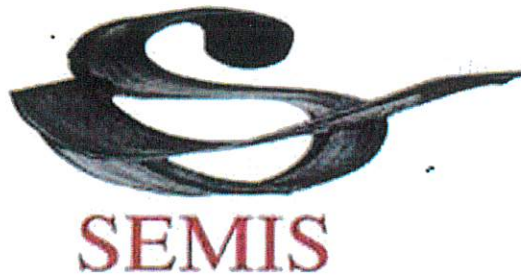


AR PREFECTURE

017-211703475-20180406-2018_03_D34_BIS-CC
Regu le 18/07/2018



**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION
POUR LA REHABILITATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE
6 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

ENTRE :

**LA SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE DE LA
SAINTONGE (SEMIS)**

ET

LA COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY

FEVRIER 2018

ENTRE :

La Commune de SAINT JEAN D'ANGELY représentée par Madame Françoise MESNARD, agissant en qualité de Maire, dûment habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil municipal en date... 29 MARS 2018 déposée à la Sous-préfecture de Saint Jean d'Angély le 04 AVR. 2018....

Dénommé ci-après la Commune

D'une part,

ET :

La Société d'Economie Mixte Immobilière de la Saintonge (SEMIS), S.A.E.M. au capital de 1 937 300 euros dont le siège social est à l'Hôtel de ville de Saintes, immatriculée au SIREN sous le numéro 526 080 023, 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 ..05/04/2018..

Dénommée ci-après la SEMIS

D'autre part.

EXPOSE

Par convention en date du 19 juillet 1988 modifiée par avenant n°1 en date du 22 mai 1991, la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY a confié à la SEMIS la réhabilitation d'un ensemble immobilier de 6 logements locatifs sociaux et d'y assurer la gestion locative.

Il ressort de la convention précitée que les ensembles immobiliers reviennent à la commune 18 mois après la dernière échéance des emprunts contractés pour la réalisation du programme soit le 1^{er} septembre 2026. En contrepartie, le compte de la commune devra être apuré.

La SEMIS dans le cadre de son plan de travaux 2017-2025, souhaite engager les travaux suivants pour un montant estimatif de 80 945 €.

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Isolation des combles (amortissement sur 40 ans) : | 1 845 € (2018) |
| ▪ Remplacement des menuiseries extérieures (amortissement sur 20 ans) : | 61 600 € (2018) |
| ▪ Mise en sécurité électrique (amortissement sur 20 ans) : | 10 500 € (2023) |
| ▪ Remplacement de la ventilation (amortissement sur 20 ans) : | 7 000 € (2023) |

La durée restante sur la convention de dévolution ne permet pas d'amortir les travaux sur la durée d'usage des immobilisations remplacées.

En effet, si nous réalisons les travaux sans avenant à la convention initiale, ils seront amortis sur la durée restante à courir sur la convention et impacteront négativement le résultat du programme qui sera mis au débit du compte de la Commune. Ce dernier, en nos livres, (garantie d'exploitation) est débiteur de 90 309,09 € au 31/12/2016. De plus, à l'échéance de la convention, la commune devra alors reprendre le capital restant de l'emprunt contracté pour la réhabilitation et apurer le débit du compte de la collectivité en nos livres.

Aussi, afin de pouvoir réaliser ces travaux dans des conditions économiques acceptables pour la Collectivité et la SEMIS, il est proposé de prolonger la convention de dévolution jusqu'au 31 juillet 2045.

Le présent avenant a donc pour objet de définir les modalités de réalisation desdits travaux et leur financement.

Ceci exposé, il est arrêté et convenu ce qui suit.

ARTICLE 1– OBJET

Le présent avenant a pour objet de définir les rapports entre les cocontractants à l'occasion de la réalisation par la SEMIS de la réhabilitation décrite ci-après.

ARTICLE 2 – DESCRIPTION DE L'OPERATION DE REHABILITATION

- Plafond d'investissement

Le plafond maximum d'investissement a été fixé à 85 000 €. Le prix de revient prévisionnel établi à partir des estimations s'établit à 80 945 € toutes taxes comprises.

- Dépenses relatives au relogement des locataires

Les travaux peuvent être réalisés en site occupé.

- Financement global de l'opération

- ❖ La réhabilitation sera financée en partie par un emprunt Prêt à l'Amélioration (PAM) de la Caisse des Dépôts et consignations sur 25 ans d'un montant maximum de 61 601 euros.

Emprunt PAM

- Montant..... 61 601 euros
- Durée totale du prêt..... 25 ans
- Périodicités des échéances..... annuelles
- Index de révision Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel..... Taux du livret A en vigueur à la date d'effet d'achèvement des travaux majoré de 60 pdb (+ 0.60%)

- Etude prévisionnelle

Pour l'étude, il a été considéré que tous les travaux étaient achevés au 31/12 de l'année de leur réalisation et qu'ils entraient en amortissement au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Hypothèses de projection

| | |
|--|-------|
| IRL | 1,6% |
| Inflation | 1,6% |
| Impayé | 1,86% |
| Entretien courant | 10,0% |
| Gros Entretien | 4,4% |
| Frais de gestion | 7,0% |
| Autres charges (assurance, location, CGLLS...) | 4,0% |

Simulation en résultat comptable

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Résultats prévisionnels | | | | | | | | | | | | | | |
| PRODUITS | | | | | | | | | | | | | | |
| Produits des activités (Loyer, réparation loc. ...) | 27 980 € | 28 407 € | 28 818 € | 29 266 € | 29 722 € | 30 186 € | 30 656 € | 31 134 € | 31 620 € | 32 114 € | 32 615 € | 32 417 € | 32 874 € | 33 359 € |
| Quote part subvention d'investissement | 27 172 € | 27 607 € | 28 048 € | 28 497 € | 28 953 € | 29 416 € | 29 887 € | 30 365 € | 30 851 € | 31 345 € | 31 846 € | 32 356 € | 32 874 € | 33 389 € |
| | 808 € | 801 € | 789 € | 769 € | 769 € | 769 € | 769 € | 769 € | 769 € | 769 € | 769 € | 61 € | - € | - € |
| CHARGES | | | | | | | | | | | | | | |
| Impayé | 23 557 € | 26 328 € | 27 130 € | 27 069 € | 26 983 € | 26 911 € | 27 710 € | 27 635 € | 27 554 € | 27 630 € | 27 702 € | 20 381 € | 19 243 € | 18 384 € |
| Frais des gestion | 504 € | 512 € | 520 € | 529 € | 537 € | 546 € | 554 € | 563 € | 572 € | 581 € | 591 € | 600 € | 610 € | 620 € |
| Dot aux amortissements | 1 902 € | 1 932 € | 1 963 € | 1 995 € | 2 027 € | 2 059 € | 2 092 € | 2 126 € | 2 160 € | 2 194 € | 2 229 € | 2 265 € | 2 301 € | 2 336 € |
| Dot aux amortissements PSP | 10 163 € | 9 869 € | 8 842 € | 8 842 € | 8 829 € | 8 829 € | 8 829 € | 8 829 € | 8 829 € | 8 829 € | 8 829 € | 1 279 € | - € | - € |
| Dot aux amortissements PSP | | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € |
| Impot fonciers et taxes annexes | 4 147 € | 4 214 € | 4 281 € | 4 350 € | 4 419 € | 4 490 € | 4 562 € | 4 635 € | 4 709 € | 4 784 € | 4 861 € | 4 939 € | 5 018 € | 5 096 € |
| Entretien courant | 2 717 € | 2 761 € | 2 805 € | 2 850 € | 2 895 € | 2 942 € | 2 989 € | 3 037 € | 3 085 € | 3 134 € | 3 185 € | 3 236 € | 3 287 € | 3 340 € |
| Gros Entretien | 1 196 € | 1 215 € | 1 234 € | 1 254 € | 1 274 € | 1 294 € | 1 315 € | 1 336 € | 1 357 € | 1 379 € | 1 401 € | 1 424 € | 1 446 € | 1 470 € |
| Frais financiers | 1 841 € | 1 641 € | 1 434 € | 1 233 € | 1 018 € | 803 € | 583 € | 361 € | 132 € | 84 € | 71 € | 57 € | 44 € | 30 € |
| Frais financiers Trvx | | | 1 848 € | 1 797 € | 1 745 € | 1 691 € | 1 636 € | 1 579 € | 1 520 € | 1 460 € | 1 397 € | 1 333 € | 1 267 € | 1 198 € |
| Autres charges (assurance, location, CGLLS, prest sur lots Innoctp...) | 1 087 € | 1 104 € | 1 122 € | 1 140 € | 1 158 € | 1 177 € | 1 195 € | 1 215 € | 1 234 € | 1 254 € | 1 274 € | 1 294 € | 1 315 € | 1 336 € |
| RESULTAT | 4 423 € | 2 080 € | 1 687 € | 2 198 € | 2 739 € | 3 275 € | 2 946 € | 3 499 € | 4 066 € | 4 484 € | 4 913 € | 12 036 € | 19 631 € | 14 015 € |
| RESULTAT CUMULE | 90 309 | 83 807 | 82 119 | 79 921 | 77 182 | 73 908 | 70 962 | 67 462 | 63 396 | 58 912 | 53 998 | 41 963 | 28 332 | 14 317 |

| | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Résultats prévisionnels | | | | | | | | | | | | | | | |
| PRODUITS | | | | | | | | | | | | | | | |
| Produits des activités (Loyer, réparation loc. ...) | 33 934 € | 34 477 € | 35 028 € | 35 589 € | 36 158 € | 36 737 € | 37 325 € | 37 922 € | 38 529 € | 39 145 € | 39 771 € | 40 408 € | 41 054 € | 41 711 € | 42 378 € |
| Quote part subvention d'investissement | 33 934 € | 34 477 € | 35 028 € | 35 589 € | 36 158 € | 36 737 € | 37 325 € | 37 922 € | 38 529 € | 39 145 € | 39 771 € | 40 408 € | 41 054 € | 41 711 € | 42 378 € |
| | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| CHARGES | | | | | | | | | | | | | | | |
| Impayé | 19 327 € | 19 672 € | 19 830 € | 19 992 € | 20 155 € | 20 320 € | 20 486 € | 17 574 € | 17 743 € | 17 913 € | 18 085 € | 18 259 € | 17 539 € | 17 735 € | 18 019 € |
| Frais des gestion | 629 € | 640 € | 650 € | 660 € | 671 € | 681 € | 692 € | 703 € | 715 € | 726 € | 738 € | 750 € | 762 € | 774 € | 786 € |
| Dot aux amortissements | 2 375 € | 2 413 € | 2 452 € | 2 491 € | 2 531 € | 2 572 € | 2 613 € | 2 655 € | 2 697 € | 2 740 € | 2 784 € | 2 829 € | 2 874 € | 2 920 € | 2 966 € |
| Dot aux amortissements PSP | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € | 3 080 € |
| Dot aux amortissements PSP | 875 € | 875 € | 875 € | 875 € | 875 € | 875 € | 875 € | 875 € | 875 € | 875 € | 875 € | 875 € | 875 € | 875 € | 875 € |
| Impot fonciers et taxes annexes | 5 179 € | 5 262 € | 5 346 € | 5 432 € | 5 519 € | 5 607 € | 5 697 € | 5 788 € | 5 881 € | 5 975 € | 6 070 € | 6 168 € | 6 266 € | 6 366 € | 6 468 € |
| Entretien courant | 3 999 € | 3 448 € | 3 503 € | 3 559 € | 3 616 € | 3 674 € | 3 732 € | 3 792 € | 3 853 € | 3 915 € | 3 977 € | 4 041 € | 4 105 € | 4 171 € | 4 238 € |
| Gros Entretien | 1 495 € | 1 517 € | 1 541 € | 1 566 € | 1 591 € | 1 616 € | 1 642 € | 1 669 € | 1 695 € | 1 722 € | 1 750 € | 1 778 € | 1 806 € | 1 835 € | 1 865 € |
| Frais financiers | 1 € | 1 € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| Frais financiers Trvx | 1 129 € | 1 056 € | 982 € | 905 € | 826 € | 745 € | 661 € | 575 € | 486 € | 394 € | 300 € | 203 € | 103 € | - € | - € |
| Autres charges (assurance, location, CGLLS, prest sur lots Innoctp...) | 1 357 € | 1 379 € | 1 401 € | 1 424 € | 1 446 € | 1 469 € | 1 493 € | 1 517 € | 1 541 € | 1 566 € | 1 591 € | 1 616 € | 1 642 € | 1 668 € | 1 695 € |
| RESULTAT | 14 407 € | 14 805 € | 15 198 € | 15 597 € | 16 003 € | 16 417 € | 16 839 € | 20 348 € | 20 766 € | 21 232 € | 21 686 € | 22 149 € | 23 496 € | 23 976 € | 24 360 € |
| RESULTAT CUMULE | 90 | 14 895 | 30 093 | 45 690 | 61 693 | 78 110 | 94 949 | 115 297 | 136 083 | 157 315 | 179 001 | 201 150 | 224 646 | 248 622 | 272 982 |

Simulation en trésorerie

| Prévisions | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Flux de trésorerie prévisionnels | | | | | | | | | | | | | | |
| PRODUITS | | | | | | | | | | | | | | |
| Produits des activités (Loyer, réparation loc...) | 27 172 € | 27 607 € | 28 048 € | 28 497 € | 28 953 € | 29 416 € | 29 887 € | 30 365 € | 30 851 € | 31 345 € | 31 846 € | 32 356 € | 32 874 € | 33 399 € |
| CHARGES | | | | | | | | | | | | | | |
| Impayé | 23 961 € | 24 146 € | 27 874 € | 28 067 € | 28 256 € | 28 453 € | 28 653 € | 28 856 € | 29 063 € | 17 702 € | 17 915 € | 18 131 € | 18 357 € | 18 575 € |
| Frais de gestion | 504 € | 512 € | 520 € | 529 € | 537 € | 546 € | 554 € | 563 € | 572 € | 581 € | 591 € | 600 € | 610 € | 620 € |
| Impôt foncier et taxes annexes | 1 902 € | 1 982 € | 1 968 € | 1 995 € | 2 027 € | 2 059 € | 2 092 € | 2 126 € | 2 160 € | 2 194 € | 2 229 € | 2 265 € | 2 301 € | 2 338 € |
| Entretien courant | 4 147 € | 4 214 € | 4 281 € | 4 350 € | 4 419 € | 4 490 € | 4 562 € | 4 635 € | 4 709 € | 4 784 € | 4 861 € | 4 939 € | 5 018 € | 5 098 € |
| Gros Entretien | 1 196 € | 1 215 € | 1 234 € | 1 254 € | 1 274 € | 1 294 € | 1 315 € | 1 336 € | 1 357 € | 1 379 € | 1 401 € | 1 424 € | 1 446 € | 1 470 € |
| Annuités | 12 408 € | 12 408 € | 12 408 € | 12 408 € | 12 408 € | 12 408 € | 12 408 € | 12 408 € | 12 408 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € |
| Annuités Travaux | | | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € |
| Autres charges (assurance, location, CGILS, prest sur lots immop...) | 1 087 € | 1 104 € | 1 122 € | 1 140 € | 1 158 € | 1 177 € | 1 195 € | 1 215 € | 1 234 € | 1 254 € | 1 274 € | 1 294 € | 1 315 € | 1 336 € |
| SOLDE | 3 211 € | 3 461 € | 177 € | 435 € | 697 € | 964 € | 1 234 € | 1 509 € | 1 788 € | 13 648 € | 13 991 € | 14 224 € | 14 524 € | 14 824 € |

| Prévisions | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Flux de trésorerie prévisionnels | | | | | | | | | | | | | | | |
| PRODUITS | | | | | | | | | | | | | | | |
| Produits des activités (Loyer, réparation loc...) | 33 934 € | 34 477 € | 35 028 € | 35 589 € | 36 158 € | 36 737 € | 37 315 € | 37 922 € | 38 529 € | 39 145 € | 39 771 € | 40 408 € | 41 054 € | 41 711 € | 42 378 € |
| CHARGES | | | | | | | | | | | | | | | |
| Impayé | 18 802 € | 19 033 € | 18 431 € | 18 669 € | 18 911 € | 19 157 € | 19 407 € | 19 661 € | 19 919 € | 20 181 € | 20 448 € | 20 718 € | 20 993 € | 17 735 € | 18 019 € |
| Frais de gestion | 629 € | 640 € | 650 € | 660 € | 671 € | 681 € | 692 € | 703 € | 715 € | 726 € | 738 € | 750 € | 762 € | 774 € | 786 € |
| Impôt foncier et taxes annexes | 2 375 € | 2 413 € | 2 452 € | 2 491 € | 2 531 € | 2 572 € | 2 613 € | 2 655 € | 2 697 € | 2 740 € | 2 784 € | 2 829 € | 2 874 € | 2 920 € | 2 966 € |
| Entretien courant | 5 179 € | 5 262 € | 5 346 € | 5 432 € | 5 519 € | 5 607 € | 5 697 € | 5 788 € | 5 881 € | 5 975 € | 6 070 € | 6 168 € | 6 266 € | 6 366 € | 6 468 € |
| Gros Entretien | 3 393 € | 3 448 € | 3 503 € | 3 559 € | 3 616 € | 3 674 € | 3 732 € | 3 792 € | 3 853 € | 3 915 € | 3 977 € | 4 041 € | 4 105 € | 4 171 € | 4 238 € |
| Annuités | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € | 837 € |
| Annuités Travaux | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € | 3 538 € |
| Autres charges (assurance, location, CGILS, prest sur lots immop...) | 1 357 € | 1 379 € | 1 401 € | 1 424 € | 1 446 € | 1 469 € | 1 493 € | 1 517 € | 1 541 € | 1 566 € | 1 591 € | 1 616 € | 1 642 € | 1 668 € | 1 695 € |
| SOLDE | 15 131 € | 15 444 € | 16 597 € | 16 920 € | 17 247 € | 17 579 € | 17 917 € | 18 261 € | 18 609 € | 18 964 € | 19 324 € | 19 689 € | 20 061 € | 23 976 € | 24 360 € |

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE LA SEMIS

La SEM prend l'engagement de réaliser le programme décrit ci-dessus sous réserve du respect du plafond d'investissement après résultat des appels d'offres et de l'obtention :

- De l'accord de la Commune sur les termes des présentes,
- De l'autorisation de travaux,
- De l'accord du Conseil d'Administration de la SEMIS sur la présente convention et les modalités de financement des travaux,
- De l'accord de la Commune pour la garantie de l'emprunt à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- Et plus généralement de toutes autorisations administratives nécessaires à cette opération.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE DE SAINT JEAN D'ANGELY

La Commune prend les engagements suivants :

- De prolonger le bail emphytéotique d'une durée de 17 ans ;
- De garantir l'emprunt que la SEMIS sera amenée à contracter pour la réalisation des travaux.

ARTICLE 5 - 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 administratif.

ARTICLE 6 – ENREGISTREMENT

Tous les frais d'enregistrement ou de timbres relatifs au présent contrat seront à la charge de la partie qui requière cette formalité.

ARTICLE 7 – ELECTION DE DOMICILE

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

- La Commune : Hôtel de Ville, 17400 SAINT JEAN D'ANGELY
- La SEMIS, en son siège social, Hôtel de Ville - 17100 SAINTES

Fait à Saintes, le... 06 avril 2018...

Pour la Commune de SAINT JEAN D'ANGELY,
Le Maire,



Françoise MESNARD

Pour la SEMIS,
Le Président Directeur Général,



Jean-Philippe MACHON