

C O N V E N T I O N

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Madame la Présidente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, agissant au nom et pour le compte du Département en vertu de la délibération n° de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du 30 juin 2017

et,

- Monsieur le Président du Directoire de la SAEM SOGIMA, agissant en exécution d'une décision du Conseil de Surveillance en date du 18 avril 2016.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La SAEM SOGIMA a obtenu du Conseil départemental des Bouches-du-Rhône la garantie, à hauteur de 45%, d'un prêt d'un montant total de 6 836 288,00 €, au taux pratiqué à la date de l'établissement du contrat, en vue du financement de l'opération de construction de 60 logements collectifs locatifs intermédiaires.

Ce programme, dénommé « Ilot 8 » est situé Avenue de la Capelette, dans le 10^{ème} arrondissement de Marseille.

Cette garantie est accordée pour la durée totale du prêt à hauteur de la somme de 3 076 329,60 €.

Le jeu de la garantie susvisée est subordonné aux règles ci-après déterminant les rapports entre le Département des Bouches-du-Rhône et la SAEM SOGIMA, ci-après dénommée l'Organisme.

ARTICLE 1 :

Les opérations poursuivies par l'Organisme, tant au moyen des ressources propres que des emprunts qu'il a déjà réalisés avec la garantie du Département des Bouches-du-Rhône ou qu'il réalisera avec la garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement par l'Organisme de comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et les annexes. Ces comptes feront ressortir pour ladite année et si possible par opération le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à l'Organisme qui devra être adressé au Conseil Départemental au plus tard le 30 juin de l'année suivante.

ARTICLE 2 :

Le compte de résultat défini au paragraphe 1^{er} de l'article ci-dessous comprendra :

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

Les annexes jointes au bilan et au compte de résultat feront apparaître 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'amortissements d'emprunts contractés,
- état détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.

ARTICLE 3 :

Si les comptes annuels ainsi établis dégagent un résultat comptable excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence et, dans le cas où la garantie du Conseil Départemental aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par l'Organisme vis à vis du Département des Bouches-du-Rhône 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 ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de l'Organisme, le solde excédentaire apparaissant dans le bilan et le compte de résultat sera employé conformément aux statuts de l'Organisme.

Si, des comptes financiers figurant au bilan et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que l'Organisme n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par le Département des Bouches-du-Rhône et qu'il ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, le Département des Bouches-du-Rhône effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de l'Organisme dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Toutefois dans l'hypothèse où l'Organisme disposerait de la capacité financière pour régler le montant de l'échéance, qu'il s'agisse de disponibilités en biens meubles ou immeubles, ou tout autre élément d'actif, en hors bilan, le Conseil Départemental des Bouches du Rhône se refuserait d'honorer tout appel en garantie et pourrait exiger de l'emprunteur le paiement immédiat des sommes dues.

De fait, le Département des Bouches-du-Rhône deviendra créancier de la société.

ARTICLE 4 :

En cas de mise en jeu de la garantie départementale, un compte d' « Avances Départementales » sera ouvert dans les écritures comptables de l'Organisme. Il comportera au crédit, le montant des versements effectués par le Conseil Départemental en vertu de l'article 3, majoré des intérêts dont le taux sera celui pratiqué sur le marché, et au débit, le montant des remboursements effectués par l'Organisme. Le solde constituera la dette de l'Organisme vis à vis du Département. Toutefois, les avances consenties par le Département devront être remboursées par l'organisme dès que celui-ci reviendra à meilleure fortune

Si l'organisme ne pouvait faire face à ses engagements ou si l'examen annuel de sa comptabilité par le Département prévu au paragraphe ci-dessous le rendait nécessaire, le Département se réserve le droit de prendre une hypothèque de premier rang, sur les biens de l'Organisme qui s'engage à ne pas vendre, à ne pas hypothéquer ces mêmes biens sans l'accord préalable du Département des Bouches-du-Rhône. A cet effet, l'Organisme devra fournir un état hypothécaire de ses biens à première demande du Département. De plus, il s'engage à prévenir le Département de l'existence d'une hypothèque sur le bien garanti préalablement à la signature du contrat de prêt. En cas de pluralité de garants, l'hypothèque envisagée ci-dessus serait inscrite, en partage avec les co-garants, sur l'un des lots de l'état descriptif de division qui serait établi afin de sauvegarder les droits du Département.

ARTICLE 5 :

L'Organisme, sur simple demande du Département, devra fournir à l'appui des comptes et des états susvisés à l'article 1er, toute justification utile.

Il devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par le Département en exécution de l'article R431.59 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitat de contrôler le fonctionnement de l'Organisme, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE 6 :

La validité d'utilisation de la garantie est de deux ans à partir de la date de délibération du Conseil Départemental visée en préambule à la présente convention.

L'organisme dispose ainsi d'une période de vingt-quatre mois pour contracter les emprunts mentionnés sur cette délibération (hors période de versement des fonds par le prêteur).

L'application de ce(s) contrat(s) se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts.

Passé ce délai, l'organisme perdra le bénéfice de la garantie sur le reliquat d'emprunt non réalisé.

A l'expiration de ladite convention et si le compte d'avances départementales n'est pas soldé, les dispositions des articles 1^{er}, 2, 3 (§1), 4 et 5 resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance du Département.

ARTICLE 7 :

L'Organisme s'engage à prévenir le Département par lettre recommandée accusée de réception de l'impossibilité où il se trouverait de faire face à des échéances et à lui demander de les régler en ses lieu et place, et ce deux mois à l'avance.

ARTICLE 8 :

L'Organisme s'engage à première réquisition du Département à lui consentir une inscription hypothécaire de 1er rang, en concours avec d'éventuels co-garants, portant sur les terrains et immeubles suivants : biens faisant l'objet de la présente garantie.

ARTICLE 9 :

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge de l'Organisme, y compris les frais d'une éventuelle inscription hypothécaire au profit du Département.

ARTICLE 10 :

S'agissant d'une opération de logements locatifs d'acquisition/amélioration de plus de 11 logements, de construction, ou d'acquisition garantie à 45%, 9% des logements concernés par ladite opération seront mis à la disposition du Conseil Départemental.

Pour les opérations ANRU, visant à la reconstitution de l'offre de logements démolis, cette règle de calcul est applicable dans le respect d'un équilibre de répartition entre les logements réservés destinés à l'accueil des ménages à reloger et les logements vacants afin de favoriser l'examen des propositions de candidature du Conseil Départemental.

Cette disposition s'applique également dans le cadre d'opération de rachat de patrimoine dans la mesure où les logements concernés par le programme bénéficiant de la garantie d'emprunt sont déjà occupés par des ménages. Dans ce contexte, l'attribution des logements au Conseil Départemental s'établit au premier tour s'il existe des logements vacants ou/et à défaut, au second tour lors d'un changement d'occupant (dans la limite des 9% de logements attribuables).

Dans les deux cas, l'organisme s'engage à tenir informé le Conseil Départemental de(s) logement(s) devenu(s) vacant(s), dès réception du préavis de départ du (des) locataire(s) afin de mettre à disposition le(s) logement(s) concerné(s).

Dans le cas de la mise à disposition de logements neufs, l'organisme s'engage à informer le Conseil Départemental, six mois avant son terme, de la date d'achèvement des travaux.

Le Conseil Départemental proposera des candidats à l'attribution de ces logements réservés dans le délai de trois mois, à compter de la réception de la notification par l'organisme, de la mise à disposition des logements. Cette notification devant intervenir trois mois avant la date d'achèvement des travaux.

La commission d'attribution s'engage à retenir, par priorité absolue, les candidats proposés par le Conseil Départemental dès lors qu'ils remplissent les conditions d'accès aux logements concernés.

S'il advenait qu'une candidature soit considérée comme ne répondant pas à la condition mentionnée au paragraphe précédent, l'organisme devra motiver sa décision et communiquer au Conseil Départemental les éléments du dossier d'instruction de la candidature concernée. Dans ce cas, le Conseil Départemental dispose d'un délai supplémentaire d'un mois, à compter de la réception des éléments d'instruction de la demande refusée, pour proposer de nouvelles candidatures.

A l'issue de ce second délai, si aucune candidature répondant aux conditions d'accès susmentionnées n'est présentée par le Conseil Départemental, l'organisme aura la possibilité de disposer du logement pour une désignation unique et devra communiquer au Conseil Départemental, les informations relatives à l'occupation du logement dans un délai de 15 jours.

Dans le cas de logements devenant vacants, l'organisme s'engage à informer le Conseil Départemental dès réception du préavis notifié par le locataire. L'attribution de ces logements réservés s'effectue selon les modalités et conditions précédemment stipulées ou dans le délai d'un mois applicable réglementairement en zone tendue ou au regard de la situation du ménage locataire (état de santé du locataire, bénéficiaires de l'AAH ou du RSA, attribution d'un logement social, perte d'un emploi, obtention d'un premier emploi ou d'un nouvel emploi, mutation professionnelle...).

L'organisme s'engage à ne pas vendre les logements aidés ou ayant fait l'objet d'une garantie d'emprunt par le Conseil Départemental, dans les dix ans suivants l'octroi de cette aide ou de cette garantie d'emprunt.

La vente de ces logements à une autre personne morale ne remet pas en cause les dispositions de la présente convention qui s'imposent à l'acquéreur.

En cas de vente d'un logement réservé dans le cadre des dispositions de l'article L443-7 du code de la construction et de l'habitation, l'organisme vendeur est tenu conformément à l'article L443-9 du même code, de mettre à disposition du Conseil Départemental, au moment de la vente, un logement équivalent situé par priorité dans le même ensemble immobilier ou à défaut dans la même commune ou pour Marseille, par priorité dans le même arrondissement.

ARTICLE 11 :

La présente convention est conclue jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des prêts garantis par le Conseil Départemental.

Elle est reconductible par simple accord tacite entre les parties.

Pour l'organisme,

A le,

Civilité :

Nom :

Prénom :

Qualité :

Dûment habilité(e) aux présentes

Cachet et Signature :

Pour le garant,

A le,

Civilité :

Nom :

Prénom :

Qualité :

Dûment habilité(e) aux présentes

Cachet et Signature :