

CARSAT AM 24
02.01.2024 000188

Action sociale Lieux de Vie Collectifs

Convention de prêt
à la construction ou à la rénovation

avec un attributaire de droit privé

La présente convention est signée entre :

La Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail d'Alsace-Moselle (CARSAT)
36 rue du Doubs - 67011 STRASBOURG Cedex 1
représentée par Madame Isabelle LUSTIG, Directrice,
dûment mandatée à cet effet,

désignée ci-après "la CARSAT"

d'une part,

et

NEOLIA

34 rue de la Combe aux Biches - Boîte Postale n° 267- 25205 MONTBÉLIARD Cedex
représenté(e) par Monsieur Jacques FERRAND, Directeur Général,
dûment mandaté(e) à cet effet,

désigné(e) ci après "l'attributaire"

d'autre part.

- Vu la demande formulée par l'attributaire en date du 20/01/2023,
- Vu la circulaire Cnav n° 2015-32 du 28 mai 2015,
- Vu la délibération de la Commission d'Action Sanitaire et Sociale de la CARSAT en date du 13/09/2023,
- Vu l'approbation de l'antenne interrégionale de la Mission Nationale de Contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale intervenue en application des articles L.151-1 et R.151-1 du Code de la sécurité sociale en date du ...11 octobre 2023.....,

Il est convenu ce qui suit :

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

Article 1 - Objet de la convention

Article 2 - Aide financière accordée au titre de l'action sociale de l'Assurance Retraite

Article 3 - Engagements de l'attributaire

Article 3.1 - Quant à la réalisation du projet

Article 3.2 - Quant à la qualité du projet

Article 3.3 - Quant à la promotion de la prévention pour bien vieillir

Article 3.4 - Quant à la publicité du projet : Informations obligatoires

Article 3.5 - Quant aux modalités de paiement

Article 3.6 - Quant à la garantie du prêt

Article 4 - Engagements de la CARSAT

Article 5 - Révision de l'aide

Article 6 - Remboursement du prêt

Article 6.1 - Le remboursement par annuités

Article 6.2 - Le remboursement anticipé

Article 6.3 - Dispositions applicables en l'absence de versements des annuités

Article 7 - Droit de cession

Article 8 - Demande de dérogation

Article 9 - Gestion de la convention

Article 9.1 - Durée et date d'effet de la convention

Article 9.2 - Exonération fiscale

Article 9.3 - Modification des documents conventionnels

Article 9.4 - Résiliation de la convention

Article 9.5 - Cas des procédures collectives ouvertes à l'encontre de l'attributaire

Article 9.6 - Règlement des différends

PRÉAMBULE

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

L'attributaire sollicite un soutien financier de la CARSAT pour la réalisation suivante : construction en maîtrise d'ouvrage directe d'un habitat alternatif de 25 logements destinés aux seniors et/ou personnes à mobilité réduite sous la forme d'un Villagénération à EBERSHEIM (ALSACE).

Article 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités juridiques et financières du prêt (octroi et remboursement) accordé par la CARSAT à NEOLIA, en vue de procéder à la réalisation du projet défini au préambule.

Article 2 - Aide financière accordée au titre de l'action sociale de l'Assurance Retraite

La CARSAT accorde à l'attributaire une aide financière de 601 287,00 € (*six cent un mille deux cent quatre-vingt-sept euros*) sous la forme d'un prêt sans intérêt, remboursable en 20 années, pour la réalisation de l'opération décrite au préambule.

Ce prêt représente environ 19 % du coût prévisionnel de la base de calcul arrêtée à 3 226 091,00 € (*trois million deux cent vingt-six mille quatre-vingt-onze euros*) par la CARSAT. La base de calcul est inférieure au budget prévisionnel car les dépenses suivantes ont été retirées du plan de financement : acquisition de terrain (333 635 €), aléas actualisation de foncier (4 793 €), aléas actualisation travaux (67 183 €), aléas actualisation honoraires (5 932 €).

Article 3 - Engagements de l'attributaire

Article 3.1 - Quant à la réalisation du projet

L'attributaire s'engage à procéder à la réalisation du projet conformément au dossier présenté le 13/09/2023 à la Commission d'Action Sanitaire et Sociale, qui comporte notamment les documents techniques et financiers s'y rapportant, ainsi que les différents documents de gestion de la structure (contrat de séjour, tarif des prestations proposées...).

Les travaux doivent obligatoirement ne pas avoir commencé avant la demande d'aide financière et débuter dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

L'attributaire s'engage à communiquer à la CARSAT la date de démarrage des travaux et le calendrier prévisionnel de réalisation lors de la signature de la convention, puis au fur et à mesure de l'avancement du projet, et à motiver l'impossibilité de le respecter.

Dans le cas où le délai de 12 mois ne peut être respecté par l'attributaire, celui-ci peut demander un report de date de début des travaux selon les modalités prévues à l'article 8.

Le chantier doit être terminé dans un délai maximum de 3 ans à compter du 13/09/2023, date de délibération de la Commission d'Action Sanitaire et Sociale de la CARSAT. Ce délai intègre l'envoi des justificatifs afférents à l'achèvement des travaux.

À défaut d'une demande de report motivée par l'attributaire et acceptée par la CARSAT, les dispositions de l'article 9.4-2 s'appliquent.

Article 3.2 - Quant à la qualité du projet

Pendant toute la durée de la présente convention, l'attributaire s'engage à :

a) mettre en œuvre les bonnes pratiques définies par le réseau prévention des Carsat tout au long de la réalisation de son projet (lors de la conception, la réalisation, et les interventions ultérieures sur ouvrages) et plus largement pour l'ensemble des projets que le bénéficiaire sera amené à entreprendre.

Ces bonnes pratiques sont détaillées dans la fiche "TOP" jointe à la convention. Une attention particulière est notamment portée à :

- La définition de l'organisation de la mise en commun des moyens pour la prévention des risques de chute de hauteur et de ceux liés à la manutention des charges ;
- L'intégration de cette organisation dans les pièces principales du DCE (dossier de consultation des entreprises (CCTP, BPU, Planning, Projet PIC...)) ;
- L'intégration dans le DCE des diagnostics (amiante plomb) dans le cas de travaux de réhabilitation (ouvrage dont le permis de construire est antérieur au 01/07/1997) et des éléments techniques nécessaires à la réalisation des travaux en SS3 et/ou en SS4.

Le service prévention (ingénieur conseil ou contrôleur sécurité BTP) est à la disposition de l'équipe projet dès la phase conception afin de conseiller le bénéficiaire sur les dispositions à prendre en matière de prévention des risques professionnels.

b) proposer aux personnes retraitées un service de qualité :

- en ayant le souci du respect des droits des personnes âgées, notamment des recommandations de l'Anesm relatives à la bientraitance et à la qualité de vie,
- en tenant compte de leurs besoins et de leurs attentes pour la définition des modes d'organisation et la réalisation des prestations servies dans la structure,

c) formaliser l'accueil de chaque retraité au moyen d'un contrat à durée indéterminée précisant les conditions et modalités d'accueil, et comportant la description de l'ensemble des prestations proposées et les tarifs correspondants,

d) mettre en place des actions collectives de prévention dans les espaces collectifs, en privilégiant les initiatives menées par l'interrégime,

e) pratiquer des revalorisations de tarifs en prenant en considération l'évolution des revenus des personnes âgées,

f) prioriser majoritairement l'accès de la structure financée à des personnes retraitées et/ou réserver les logements financés à des personnes retraitées en étant en capacité de le justifier sur demande expresse de la CARSAT,

g) ne pas procéder à la fermeture ou à la cession de la structure sous quelque forme que ce soit,

h) ne pas modifier la vocation ou le statut de la structure,

i) ne pas s'opposer aux contrôles sur documents ou aux inspections sur place auxquels la CARSAT se réserve le droit de faire procéder pour juger de l'exécution des clauses de la présente convention.

Si l'attributaire est le propriétaire de la structure, il s'engage à contractualiser avec le gestionnaire, afin que celui-ci respecte les obligations prévues dans la présente convention et l'informer des possibilités de contrôle.

Article 3.3 - Quant à la promotion de la prévention pour bien vieillir

Dans le cadre du développement des actions collectives de prévention pour le maintien de l'autonomie, l'action sociale de la branche retraite a inscrit le maintien et la restauration du lien social en axe prioritaire de ses orientations tant à domicile que dans les lieux de vie collectifs.

L'attributaire s'engage à promouvoir et à mettre en place un programme annuel de prévention pour le maintien de l'autonomie et à le mettre à disposition de la CARSAT si celle-ci en fait la demande.

L'attributaire s'engage à mentionner dans ses supports de communication, à destination des retraités, le lien Internet www.pourbienvieillir.fr. Ce site permet aux retraités de consulter l'ensemble des actions collectives de prévention (ateliers, conférences, forum) organisées par les caisses de retraites et leurs partenaires.

Article 3.4 - Quant à la publicité du projet : informations obligatoires

L'attributaire s'engage à prendre les dispositions utiles en termes de communication, afin d'informer le public et les partenaires institutionnels de l'attribution de l'aide financière de la CARSAT tant pendant le déroulement des travaux (affichage, presse...) que sur le livret d'accueil des résidents, en y ajoutant, notamment le logo de la CARSAT.

Les documents supports de cette communication devront être adressés par l'attributaire à la CARSAT au plus tard avec l'envoi des justificatifs de versement du solde de l'aide financière de la CARSAT.

En cas d'inauguration du lieu de vie collectif, l'attributaire s'engage :

- à informer la CARSAT au moins deux mois avant la date prévue,
- à communiquer au cours de cette manifestation sur le soutien financier apporté par la CARSAT.

Article 3.5 - Quant aux modalités de paiement

L'attributaire s'engage à solliciter auprès de la CARSAT le versement du 1^{er} acompte dans le délai de 3 mois à compter du démarrage des travaux.

Dans l'hypothèse où les travaux ont commencé avant la date de signature de la convention, l'attributaire s'engage à en informer la CARSAT et à demander le versement du 1^{er} acompte dans les 3 mois suivant la signature de la convention.

L'attributaire s'engage à solliciter les prochains acomptes au fur et à mesure de l'avancement des travaux dans les 3 mois suivant :

- leur niveau de réalisation
- ou le dépassement de chaque étape prévue pour le versement du prêt.

L'attributaire s'engage à produire dans les délais prévus aux précédents alinéas :

a) au démarrage des travaux :

- la convention datée et signée par l'attributaire,
- la garantie du prêt,
- un plan de financement prévisionnel de l'opération, daté et signé par l'attributaire, accompagné des justificatifs des financements effectifs au moment de la demande d'acompte,
- une attestation originale du Maître d'œuvre ou à défaut du Maître d'ouvrage précisant la date à laquelle les travaux ont été effectivement entrepris,

- le calendrier prévisionnel d'avancement des travaux à compléter (joint en annexe),
 - le mandat de prélèvement SEPA à compléter (joint en annexe), accompagné d'un RIB
- b) lorsque les travaux atteignent ou dépassent 30 %, 50 %, 70 % de leur réalisation :
- une attestation originale du Maître d'œuvre ou à défaut du Maître d'ouvrage indiquant que les travaux ont atteint ou dépassé 30 %, 50 % ou 70 % de leur réalisation,
- c) à l'achèvement des travaux permettant le bon fonctionnement de l'établissement :
- une attestation originale du Maître d'œuvre ou à défaut du Maître d'ouvrage indiquant la date de réception des travaux et précisant que ceux-ci n'ont pas donné lieu à des réserves de nature à empêcher le bon fonctionnement de l'établissement ou du ou des bâtiment(s) visé(s) par l'opération,
 - un état récapitulatif original du coût des travaux effectués, daté et signé par l'attributaire,
 - un plan de financement original définitif de l'opération, daté et signé par l'attributaire, accompagné des justificatifs correspondants.

Si les justificatifs permettant le versement de l'aide ne sont pas transmis à la CARSAT dans un délai de 3 mois après l'achèvement des travaux et au plus tard dans le délai de 3 ans à partir du 13/09/2023, date de délibération de la Commission d'Action Sanitaire et Sociale de la CARSAT, en l'absence d'une demande de report motivée par l'attributaire, l'aide de la CARSAT est ramenée au montant des acomptes déjà versés en application des dispositions de l'article 9.4-2.

Article 3.6 - Quant à la garantie du prêt

L'attributaire garantit ce prêt soit par une hypothèque conventionnelle de premier rang, au profit de la CARSAT, couvrant la totalité des sommes avancées, soit par un cautionnement communal, intercommunal ou départemental.

L'attributaire s'engage à fournir, **avant le versement du premier acompte du prêt**, l'un ou l'autre de ces documents (hypothèque conventionnelle ou procès-verbal d'un conseil municipal, d'une instance intercommunale ou départementale).

Article 4 - Engagements de la CARSAT

Le comptable chargé du paiement de l'aide financière prévue à l'article 2 de la présente convention est le Directeur comptable et financier (DCF) de la CARSAT.

Les fonds seront versés par virement sur le compte ouvert au nom de :

Titulaire du compte : NEOLIA

Établissement bancaire : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE

IBAN : FR 76 3000 3003 2000 0203 1788 674

au vu de la production d'un relevé d'identité bancaire et des pièces justificatives prévues à l'article 3.5.

Sur production des pièces visées à l'article 3.5, la CARSAT s'engage à payer :

- a) un premier acompte égal à 30 % du montant de l'aide au démarrage des travaux,
- b) 60 % de l'aide, réparti en 3 versements correspondant chacun à 20 % du montant de l'aide lorsque les travaux ont atteint ou dépassé 30 %, 50 % ou 70 % de leur réalisation,
- c) le solde du prêt à l'achèvement des travaux permettant le bon fonctionnement de l'établissement.

Le versement du solde ne peut intervenir qu'après le versement des sommes prévues aux a) et b) du présent article.

Article 5 - Révision de l'aide

Si la dépense effective est inférieure à la base de calcul indiqué(e) à l'article 2, la CARSAT se réserve le droit de recalculer l'aide financière en fonction du coût final du projet.

Article 6 - Remboursement du prêt

Article 6.1 - Le remboursement par annuités

Le remboursement du prêt de **601 287,00 €** (*six cent un mille deux cent quatre-vingt-sept euros*) s'effectuera en 20 annuités, soit :

- une première annuité de 30 071,00 € (*trente mille soixante et onze euros*).
- 19 annuités de 30 064,00 € (*trente mille soixante-quatre euros*),

La **première annuité est exigible au 31 octobre** de l'année suivant celle au cours de laquelle le premier versement est intervenu.

Les annuités suivantes sont exigibles au 31 octobre de chaque année suivante.

Chaque **annuité est exigible de plein droit** aux dates prévues ci-dessus, **sans rappel préalable.**

Les versements prévus au présent article **sont effectués par prélèvement SEPA** sur le compte de l'attributaire à la date d'exigibilité de chaque annuité.

Article 6.2 - Remboursement anticipé

L'attributaire a la faculté de se libérer par anticipation de tout ou partie du prêt consenti par la CARSAT.

Article 6.3 - Dispositions applicables en l'absence de versement des annuités de remboursement

Toute annuité non remboursée à son échéance porte intérêt au taux légal en vigueur à la date où le versement était exigible.

La CARSAT mettra en demeure l'attributaire d'acquitter la ou les annuités non versées majorées des intérêts de droit.

Le non-paiement des annuités par l'attributaire, suite à la mise en demeure adressée par la CARSAT entraîne l'application des dispositions prévues à l'article 9.4-1.

Article 7 - Droit de cession

Toute cession à un tiers des droits et obligations issus de la présente convention nécessite l'accord préalable de la Commission d'Action Sanitaire et Sociale de la CARSAT.

En cas d'accord, un avenant à la présente convention sera conclu avec le nouvel attributaire.

Article 8 - Demande de dérogation

Toute demande de dérogation dûment motivée à l'une des dispositions énoncées par la présente convention doit être adressée à la CARSAT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par mail avec demande d'avis de réception.

Après examen des motifs invoqués par l'attributaire, la CARSAT fera connaître sa décision dans le délai maximal de quatre mois suivant la réception de la demande, étant précisé que l'absence de réponse dans ce délai ne saurait valoir acceptation de la demande.

Article 9 - Gestion de la convention

Article 9.1 - Durée et date d'effet de la convention

La convention prend effet à compter de sa signature par les deux parties. La convention doit être signée et retournée à la CARSAT par l'attributaire dans le délai d'un mois suivant sa réception par l'attributaire.

La présente convention deviendra caduque lorsque l'attributaire aura procédé au remboursement de la totalité du prêt.

Article 9.2 - Exonération fiscale

La présente convention est dispensée des droits de timbre, d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière conformément à l'article L.124-3 du code de la sécurité sociale.

Article 9.3 - Modification des documents conventionnels

Toute modification de la présente convention ou de ses annexes fera l'objet d'un avenant signé par les parties.

Article 9.4 - Résiliation de la convention

9.4-1 - Cas du non-respect par l'attributaire de l'échéancier de remboursement

Le cas de non-paiement des annuités par l'attributaire entraînera de plein droit dans le délai d'un mois après réception de la mise en demeure adressée à l'attributaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet :

- la résiliation de ladite convention,
- ainsi que le remboursement immédiat par l'attributaire de la totalité de l'aide financière accordée, déduction faite des sommes déjà remboursées.

Dans ce cas, l'aide financière accordée à l'attributaire est requalifiée en un prêt portant intérêt depuis la date de versement du premier acompte.

Le montant des intérêts exigibles dans ce cadre est calculé à partir du taux de l'intérêt légal en vigueur à la date de versement de l'annuité considérée.

9.4-2 - Cas du non-respect par l'attributaire des engagements visés à l'article 3

En cas de non-respect par l'attributaire desdits engagements, la CARSAT pourra résilier la présente convention et ramener son aide au montant des sommes déjà versées, sans autre formalité que l'envoi d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'attributaire défaillant.

Dans le cas où une partie du prêt aurait déjà été versée, un nouvel échéancier de remboursement du prêt à hauteur des sommes perçues sera notifié à l'attributaire.

Article 9.5 - Cas des procédures collectives ouvertes à l'encontre de l'attributaire

L'ouverture à l'encontre de l'attributaire d'une des procédures relatives aux difficultés des entreprises, entraîne l'application des dispositions du code de commerce prévues à cet effet.

Le règlement des créances et l'exécution de la présente convention sont soumises aux dispositions précitées.

Article 9.6 - Règlement des différends

Les parties conviennent de rechercher une solution amiable à tout différend qui pourrait survenir dans le cadre de la présente convention.

À défaut de règlement amiable, tout litige résultant de la convention ou dont la convention fait l'objet sera soumis à la juridiction compétente.

Fait en double exemplaire entre les parties :

À Montbéliard, le 22 DEC. 2023

À Strasbourg le 10/01/24

Pour l'attributaire

NEOLIA
le Directeur Général,
M. Jacques DENIS
Directeur Administratif et Financier
(cachet et signature)

Jacques FERRAND

Pour la CARSAT

La Directrice de la CARSAT
représentée par la
Directrice de l'Action Sociale,



Anne-Cécile FREISS

Pièces à joindre à la convention :

- Calendrier prévisionnel des travaux (conforme au modèle joint)
- RIB
- Éléments de communication relatifs à l'attribution de l'aide financière par la CARSAT (ou le cas échéant ultérieurement)

Calendrier prévisionnel de réalisation des travaux

HABITAT ALTERNATIF DE 25 LOGEMENTS DESTINES AUX SENIORS ET/OU PERSONNES A
MOBILITE REDUITE SOUS LA FORME D'UN VILLAGERATION

Commune : EBERSHEIM

Attention
Nouveau calendrier

POURCENTAGE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉALISATION PRÉVISIONNELLE (à compléter)
Démarrage des travaux	date prévisionnelle : 01/06/2023
Avancement des travaux à 30 %	date prévisionnelle : 12/2024
Avancement des travaux à 50 %	date prévisionnelle : 05/2025
Avancement des travaux à 70 %	date prévisionnelle : 10/2025
Réception des travaux	date prévisionnelle : 04/2026

Montbéliard

Fait à.....le.....22.DEC.2023.....

Signature :



Jacques DENIS

Directeur Administratif et Financier

Néolia 

Groupe ActionLogement

34, rue de la Combe aux Biches - CS 75267

25205 Montbéliard Cedex

Tél. 03 81 99 16 16 - Fax 03 81 99 19 23

En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez le créancier à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte. Vous bénéficiez du droit d'être remboursé selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec votre banque.

La demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé.

► **Raison sociale et adresse du créancier** : Caisse d'assurance retraite

et de la santé au travail d'Alsace-Moselle

36, rue du Doubs

67011 Strasbourg Cedex 1

N° d'identifiant créancier SEPA : FR09ZZZ644801

► **Nom, prénoms et adresse du débiteur** :

NEOUA

34 rue de la Combe aux biches

25 205 MONTBÉLIARD Cedex

► **Identification du compte bancaire du débiteur** :

Type de prélèvement : **récurrent**

IBAN : FR76 3000 3003 2000 0203 1788 674

BIC : SOGEFRPP

Votre n° de prêt : 343911

Fait à : **Montbéliard** Le **22 DEC. 2023**

Votre signature :

Jacques DENIS

Directeur Administratif et Financier

La loi n° 78.17 du 6.1.1978 modifiée vous garantit le droit d'accès et de rectification pour les données que nous enregistrons à partir de vos réponses.
 La loi rend passible d'amende et/ou d'emprisonnement quiconque se rend coupable de fraudes ou de fausses déclarations en vue d'obtenir ou de tenter d'obtenir des avantages indus (art. 313-1, 313-2, 313-3, 433-19, 441-1, 441-6 et 441-7 du code pénal).
 En outre, l'inexactitude, le caractère incomplet des déclarations ou l'absence de déclaration d'un changement de situation ayant abouti au versement ou non de prestations indues, peut faire l'objet d'une pénalité financière en application de l'article L114-17 du code de la sécurité sociale.

Important : Veuillez nous renvoyer cet imprimé complété en y joignant **obligatoirement un relevé d'identité bancaire (RIB)**.

Vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque. Les informations contenues dans cette demande ne seront utilisées que pour les seules nécessités de la gestion et pourront donner lieu à exercice du droit individuel d'accès auprès du créancier à l'adresse ci-dessus dans les conditions prévues

Tel. 03 81 99 16 16 - Fax 03 81 99 19 23

R/1.775

Carsat Alsace-Moselle

36, rue du Doubs - 67011 Strasbourg cedex 1

www.lassuranceretraite.fr

Appelaz-nous au 39 60 - prix d'un appel local depuis un poste fixe

Pour appeler de l'étranger, d'une box ou d'un mobile, composez le 09 71 10 39 60

Réf. N2109 - 11/2013

Calendrier prévisionnel de réalisation des travaux

HABITAT ALTERNATIF DE 25 LOGEMENTS DESTINES AUX SENIORS ET/OU PERSONNES A
MOBILITE REDUITE SOUS LA FORME D'UN VILLAGENERATION

Commune : EBERSHEIM

POURCENTAGE D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	DATE DE RÉALISATION PRÉVISIONNELLE (à compléter)
Démarrage des travaux	date prévisionnelle : Avril 2024
Avancement des travaux à 30 %	date prévisionnelle : Septembre 2024
Avancement des travaux à 50 %	date prévisionnelle : Janvier 2025
Avancement des travaux à 70 %	date prévisionnelle : Mai 2025
Réception des travaux	date prévisionnelle : Octobre 2025

Fait à.....Strasbourg.....le...22/12/2023.....

Signature :


 Néolia®
 Groupe de Strasbourg
 3 rue de la République - 67000 STRASBOURG
 Tél. 03 88 20 00 00 - Fax 03 88 20 00 01

