

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil départemental, en exécution de la délibération de la Commission permanente
ci-après dénommé le Département,

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
077-227700010-20220929-lmc100000024230-DE

ET : la SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne représentée par
ci- après

Acte Certifié exécutoire

Envoi Préfecture : 07/10/2022
Réception Préfet : 07/10/2022
Publication RAAD : 11/10/2022

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la demande de garantie départementale déposée par la SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne afin de financer le surcoût de l'acquisition – amélioration de 29 logements à Réau.

VU la délibération citée ci-dessus, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à hauteur de **20 %** soit **843 388,40 €**, du paiement des annuités de quatre emprunts (2 PLUS/2 PLAI) d'un montant global de **4 216 942 €** que la SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne a souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions qui sont en vigueur dans le contrat de prêt n°134048.

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et la CGLLS, pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement de 4 emprunts complémentaires (2 PLUS/2 PLAI) aux taux et conditions indiqués dans la délibération susmentionnée, qu'il a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer l'acquisition-amélioration de 29 logements,

La garantie départementale s'exerce à hauteur de **20 %** du montant du remboursement des emprunts,

Si les emprunts sont contractés seulement pour partie, la garantie du Département de Seine-et-Marne serait caduque pour le restant à souscrire.

Article 2 : MODALITES DE LA GARANTIE

Les opérations poursuivies par l'organisme, tant au moyen de ses ressources propres que des emprunts qu'il a déjà réalisés avec la garantie du Département ou qu'il réalisera avec la présente garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement par l'organisme d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à l'organisme, qui devra être adressé au Président du Conseil départemental au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

L'organisme devra informer le Département de tout événement de nature à compromettre le remboursement du(es) emprunt(s) garanti(s), en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

L'organisme devra fournir à l'appui de cette alerte, toutes justifications nécessaires.

Le Département se réserve à cette occasion le droit d'exercer un contrôle sur pièces de la situation financière de l'organisme.

Article 3 : INFORMATION FINANCIERE

Le compte de gestion défini à l'article ci-dessus comprendra :

- au crédit : les recettes de toute nature auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à l'organisme ;
- au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après :

- état détaillé des frais généraux
- état détaillé des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés
- état détaillé des débiteurs divers, faisant ressortir les loyers non payés.

Article 4 : MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

S'il résulte du compte de gestion et de l'état détaillé des créanciers divers, que l'organisme n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par le Département et qu'il ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, le Département effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de l'organisme, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées et dans la limite de la garantie accordée par le Département.

Ce règlement constituera le Département créancier de l'organisme.

Si, au contraire, le compte de gestion, ainsi établi, est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence, dans le cas où la garantie départementale aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par l'organisme vis-à-vis du Département et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celui-ci dans les écritures de l'organisme suivant les conditions prévues à l'article 5 ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de l'organisme, le solde excédentaire du compte de gestion sera employé conformément aux statuts de l'organisme.

Article 5 : AVANCES RECOUVRABLES

Dans le cas d'une mise en œuvre de la garantie accordée par le Département, un compte d'avances départementales sera ouvert dans les écritures de l'organisme, il comportera :

- au crédit : les versements effectués par le Département du fait de la mise en jeu de la garantie;
- au débit : le montant des remboursements effectués par l'organisme.

Les remboursements réalisés par l'organisme seront effectués sur la base d'un échéancier défini par le Département de Seine-et-Marne en tenant compte de la situation de l'organisme.

Cet échéancier permettra le remboursement au Département de Seine-et-Marne de l'intégralité des versements effectués lors de l'appel en garantie augmentés des frais financiers afférents.

Ces frais financiers correspondent soit :

- dans le cas, où pour couvrir les versements effectués au titre de l'appel en garantie, le Département a mobilisé un ou plusieurs emprunts identifiés : au taux de cet emprunt unique identifié ou au taux moyen résultant de la pondération par le capital emprunté de chaque prêt (en cas de pluralité d'emprunts).
- dans le cas où le Département n'a pas conclu d'emprunt spécifique au financement de l'appel en garantie, au dernier taux moyen connu de la dette du Département (au regard du dernier compte administratif adopté)

Article 6 : OBLIGATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS AU DEPARTEMENT

L'organisme, sur simple demande du Département, devra fournir, à l'appui de ses documents comptables, toutes justifications utiles. Il devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par le Président du Conseil départemental, de contrôler son fonctionnement, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que de ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

L'organisme s'engage à adresser chaque année, dans les trois mois suivant leur réalisation, au Président du Conseil départemental de Seine-et-Marne le bilan et le compte de résultat certifiés conformes, le rapport du commissaire aux comptes, les annexes comptables, le rapport d'activité, du dernier exercice clos, ainsi que la liste des membres du conseil d'administration et le rapport de la dernière assemblée générale.

L'organisme s'engage à fournir toutes informations concernant un réaménagement de l'emprunt faisant l'objet de la garantie ou toute autre modification intervenant dans le plan de remboursement des emprunts (changement de taux d'intérêt, remboursement anticipés, etc.). En cas de réaménagement ou de modification de l'emprunt, le Département procédera à un nouvel examen et, le cas échéant, garantira à nouveau l'emprunt.

Article 7 : MODALITE DE RESERVATIONS DE LOGEMENTS

A-Engagements du bénéficiaire

En contrepartie de la garantie apportée par le Département de Seine-et-Marne, l'organisme s'engage à lui réserver 2 logements au profit du Département dont 1 (PLAI) en bail glissant dont la gestion locative sera assurée par l'association Initiatives 77, opérateur local d'insertion, 2 avenue Thiers 77000 MELUN. L'organisme identifiera ces logements auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux.

Le droit de réservation du Département, pour chaque logement, s'exercera pendant la durée d'amortissement des emprunts et, le cas échéant tant que l'organisme sera débiteur vis-à-vis du Département.

Le bénéficiaire s'engage à :

- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à l'usage auquel il est destiné,
- permettre au Département de visiter autant que nécessaire les logements mis à sa disposition,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution,
- appliquer aux bénéficiaires des logements réservés le régime législatif propre aux habitations à loyer modéré,
- ne pas engager la responsabilité du Département pour des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables.

Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement, l'organisme s'engage à lui communiquer trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux les informations relatives aux loyers, charges et autres provisions et toute information que l'organisme ou le Département jugera utile.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, l'organisme s'engage à informer le Département de la date d'effet du congé par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

B-Engagements du Département

En contrepartie du droit de réservation auquel lui donne droit la garantie d'emprunt consentie, le Département s'engage à :

- ne jamais se réclamer de la qualité de propriétaire ou de locataire des logements sur lesquels il exerce un droit de réservation,
- présenter comme locataires potentiels des logements réservés des personnes qui devront, par ordre de priorité :
- appartenir au personnel du Département,
- être présentées par les Maisons Départementales des Solidarités du Département,

En tout état de cause, les personnes présentées devront satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières,

- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés.

Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement, il s'engage à :

- présenter les candidats à la location dans le mois suivant la mise en location du logement,
- remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, le Département s'engage à :

- communiquer au bénéficiaire l'identité du locataire potentiel du logement dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de réception de l'avis de vacance,
- remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Article 8 : ADHESION AU FSL

L'organisme s'engage, chaque année, à adhérer au Fonds de Solidarité pour le Logement (ou à tout dispositif s'y substituant) tout au long de la durée de la garantie accordée.

Article 9 : DUREE DE LA CONVENTION

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 du Département.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances départementales n'est pas soldé, les dispositions des articles 2, 3, 4 (paragraphe 1), 5, 6 et 7 resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance du Département de Seine-et-Marne.

En cas de dissolution de l'organisme ou d'un changement de raison sociale, le nouvel organisme devra solliciter dans les meilleurs délais, du Département le transfert de la garantie d'emprunt. Le Département est libre d'accepter ou de refuser la garantie du prêt au nouvel organisme.

Article 10 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Cet avenant sera approuvé selon les mêmes conditions que la présente convention et signé par les deux partenaires.

Article 11 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige entre les parties une solution amiable sera prioritairement recherché, à défaut d'accord amiable, le tribunal compétent sera le tribunal administratif de Melun.

Article 12 : ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention entrera en vigueur le jour de la signature par les 2 parties.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour la SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne,

Pour le Département de Seine-et-Marne,
Le Président du Conseil départemental,