

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 en date du 1er juillet 2013,

et

- l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT - OPUS 67, représenté par son Directeur Général, Monsieur Joël FABERT, agissant en exécution d'une réunion du Bureau en date du 19 octobre 2012

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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, en vue de l'hébergement de ménages dont les enfants sont placés en établissements sociaux ou dans des familles au motif de l'absence de logement des parents, de mères avec enfant sortant de maisons maternelles, de personnes isolées et couples sans enfant entrant en logement d'urgence (hors dispositif hivernal) ou en résidence sociale et des 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 délibération de la Commission permanente du Conseil Général en date du 1er juillet 2013 à l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67, 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.

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

Article 1er - En vertu des délibérations de la Commission permanente du Conseil Général du 1er juillet 2013, le Département du Bas-Rhin accorde sa garantie à l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 pour un montant prévisionnel total de 1 618 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS Primo fixe (prêt locatif à usage social) de 553 000 € et 1 065 000 € destinés à financer la construction de neuf logements et l'acquisition-amélioration de huit logements locatifs sociaux collectifs situés 2 rue du Conseil à BISCHWILLER (opération Bischwiller X).

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

Caractéristiques du prêt	PLUS
Montant	553 000 €
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat + 0,60%
Durée d'amortissement	40 ans
Différé d'amortissement	aucun
Taux annuel de progressivité	0%
Périodicité des échéances	annuelle
Révisabilité des taux d'intérêt et progressivité des annuités	en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%

Caractéristiques du prêt	PLUS Primo Fixe
Montant	1 065 000 €
Durée totale du prêt	40 ans
Taux annuel de progressivité	0%
Périodicité des échéances	annuelle
Première période :	
Durée de la période d'amortissement	5 ans
Différé d'amortissement	aucun
Profil d'amortissement	Echéances constantes
Index	Taux fixe
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux fixe annuel actuariellement neutre (*) avec un prêt indexé sur le taux du livret A + 60 pdb auquel s'ajouteront 5 pdb liés au coût forfaitaire de couverture A titre indicatif, pour une émission du contrat au 01/05/2013, le taux fixe de la première période serait de 2,21%

(*)Deux prêts sont actuariellement neutres si la somme de leurs échéances futures actualisées sur la courbe de taux swap Euribor est identique (ces échéances étant calculées, pour le prêt indexé sur le Livret A, conformément à la dernière formule réglementaire de détermination du taux du Livret A, à partir des taux implicites futurs (forward) des courbes de taux de swap Euribor et de Swap inflation)

Deuxième période :	(idem au prêt PLUS normal)
Durée de la période d'amortissement	35 ans
Différé d'amortissement	aucun
Profil d'amortissement	Amortissement déduit de l'échéance <i>Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, l'Emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus.</i>
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période +60 pdb <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.</i>
Modalité de révision	Double révisabilité limitée (DL)
Taux de progressivité des échéances	0% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
Taux Révisabilité des taux d'intérêt et progressivité des annuités	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 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 au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt garantis par la présente délibération.

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 son 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, l'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 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 l'Office Public de l'Habitat – OPUS 67, 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 – L'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 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 en informer préalablement le Département. L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser partiellement l'emprunt garanti.

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

Article 6 - L'Office Public de l'Habitat – OPUS 67, bailleur, prend l'engagement de réserver prioritairement au Département du Bas-Rhin **deux 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 du Conseil Général du 13 décembre 1993 et 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, en vue de l'hébergement de ménages dont les enfants sont placés en établissements sociaux ou dans des familles au motif de l'absence de logement des parents, de mères avec enfant sortant de maisons maternelles, de personnes isolées et couples sans enfant entrant en logement d'urgence (hors dispositif hivernal) ou en résidence sociale et des 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 récuser 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 l'Office Public de l'Habitat – OPUS 67.

Fait à Strasbourg, le

Pour l'Office Public de l'Habitat – OPUS 67
Le Directeur Général,

Pour le Département du Bas-Rhin
Le Président,