

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

et

- la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) , représentée par Monsieur Richard MISTLER, Directeur Général, agissant en exécution d'un procès-verbal du Conseil d'Administration en dates du 4 décembre 2012 et du 14 mai 2013

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 du _____ à la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR), 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 _____, le Département du Bas-Rhin accorde sa garantie, à hauteur de 100%, à la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) pour un remboursement dont le contrat est le n° 7142 d'un prêt d'un montant de 1 285 000 € correspondant à six emprunts, deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 97 000 € et 142 000 €, deux emprunt PLS et PLS foncier (prêt locatif social) de 306 000 € et 349 000 € et deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 179 000 € et 212 000 € destinés à financer la construction de quinze logements locatifs sociaux (6 PLAI-5 PLS-4 PLUS) situés avenue de Colmar (Lombard III) à STRASBOURG.

Article 2 – Les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt réalisé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes:

Caractéristiques des prêts	Prêt 1 PLAI Ligne n°5042806	Prêt 2 PLAI Foncier Ligne n°5042805	Prêt 3 PLS Ligne n°5042803	Prêt 4 PLS Foncier Ligne n°5042804	Prêt 5 PLUS Ligne n°5042802	Prêt 6 PLUS Foncier Ligne n°5042801
Montants	97 000€	142 000€	306 000€	349 000€	179 000€	212 000€
Durée de la période de financement	3 à 24 mois					
Taux du préfinancement	Taux du livret A-0,20%		Taux du livret A+1,11%		Taux du livret A+0,60%	
Durée de la période d'amortissement	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat-0,20%		Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+1,11%		Taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+0,60%	
Taux annuel de progressivité	0 %					
Différé d'amortissement	aucun					
Périodicité des échéances	annuelle					
Révisabilité des taux d'intérêts et progressivité des annuités	révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.					

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

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 SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) 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 SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) 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 SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) 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. L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser l'emprunt garanti.

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

Article 6 - La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR), 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, 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 des emprunts garantis 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 SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR).

Fait à Strasbourg, le

Pour la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR)
Le Directeur Général,

Pour le Département du Bas-Rhin,
Le Président,