ville de ROUEN : 8.760,00 €,
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 points de base,
- durée de la période d'amortissement : 50 ans,
- durée du préfinancement : 12 mois,
- révisabilité des taux d'intérêt ou de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %,
- échéances : annuelles,

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, à hauteur de 40 % soit la somme de 8.760,00 €, 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.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêts garantis par la présente délibération.

Prêt Locatif Aidé d'Intégration – Construction :

- montant du prêt : 261.685 €,
- montant affecté aux P.L.A.I. ressource : 178.364,00 €,
- garantie de la Ville de ROUEN : 71.345,60 €,
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 20 points de base,
- durée de la période d'amortissement : 35 ans,
- durée du préfinancement : 12 mois,
- révisabilité des taux d'intérêt ou de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %,

- échéances : annuelles,

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, à hauteur de 40 % soit la somme de 71.345,60 €, 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.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêts garantis par la présente délibération.

Prêt Renouvellement Urbain Construction-Démolition – Foncier :

- montant du prêt : 65.234 €,
- garantie de la Ville de ROUEN : 26.093,60 €,
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base,
- durée de la période d'amortissement : 50 ans,
- durée du préfinancement : 12 mois,
- révisabilité des taux d'intérêt ou de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %,
- échéances : annuelles,

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, à hauteur de 40 % soit la somme de 26.093,60 €, 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.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêts garantis par la présente délibération.

Prêt Renouvellement Urbain Construction-Démolition-Construction :

- montant du prêt : 576.832 €,
- garantie de la Ville de ROUEN : 230.732,80 €,
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base,
- durée de la période d'amortissement : 35 ans,
- durée du préfinancement : 12 mois
- révisabilité des taux d'intérêt ou de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %,

- échéances : annuelles

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, à hauteur de 40% soit la somme de 230.732,80 €, 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.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêts garantis par la présente délibération.

En contrepartie de cette garantie, 20 % des logements sont réservés au contingent de la Ville de ROUEN, soit 13 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 du contrat de prêt.

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