

AR PREFECTURE

017-211703475-20180531-2018_05_D2-DE
Regu le 04/06/2018



AVENANT N°1 A LA CONVENTION EN DATE DU 8 AVRIL 2015

ENTRE LA COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY

ET LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE



Entre les Soussignés :

La Commune de SAINT JEAN D'ANGELY, représentée par Madame Françoise MESNARD agissant en qualité de maire et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal du 31 mai 2018 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 à l'hôtel de Ville de SAINTES, immatriculée au RCS de SAINTES sous le numéro 60 B 2, représentée par Monsieur Jean-Philippe MACHON, Président Directeur Général et spécialement habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 5 avril 2018

Dénommée ci-après « la SEM »

D'autre part.

Lesquels préalablement aux conventions faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

La SEMIS, par convention en date du 8 avril 2015, s'est engagée à réaliser une étude de faisabilité d'un projet de résidence étudiante de 15 places dans un immeuble à acquérir situé 67-69 rue Gambetta à Saint Jean d'Angély.

La collectivité a délégué à la SEMIS son droit de préemption. L'acquisition de l'immeuble par la SEMIS a eu lieu le 2 février 2017.

Le projet de résidence étudiante porté par l'association « A chacun son toit » est abandonné.

Le projet a été revu et l'opération consisterait en la réhabilitation de l'immeuble pour la création de 10 logements locatifs sociaux.

Le prix de revient prévisionnel soit 1 238 020 € ne permet pas la faisabilité financière (déficit 619 010 €) malgré une mise de fonds propres de 16 %.

Cette étude a été présentée aux élus et services de la mairie de Saint Jean d'Angély en présence du maître d'œuvre le 20 mars 2018.

Compte-tenu :

- que ce projet s'inscrit dans le cadre de la revitalisation de centre-ville,
- que la ville a été retenue au niveau régional,
- que la convention initiale est à échéance le 7 avril 2018,

Il a été proposé :

- d'établir un avenant à la convention du 8 avril 2015 pour allonger sa durée de 2 ans supplémentaires ;
- de donner une nouvelle mission au cabinet d'architecte MG+ pour étudier un autre projet (moins de logements, des duplex).

Les articles de la convention initiale sont remplacés par ce qui suit.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent avenant a pour objet de définir les rapports entre les contractants à l'occasion de la réalisation d'un programme de construction décrits ci-dessous, sur le territoire de la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION

- Désignation du programme : Commune de SAINT JEAN D'ANGELY (17400)

Un ensemble immobilier situé sur la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY, 67- 69 rue Gambetta, cadastré section AE n° 43, 48 et 905.

La collectivité souhaite la réhabilitation et la restructuration d'un immeuble en « centre-ville » afin d'y réaliser des logements locatifs sociaux (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

- *Désigner un maître d'œuvre* pour réaliser les études préalables jusqu'au stade « Avant-Projet –Sommaire », avec une estimation des travaux.
Les projets d'exécution seront établis à la demande de la SEM 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 les marchés de maîtrise d'œuvre.

- *Etablir, sur cette base, les prix de revient prévisionnels* qui comprendront :

- ✓ En recettes :

Les financements (Subventions (Etat, Conseil Général, Commune, etc...), prêts de la caisse des Dépôts et Consignations, fonds propres de la société dans la limite de 10 % du prix de revient global de l'opération) ainsi que le montant des recettes accessoires de toute nature.

- ✓ En dépenses :

- ❖ La charge foncière, le coût des espaces verts éventuels, les dépenses prévisionnelles afférentes à la réhabilitation, les honoraires prévisionnels des architectes, techniciens et autres, les charges diverses (frais financiers échus pendant la période de construction, assurances, impôts, taxes et droits divers).
 - ❖ Les frais généraux liés à l'opération évalués à 2,50 % du montant des dépenses TTC des travaux pour la conduite d'opération et à 1,60 % du prix de revient TTC pour la direction de l'investissement.
- Présenter les simulations financières sur une durée de 40 ans à partir de la grille des paramètres macro-économiques utilisée par la Caisse des Dépôts et Consignations pour vérifier l'équilibre économique de l'opération:

Produits

- ✓ Des loyers pour les logements et leurs annexes calculés selon la réglementation applicable au logement social avec une variation de 1.60% l'an ;

Charges financières

- ✓ Les annuités des emprunts calculés sur la base d'un taux du livret A d'équilibre structurel à 2.40 % soit un taux du prêt PLUS à 3 % et un taux du prêt PLAI à 2.20% ;

Charges d'exploitation

- ✓ Des pertes de loyers pour vacance et impayés estimées à 3 % du montant des loyers
- ✓ Des charges de d'exploitation forfaitaires (charges d'entretien du programme, quote-part des charges de structure de la SEM) progressant de 2.10% l'an ;
- ✓ La taxe foncière à partir de la 25^{ème} année d'exploitation sur la base d'une estimation et progressant de 2.20 % l'an.

2ème étape si la faisabilité de l'opération est avérée

- *Dépôt des permis de construire ;*
- *Solliciter l'ETAT pour l'obtention des agréments ;*
- *Solliciter les autres financeurs ;*
- *Poursuivre la mission de maîtrise d'œuvre jusqu'à la phase « analyse des offres » ;*
- *Choix des 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 les études financières sur la base du prix de revient après appel d'offres ;*
- *Solliciter les prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.*

3ème étape si tous les financements sont obtenus

- *Signature des marchés de travaux (engagement des travaux) ;*
- *Signature des contrats de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ;*
- *A l'achèvement, mise en location des logements : La SEM 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 SEM 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 les programmes avec les maîtres d'œuvre choisis par la SEMIS,
- Valider les 1^{ère} et 2^{ème} étapes stipulées à l'article 2 des présentes,
- Garantir les emprunts que la SEM 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).
- Donner son accord sur les présentes,

Et s'engage

- si aucune suite n'était donnée à cette opération aux termes des 1^{ère} et 2^{ème} étapes, 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....) de la 1^{ère} étude, objet de la convention initial du 8 avril 2015 et de l'étude objet du présent avenant.

ARTICLE 5 – DEMARRAGE DES MISSIONS DE LA SEMIS

Le présent avenant prend effet le 8 avril 2018 pour une durée de 2 ans 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 6 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 du présent avenant sont régulièrement observées et que ses intérêts sont sauvegardés.

ARTICLE 7 – RESILIATION ET DECHEANCE - PENALITES

Le présent avenant 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. Il pourra également être dénoncé par la commune en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de la SEM 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 SEM au sujet de l'exécution du présent avenant 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 SEM, en son siège social, Hôtel de Ville de SAINTES (17100).

Fait à SAINT JEAN D'ANGELY, le

Pour la Commune,

Pour la SEM,

La Maire,

Le Président Directeur Général,

Françoise MESNARD

Jean-Philippe MACHON