

AR Prefecture

017-211703475-20240627-2024_06_D3-DE
Reçu le 01/07/2024

CONVENTION

ENTRE LA COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY

ET LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE



REALISATION D'UNE OPERATION LOCATIVE SOCIALE



Entre les Soussignés :

La Commune de SAINT JEAN D'ANGELY, représentée par Madame Françoise MESNARD agissant en qualité de maire et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du rendue exécutoire le

Dénommée ci-après « la Commune »

D'une part,

Et,

La SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE (S.E.M.I.S.), SAEM au capital de 1 937 300 euros, dont le siège social est 52 cours Genêt à SAINTES (17100), immatriculée au RCS de SAINTES sous le numéro 526 080 023, représentée par Madame Nathalie CASTAING-COURAUD, Directeur Général Délégué et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du

Dénommée ci-après « la SEMIS »

D'autre part,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

La commune de Saint Jean d'Angély, élue Petite Ville de Demain (PVD), a manifesté son intérêt pour la requalification de l'ilot de la Rue des Bancs en logements locatifs sociaux et commerces en pied d'immeuble.

La collectivité est lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « revitalisation du centre-ville » depuis 2015. Dans ce cadre, elle s'emploie à redynamiser le centre bourg (nombreuses friches, logements indécents etc...).

Pour cela, elle a sollicité la SEMIS afin d'étudier la faisabilité du projet. Le conseil d'administration de la SEMIS en date du 29 novembre 2017 a validé la signature d'une convention entre la SEMIS et la commune de Saint Jean d'Angély. Cette convention signée le 5 février 2018 pour une durée de 3 ans définissait les conditions de réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux et de commerces en rez de chaussée. Elle est aujourd'hui caduque.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'une expropriation engagée par l'EPFNA. La procédure étant terminée, l'EPFNA est aujourd'hui propriétaire des 3 immeubles.

De ce fait, le projet est de nouveau à l'étude.

ARTICLE 1 – OBJET

La présente convention a pour objet de définir les rapports entre les contractants à l'occasion de la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux, sur le territoire de la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION

Commune de SAINT JEAN D'ANGELY (17400) : Requalification du 3-5-7 Rue des Bancs

Adresse	Références cadastrales des parcelles
3 rue des Bancs	AE n°418
5 rue des Bancs	AE n°417
7 rue des Bancs	AE n°951

- Réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux et commerces en pied d'immeuble (nombre à définir dans l'étude de faisabilité du projet)

ARTICLE 3 - MISSIONS DE LA SEMIS

La SEMIS devra :

1^{ère} étape - Faisabilité de l'opération en interne

A l'issue d'une visite exhaustive sur site comprenant un état des lieux complet (photos, métrés, diagnostics techniques...) :

- *Etablir, sur cette base, le prix de revient et le plan de financement prévisionnels* qui comprendront :

- ✓ En recettes :

Les Subventions, prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, fonds propres de la SEMIS pour les logements locatifs sociaux uniquement dans la limite de 18 % de leur prix de revient.

- ✓ En dépenses :

- ❖ La charge foncière, le coût des VRD éventuels, les dépenses prévisionnelles afférentes à la réalisation du projet, les honoraires prévisionnels des architectes, techniciens et autres, les coûts internes et charges diverses (assurances, impôts, taxes, révisions et droits divers).

Une simulation financière sur une durée comprise entre 40 ans et 50 ans sera présentée. Elle sera établie à partir de la grille des paramètres macro-économiques utilisée par la Caisse des Dépôts et Consignations et la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) pour vérifier l'équilibre économique et financier de l'opération.

- ❖ Produits des loyers pour les logements et leurs annexes calculés selon la réglementation applicable au logement social avec une variation annuelle reposant sur l'Indice de Référence des Loyers (IRL), auxquels se rajouteront les produits des loyers pour les commerces ;
 - ❖ Charges financières
Les annuités des emprunts calculés sur la base du taux du livret A d'équilibre structurel fixé par la Caisse des Dépôts et Consignations.
 - ❖ Charges d'exploitation
 - Des pertes de loyers pour vacance et impayés estimées à 1.5 % du montant des loyers ;
 - Des charges d'exploitation forfaitaires (charges de maintenance du programme, quote-part des charges de structure de la SEMIS) avec une variation annuelle reposant sur l'Indice du Coût de la Construction (IICC) et de l'inflation ;
 - La taxe foncière.
- *La faisabilité de l'opération est présentée au conseil d'administration de la SEMIS qui se prononce sur la poursuite du projet.*
 - *Le conseil municipal de la Ville de Saint Jean d'Angély valide le montage financier de l'opération et ses engagements.*

2^{ème} étape - La faisabilité de l'opération est avérée et validée

- *Signer une promesse d'achat du foncier auprès de l'EPFNA* avec les conditions suspensives suivantes :
 - Respect du prix de revient et du plan de financement après l'appel d'offres afin de garantir l'équilibre financier de l'opération
 - Obtention de l'agrément de l'Etat
 - Délivrance du permis de construire
 - Accord de l'ensemble des financements (subventions et prêts)

- *Désigner un maître d'œuvre* pour réaliser les études préalables jusqu'au stade « Avant-Projet Définitif », avec une estimation des travaux.
Les projets d'exécution seront établis à la demande de la SEMIS par tous architectes, ingénieurs et organismes techniques qu'elle choisira conformément aux dispositions prévues par le décret numéro 2005-1742 du 30 décembre 2005 et décrets suivants pris en application de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005. Le maire de la commune ou son représentant est membre avec voix délibérative de la commission qui attribuera les marchés d'études dont le marché de maîtrise d'œuvre.
- *Recaler l'étude financière* sur la base du projet actualisé ;
- *Déposer un permis de construire* ;
- *Solliciter l'ETAT* pour l'obtention de l'agrément ;
- *Déposer des demandes de subventions auprès des autres financeurs* ;
- *Poursuivre la mission de maîtrise d'œuvre jusqu'à la phase « analyse des offres »* ;
- *Choisir les entreprises* : Les marchés de travaux de toutes catégories seront passés conformément aux procédures prévues par le décret numéro 2005-1742 du 30 décembre 2005 et décrets suivants pris en application de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005. Le maire de la commune ou son représentant est membre avec voix délibérative de la commission qui attribuera les marchés de travaux.
- *Recaler l'étude financière* sur la base du prix de revient après appel d'offres et confirmer l'équilibre financier de l'opération ;
- *Solliciter le prêt ou les prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations* ;
- *Présenter le projet actualisé aux instances pour validation.*

3ème étape - Tous les financements sont obtenus et la 2^{ème} étape est validée par la commune et la SEMIS

- *Signer l'acte d'achat définitif du foncier auprès de l'EPFNA aux conditions déterminées dans la promesse d'achat* ;
- *Signer une convention de rétrocession des voiries, trottoirs, espaces verts, réseau d'éclairage ou tout aménagement sur la voie publique s'il y a lieu* ;
- *Signer les marchés de travaux (engagement des travaux)* ;
- *Signer les contrats de prêt* auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- *A l'achèvement, mettre en location les logements* : La SEMIS assurera la gérance des logements dès leur achèvement et, à cet effet, accomplira librement tout acte d'administration et de gestion. Elle appliquera la législation en vigueur et se conformera aux dispositions de la convention type qui interviendra entre la société et l'état, ouvrant droit pour certains locataires à l'aide personnalisée au logement ainsi qu'il résulte des articles L 351-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Les baux devront respecter les conditions de rédaction imposées par les conventions susvisées liant la SEMIS et les législations et réglementations en vigueur. La commission d'attribution des logements de la SEMIS constituée conformément à la réglementation attribuera les logements conventionnés. Le maire ou son représentant siège à la commission qui attribue les logements situés sur sa Commune.

ARTICLE 4 – MISSIONS DE LA COLLECTIVITE

La Collectivité devra :

- Etablir le programme en lien avec la SEMIS qui aura choisi le maître d'œuvre,
- Valider les 1^{ère} et 2^{ème} étapes stipulées à l'article 3 des présentes,
- Garantir les emprunts à hauteur de 100% par délibération, que la SEMIS sera amenée à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. A cet égard, il est précisé que les garanties d'emprunts pour le financement du logement social ne sont pas prises en compte ni dans le calcul du ratio (Galland) du plafonnement du risque [budgétaire] ni pour le calcul du ratio de la division du risque au profit d'un même débiteur public au privé (ratio de la division du risque),
- Valider la convention de rétrocession par délibération, s'il y a lieu,
- Donner son accord sur les présentes,

Et s'engage :

- à rembourser à la SEMIS tous les frais engagés par cette dernière dans le cadre des études de faisabilité de l'opération, sur présentation de factures ou de mémoires (frais de parution, honoraires de bureau d'études techniques, de maîtrise d'œuvre, frais de géomètres, d'étude de sols, frais généraux de la SEMIS, etc....) si aucune suite n'était donnée à cette opération aux termes des 1^{ère} et 2^{ème} étapes de l'article 3.
- à faire son affaire du foncier acquis par l'EPFNA sachant que la SEMIS renoncerait à la promesse d'achat si l'ensemble des conditions suspensives n'étaient pas réunies.

ARTICLE 5 – DEMARRAGE DES MISSIONS DE LA SEMIS

La présente convention est passée pour une durée de 3 ans et prend effet à compter de sa date de signature.

La SEMIS prend l'engagement de lancer la consultation pour le choix d'un maître d'œuvre dans un délai de 12 mois à compter de la prise d'effet de la convention.

ARTICLE 6 – CONTROLE DE LA COLLECTIVITE

La commune aura le droit de faire procéder par ses agents à toutes les vérifications qu'elle jugera utiles pour s'assurer que les clauses de la présente convention sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

ARTICLE 7 – RESILIATION ET DECHEANCE - PENALITES

La présente convention ne pourra être dénoncée par l'une des parties qu'en cas de faute de son cocontractant qui se serait poursuivie plus d'un mois après une sommation d'avoir à la faire cesser, signifiée par acte extrajudiciaire et visant le présent article. Elle pourra également être dénoncée par la commune en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de la SEMIS si les dispositions alors en vigueur ne s'y opposent pas.

En cas de défaillance de la société ou de mauvaise exécution du contrat, la société supportera les conséquences de ses fautes dans les conditions du droit commun, le montant des éventuelles pénalités étant fixé par le juge.

ARTICLE 8 - CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre la commune et la SEMIS au sujet de l'exécution de la présente convention seront de la compétence du tribunal dans le ressort du tribunal administratif de Poitiers.

ARTICLE 9 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes, les parties élisent domicile :

- ✓ La Commune : à la mairie de SAINT JEAN D'ANGELY (17400) ;
- ✓ La SEMIS, en son siège social, 52 cours Genêt à SAINTES (17100).

Fait à SAINT JEAN D'ANGELY, le.....,

Pour la Commune,
Le Maire,

Françoise MESNARD



Pour la SEMIS,
Le Directeur Général Délégué,

Nathalie CASTAING-COURAUD

