

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

CONVENTION

ENTRE

- le DEPARTEMENT DU BAS-RHIN, représenté par le Président du Conseil Général agissant en exécution des délibérations de la Commission Permanente du Conseil Général du 7 janvier 2013,

et

- la Société d'Investissements Immobiliers de Haguenau et Environs (SIIHE), représentée par Madame Christine SCHMELZER, Présidente Directrice Générale, agissant en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 28 septembre 2012

Par délibérations des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009, le Conseil Général a décidé la mise en place d'un dispositif de réservation de logements en contrepartie des aides accordées par le Département aux bailleurs sociaux (subventions à l'investissement et garantie des prêts souscrits). Le public concerné est le suivant :

- mères avec enfant sortant de maisons maternelles ;
- ménages dont les enfants sont placés en établissement ou famille d'accueil en raison uniquement de l'absence de logement ;
- personnes isolées et couples sans enfant entrant en logement d'urgence (hors dispositif hivernal) ou en résidence sociale ;
- jeunes en difficultés sociales.

Le contingent réservataire non utilisé par les services du Département pourra être mutualisé dans le cadre de l'accord collectif départemental.

La garantie du Département ayant été accordée par délibérations de la Commission Permanente du Conseil Général du 7 janvier 2013, à la Société d'Investissements Immobiliers de Haguenau et Environs (SIIHE), pour un remboursement d'emprunt, la présente convention a pour objet de fixer, d'une part, les modalités d'octroi et de fonctionnement de cette garantie et, d'autre part, les conditions et modalités de réservation de logements qui en découlent.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

I-MODALITES D'OCTROI ET DE FONCTIONNEMENT DE LA GARANTIE

Article 1er - En vertu des délibérations de la Commission Permanente du Conseil Général du 7 janvier 2013, le Département du Bas-Rhin accorde sa garantie à la Société d'Investissements Immobiliers de Haguenau et Environs (SIIHE) à hauteur de 50% pour le remboursement de trois emprunts d'un montant total de 1 256 350 €, en complément de la garantie accordée par la commune de Haguenau :

- deux emprunts d'un montant total de 256 550 € correspondant à un emprunt PLAI Foncier (Prêt locatif aidé d'insertion) de 50 583 € et un emprunt PLAI de 205 767 € souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer l'acquisition-amélioration de huit logements locatifs sociaux situés 34 rue du Maire Traband à Haguenau ;

- un emprunt PLAI de 1 000 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer la construction de dix-sept logements locatifs sociaux situés 7 rue des Potiers à Haguenau.

Article 2 – Les emprunts seront réalisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans les conditions suivantes :

Caractéristiques des prêts	PLAI Foncier	PLAI	PLAI
Montant	50 583 €	205 767 €	1 000 000 €
Taux	Livret A -20pdb		
Durée d'amortissement	50 ans	40 ans	
Taux annuel de progressivité	0%		
Index de référence	Livret A		
Périodicité des échéances	annuelle		
Révisabilité des taux d'intérêts et progressivité des annuités	Double révisabilité limitée. Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %		

Les taux d'intérêt et de progressivité, établis sur la base du taux du livret A et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du livret A, sont révisables à la date d'établissement des contrats de prêts, si le taux du livret A et/ou du commissionnement des réseaux collecteurs du livret A sont modifiés entre la date de la délibération et la date d'établissement des contrats de prêts. Le taux de progressivité est susceptible d'être révisé en fonction de la variation du taux du livret A.

En tout état de cause, la présente garantie est limitée au taux d'intérêt maximum prévu par délibération du Conseil Général en date du 14 décembre 2004 (taux de l'usure en vigueur à la date de mise en jeu éventuelle de la garantie diminué d'un point).

Article 3 - Le Département du Bas-Rhin s'engage, en conséquence, au cas où le bénéficiaire de la présente garantie ne pourrait pas s'acquitter de ses obligations envers l'organisme prêteur, à assumer ces obligations en ses lieu et place et à régler à titre d'avances remboursables, dans la limite de la garantie ci-dessus définie, les sommes restant dues au titre de l'emprunt garanti tant en capital qu'en intérêts, frais et accessoires y afférents, conformément aux articles 1251 § 3 et 2028 du code civil.

Article 4 - Au cas où la garantie serait appelée à jouer, la SIIHE s'engage à respecter les prescriptions suivantes :

- 1) Prévenir le Département, au moins deux mois à l'avance, de son impossibilité de faire face à tout ou partie de l'une des échéances et demander la mise en jeu de la garantie par l'intermédiaire de l'organisme prêteur ;
- 2) Rembourser au Département les avances qu'il aura faites dès que la situation financière le permettra et au plus tard dans un délai de deux ans, la capacité de rembourser ces avances étant appréciée du seul point de vue de la situation de trésorerie, sans que l'organisme défaillant soit fondé à se prévaloir de la constitution de provisions ou de réserves dont il n'aurait pas l'emploi immédiat.
Toutefois, en aucun cas, le remboursement au Département des avances consenties ne pourra porter préjudice à l'acquittement par priorité des sommes restant dues, tant en amortissement qu'en intérêts, à l'établissement prêteur. Une prolongation du délai susvisé de deux ans pourra, le cas échéant, être sollicitée par l'organisme défaillant, documents justificatifs à l'appui ;
- 3) Ouvrir dans ses écritures un compte d'avances du Département comportant, au crédit : le montant des versements assurés par celui-ci, au débit : le montant des remboursements effectués par la SIIHE le solde représentant la dette restant due au Département ;
- 4) Fournir chaque année au Département, jusqu'à apurement du compte d'avances prévu ci-dessus, ses documents comptables établis de telle sorte qu'ils fassent ressortir les résultats par opération.

Article 5 - La SIIHE s'engage par ailleurs :

- 1) A informer le Département de toute modification intervenant dans le plan de remboursement de l'emprunt (changement du taux d'intérêt ou de la période d'amortissement, remboursements anticipés, etc.) ;
- 2) A présenter annuellement au Département, avant le 1er juillet, les bilans, compte d'exploitation et annexes, en prenant toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes ;
- 3) A fournir toutes justifications utiles à l'appui de ses documents comptables, sur simple demande du Département, et à lui permettre de procéder à toute époque aux contrôles et vérifications qu'il jugera utiles ;
- 4) A ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans l'accord du Département.

II - CONDITIONS ET MODALITES DE RESERVATION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN CONTRE PARTIE DE LA PRESENTE GARANTIE :

Article 6 - La SIIHE, bailleur, prend l'engagement de réserver prioritairement au Département du Bas-Rhin trois logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis.

Le bailleur pourra proposer au Département, à la demande de celui-ci, l'attribution de logements sur d'autres sites de son patrimoine sous réserve que ceux-ci offrent un niveau de confort équivalent.

Article 7 - Conformément aux délibérations des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009, le droit à la réservation de logements consenti au Département sera exercé en faveur du public suivant :

- mères avec enfant sortant de maisons maternelles ;
- ménages dont les enfants sont placés en établissement ou famille d'accueil en raison uniquement de l'absence de logement ;
- personnes isolées et couples sans enfant entrant en logement d'urgence (hors dispositif hivernal) ou en résidence sociale ;
- jeunes en difficultés sociales.

Le contingent réservataire non utilisé par les services du Département pourra être mutualisé dans le cadre de l'accord collectif départemental.

Article 8 - Le bailleur sera tenu d'aviser le Département de toute vacance de logement entrant dans le contingent des logements réservés au Département du Bas-Rhin qui lui adressera alors d'urgence une liste des candidats locataires avec indication d'un ordre de priorité.

Le bailleur social s'engage à respecter ses critères habituels d'attribution. Il pourra refuser tout candidat qui, après enquête sur sa moralité ou sa solvabilité, ne répondrait pas aux conditions requises. Tout candidat agréé sera ipso-facto locataire du bailleur et, comme tel, soumis aux mêmes règlements que les autres locataires de celui-ci.

Si le Département n'a fait aucune proposition pour combler la vacance dans un délai de deux mois, le logement restera à la disposition du bailleur qui aura la faculté de le louer à un candidat de son choix. Dans ce cas, le bailleur devra offrir le premier logement vacant du même type qui deviendra disponible après que le Département en aura exprimé le désir avec présentation d'un candidat.

A l'échéance de la convention, les logements réservés au Département reviendront au bailleur qui pourra en disposer lui-même lors de leur vacance.

Article 9 – Le bailleur informera le Département du nombre de résidents actuels qui intégreront, à sa date d'ouverture, la nouvelle résidence. Il invitera les services du Département à la première commission d'attribution chargée d'attribuer les logements vacants.

Le Département pourra présenter les candidatures à l'attribution de ces logements dès la signification par le bailleur de logements vacants. Le bailleur aura obligation de porter prioritairement à la connaissance du Département les logements vacants, à concurrence du nombre total de logements visés à l'article 6 de la présente convention.

La présente réservation garde ses effets sur la durée de remboursement des prêts.

Article 10 - La présente convention prendra fin à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt garanti et, le cas échéant, après remboursement du solde restant dû au Département sur le compte d'avances ouvert en cas de mise en jeu de la garantie.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge de la SIIHE.

Fait à Strasbourg, le

Pour la SIIHE
Le Directeur Général,

Pour le Département du Bas-Rhin,
Le Président,