

AR PREFECTURE

017-211703475-20180201-2018\_02\_D4-DE

Regu le 05/02/2018

**CONVENTION POUR ETUDES DE FAISABILITE**

**ENTRE LA COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY**

**ET LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA SAINTONGE**



**REALISATION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

**COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY**



**FEVRIER 2018**

**Entre les Soussignes :**

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 à l'hôtel de Ville de SAINTES, immatriculée au RCS de SAINTES sous le numéro 526 080 023, représentée par Monsieur Jean-Philippe MACHON, Président du Conseil d'Administration et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du .....

Dénommée ci-après « la SEM »

D'autre part.

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

Dans le cadre de la revitalisation du centre-bourg de Saint-Jean-d'Angély, la collectivité envisage la réhabilitation des immeubles situés 3, 5 et 7 rue des Bancs. Pour cela, elle souhaite un engagement de la SEMIS avant de solliciter l'EPF pour l'acquisition des immeubles.

Pour ce faire, elle a pris attache auprès de la SEMIS qui a été créée pour agir dans un but d'intérêt général et en dehors de tout esprit de spéculation, et qui a accès de par la réglementation en vigueur et dans les meilleures conditions aux prêts locatifs à Usage Social de l'Etat.

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

La commune confie à la SEMIS, qui accepte, une mission d'étude d'intention pour ce projet.

Les conditions dans lesquelles l'opération devra être poursuivie par la SEMIS ainsi que les droits et obligations respectifs de la commune et de la SEMIS sont définis ci-après.

**ARTICLE 1 – OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les rapports entre les contractants à l'occasion de la réalisation du programme de logements locatifs sociaux décrit 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 :

- 3 rue des Bancs cadastré section AE n° 418
- 5 rue des Bancs cadastré section AE n° 417
- 7 rue des Bancs cadastré section AE n° 951

La collectivité souhaite la réhabilitation et la restructuration d'un ensemble immobilier en « centre-ville » afin d'y réaliser des logements locatifs sociaux et des commerces en rez-de-chaussée de l'immeuble (nombre à définir dans l'étude de faisabilité du projet).

### **ARTICLE 3 – MISSIONS DE LA SEMIS**

La SEMIS devra :

#### **1<sup>ère</sup> 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 le marché de maîtrise d'œuvre.

- *Etablir, sur cette base, le prix de revient prévisionnel* qui comprendra :

✓ 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 une simulation financière 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 de 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<sup>ème</sup> année d'exploitation sur la base d'une estimation et progressant de 2.20 % l'an.

#### **2<sup>ème</sup> étape si la faisabilité de l'opération est avérée**

- *Dépôt d'un permis de construire ;*
- *Solliciter l'ETAT* pour l'obtention de l'agrément ;
- *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 l'étude financière sur la base du prix de revient après appel d'offres ;
- Solliciter le prêt ou les prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

### **3ème étape si tous les financements sont obtenus**

- Acquisition des immeubles ;
- Signature des marchés de travaux (engagement 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 le programme avec le maître d'œuvre choisi par la SEMIS,
- Valider les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> 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<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> 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....).

### **ARTICLE 5 – DEMARRAGE DES MISSIONS DE LA SEMIS**

La présente convention prend effet à sa date de signature. Elle est passée pour une durée de 3 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 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 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 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 SEM, en son siège social, 52 cours Genêt à SAINTES (17100).

Fait à SAINT JEAN D'ANGELY,

le.....2018,

Pour la Commune,  
Le Maire,

Pour la SEM,  
Le Président,

Françoise MESNARD

Jean-Philippe MACHON