



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU VENDREDI 2 JUILLET 2021

L'an deux mille vingt et un, le vendredi deux juillet à vingt heures ,

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur OUZILLEAU, Maire.

Étaient présents :

Date de convocation :
25/06/2021
Conseillers en exercice : 35
Conseillers présents : 30
Conseillers votants : 35

M. François OUZILLEAU, Maire,
Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE, M. Jérôme GRENIER, Mme Dominique MORIN, M. Johan AUVRAY, Mme Léocadie ZINSOU, M. Hervé HERRY, Mme Nicole BALMARY, Mme Catherine DELALANDE, Adjoint
M. Christopher LENOURY, Mme Evelyne HORNAERT, M. Titouan D'HERVE, Mme Sylvie GRAFFIN, M. Youssef SAUKRET, Mme Paola VANEGAS, M. Antoine RICHARD, Mme Marie-Christine GINESTIERE, M. Denis AIM, Mme Zahia GASMI, M. Olivier VANBELLE, Mme Marjorie HARDY, M. Raphaël AUBERT, Mme Nathalie CHESNAIS, M. Eric FAUQUE, Mme Blandine RIPERT, Monsieur Pierre FRANSCSCHINA, Mme Lorine BALIKCI, M. David HEDOIRE, M. Gabriel SINO, Mme Bérénice LIPIEC, Conseillers municipaux

Absents excusés ayant donné pouvoir :

M. Yves ETIENNE à Mme Dominique MORIN
Mme Patricia DAUMARIE à Mme Juliette ROUILLOUX-SICRE
M. Jean-Marie M BELO à M. Jérôme GRENIER
Mme Lydie BRIOULT à M. François OUZILLEAU
Mme Fanny FLAMANT à M. David HEDOIRE

Absents :

Secrétaire de séance : Sylvie GRAFFIN

N° 058/2021

Rapporteur : Jérôme GRENIER

OBJET : Garantie d'emprunt CARSAT - ML27 Résidence autonomie de Bizy pour 19 logements PLS + 4 logements libres

Par courriel en date du 19 mai 2021, la Société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration MON LOGEMENT 27, sise 10 boulevard Georges CHAUVIN 27000 EVREUX, sollicite la garantie de la Ville, d'une part, à hauteur de 40 % sur un prêt de 679 474,00 €

consenti par la Caisse d'Assurance Retraite et Santé Au Travail (CARSAT) et destiné au financement de la construction de 19 logements PLS, et d'autre part, à hauteur de 60% sur un prêt de 143 047,00 € consenti par la CARSAT et destiné au financement de la construction de 4 logements libres, l'ensemble étant situé 28, rue du Parc à Vernon.

Vous trouverez annexé à ce rapport un exemplaire de la convention de prêt.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2252-1, L2252-2 et R1530-30 à R1530-32,

Vu le code civil, notamment l'article 2298,

Vu la demande formulée par MON LOGEMENT 27, sise 10 boulevard Georges CHAUVIN 27000 EVREUX, tendant à obtenir une garantie pour un prêt de 822 521,00 € consenti par la CARSAT et destiné au financement de la construction de 19 logements PLS et de 4 logements libres, 28 rue du Parc à Vernon,

Vu le projet de convention de prêt à la construction ou à la rénovation en annexe signé entre la Société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration MON LOGEMENT 27 ci-après l'Emprunteur et la CARSAT.



Le Conseil municipal après en avoir délibéré :

- ACCORDE une garantie solidaire, à hauteur de 40 %, à MON LOGEMENT 27 pour le remboursement de toutes les sommes dues au titre de l'emprunt 679 474,00 € (six cent soixante-dix-neuf mille quatre-cent soixante-quatorze euros) à contracter auprès de la CARSAT,
- ACCORDE une garantie solidaire, à hauteur de 60 %, à MON LOGEMENT 27 pour le remboursement de toutes les sommes dues au titre de l'emprunt 143 047,00 € (Cent quarante-trois mille quarante-sept euros) à contracter auprès de la CARSAT.

Les caractéristiques du prêt garanti sont les suivantes :

Article 1 : L'assemblée délibérante de la Ville de Vernon ayant connaissance des stipulations du projet de convention et après en avoir délibéré, accorde sa garantie à la CARSAT pour le remboursement de toute somme due par **MonLogement27** en principal **comme défini à l'article 2**, augmenté dans la même proportion des intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rompus, frais et accessoires au titre du **financement des 19 logements PLS et 4 logements libres de la résidence autonomie Bizy 3 à Vernon- Rue du Parc** dont les caractéristiques sont reprises à l'article 2 et ce pour toutes les échéances en amortissement et intérêts Ledit Contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Prêteur / Bénéficiaire	CARSAT / MonLogement27		
	19 PLS	4 Libres	23 logements
Montant du contrat de prêt :	679 474 €	143 047€	822.521 € (huit cent vingt-deux mille cinq cent vingt et un euros)
% garanti par VERNON	40 %	60 %	43,48 %
Montant garanti	271 789,60 €	85 828,20 €	357 617,80 € (trois cent cinquante-sept mille six cent dix-sept euros et quatre-vingt centimes)
Durée du contrat de prêt :	30 ans	30 ans	30 ans
Taux d'intérêt fixe :	0%	0%	0 %
Echéances	Annuités constantes	Annuités constantes	Annuités constantes

Article 2 : La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La participation en garantie de la Ville de Vernon représente donc 43,47826 %, soit la somme de 357 617,80 € (trois cent cinquante-sept mille six cent dix-sept euros et quatre-vingt centimes) d'un montant total de 822.521 €

Le projet de convention est annexé à la présente délibération dont il fait partie intégrante.

Article 3 : Au cas où l'emprunteur ne s'acquitterait pas de toutes les sommes exigibles dues par lui en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, rompus, frais et accessoires, le garant s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, en renonçant au bénéfice de discussion et de division, à première demande du prêteur adressée par lettre missive dans la limite de la quotité garantie, et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : La Ville de Vernon s'engage jusqu'au remboursement complet du contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des contrats de prêt.

Article 5 : Le Maire de la Ville de Vernon est autorisé à signer l'ensemble de la documentation contractuelle y relative, représentant la Ville de Vernon en sa qualité de garant.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré :

- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer le contrat accordant la garantie d'emprunt de la commune de Vernon à l'organisme emprunteur en application de la présente délibération.

Ressources humaines et finances

Avis favorable

Délibéré :

Adoptée à l'unanimité des votants (Ne prend pas part au vote : M. OUZILLEAU, Mme DELALANDE;)

Ainsi délibéré les mêmes jour, mois et an que dessus
Le registre dûment signé
Pour extrait conforme,

Conformément au code de Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Rouen peut être saisi par voie de recours formé contre le présent acte pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa publication. Dans ce même délai, il peut également faire l'objet d'un recours gracieux adressé à son auteur ; cette démarche prolonge alors le délai de recours contentieux qui peut ensuite être introduit auprès du Tribunal Administratif dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

Action sociale - Lieux de vie collectifs

PROJET de Convention de prêt à la construction ou à la rénovation

La présente convention est signée entre :

La Carsat Normandie représentée par Mr M.SAVIO Directeur, dûment mandaté à cet effet,
désignée ci-après « la caisse »

d'une part,

MonLogement27 (SAEM), représenté par Mr E.CHARRIEAU Directeur général, dûment mandaté à cet effet,

désigné(e) ci-après « le bénéficiaire »

d'autre part,

Le Conseil Départemental de l'Eure, représenté par Monsieur LEHONGRE, son Président, dûment mandaté à cet effet,

D'autre part,

Seine Normandie Agglomération, représentée par Mr DUCHE, son Président, dûment mandaté à cet effet,

d'autre part,

La Ville de VERNON, représentée par Mr OUZILLEAU son Maire, dûment mandaté à cet effet,

d'autre part,

- Vu la demande formulée par le bénéficiaire en date du 26/09/2018,
- Vu la circulaire Cnav n°2015-32 du 28 mai 2015,
- Vu la délibération de la Commission d'action sanitaire et sociale en date du 12/11/2019,
- Vu l'approbation de l'antenne interrégionale de la Mission nationale de contrôle et d'audit des organismes de sécurité sociale intervenue en application des articles L.151-1 et R.151-1 du Code de la sécurité sociale,
- Vu la délibération de la Ville de Vernon le
- Vu la délibération de Seine Normandie Agglomération le
- Vu la délibération du Conseil Départemental de l'Eure le

Il est convenu ce qui suit :

SOMMAIRE

PREAMBULE

Article 1 – Objet de la convention

Article 2 – Aide financière accordée au titre de l'action sociale de l'Assurance Retraite

Article 3 – Engagements du bénéficiaire

Article 3.1 – Quant à la réalisation du projet

Article 3.2 – Quant à la qualité du projet

Article 3.3 – Quant à la publicité du projet : informations obligatoires

Article 3.4 – Quant aux modalités de paiement

Article 4 – Engagements de la Caisse

Article 5 – Révision de l'aide

Article 6 – Remboursement du prêt

Article 6.1 – Le remboursement par annuités

Article 6.2 – Le remboursement anticipé

Article 6.3 – Dispositions applicables en l'absence de versements des annuités

Article 7 – Droit de cession

Article 8 – Demande de dérogation

Article 9 – Gestion de la convention

Article 9.1 – Durée et date d'effet de la convention

Article 9.2 – Exonération fiscale

Article 9.3 – Modification des documents conventionnels

Article 9.4 – Résiliation de la convention

Article 9.5 – Cas des procédures collectives ouvertes à l'encontre du bénéficiaire

Article 9.6 – Règlement des différends

PREAMBULE

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

Le bénéficiaire sollicite le soutien financier de la caisse pour la rénovation de la résidence Bizy à Vernon dans le département de l'Eure.

Ce projet vise à la déconstruction et la reconstruction de l'immeuble des noisettes sauvages (14 logements) au sein de la résidence Bizy .

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités juridiques et financières du prêt (octroi et remboursement) accordé par la caisse à MonLogement27, en vue de procéder à la réalisation du projet défini au préambule.

Article 2 – Aide financière accordée au titre de l'action sociale de l'Assurance Retraite

La caisse accorde au bénéficiaire une aide financière de 822 521€ *huit cent vingt deux mille cinq cent vingt un euros*) sous la forme d'un prêt sans intérêt, remboursable en 30 années, pour la réalisation de l'opération décrite au préambule. Ce prêt représente environ 26.97% d'une base de calcul arrêtée 3 049 255.75€ TTC.

Article 3 – Engagements du bénéficiaire

Article 3.1 – Quant à la réalisation du projet

Le bénéficiaire s'engage à procéder à la réalisation du projet conformément au dossier présenté le 12/11/2019 à la Commission d'action sanitaire et sociale, qui comporte notamment les documents techniques et financiers s'y rapportant, ainsi que les différents documents de gestion de la structure (contrat de séjour, tarif des prestations proposées...).

Les travaux doivent obligatoirement ne pas avoir commencé avant la demande d'aide financière et débuter dans un délai de 12 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage à communiquer à la Caisse la date de démarrage des travaux et le calendrier prévisionnel de réalisation lors de la signature de la convention, puis au fur et à mesure de l'avancement du projet, et à motiver l'impossibilité de le respecter.

Dans le cas où le délai de 12 mois ne peut être respecté par le bénéficiaire, celui-ci peut demander un report de date de début des travaux selon les modalités prévues à l'article 8.

Le chantier doit être terminé dans un délai maximum de 3 ans à compter de la signature de la présente convention. Ce délai intègre l'envoi des justificatifs afférents à l'achèvement des travaux.

A défaut de demande de report motivée par le bénéficiaire et acceptée par la caisse, les dispositions de l'article 9.4-2 s'appliquent.

Article 3.2 – Quant à la qualité du projet

Pendant toute la durée de la présente convention, le bénéficiaire s'engage à :

a) proposer aux personnes retraitées un service de qualité :

- en ayant le souci du respect des droits des personnes âgées, notamment des recommandations de l'Anesm relatives à la bientraitance et à la qualité de vie,
- en tenant compte de leurs besoins et de leurs attentes pour la définition des modes d'organisation et la réalisation des prestations servies dans la structure,

b) formaliser l'accueil de chaque retraité au moyen d'un contrat à durée indéterminée précisant les conditions et modalités d'accueil, et comportant la description de l'ensemble des prestations proposées et les tarifs correspondants,

c) mettre à place des actions collectives de prévention dans les espaces collectifs, en privilégiant les initiatives menées par l'interrégime,

d) pratiquer des revalorisations de tarifs en prenant en considération l'évolution des revenus des personnes âgées,

e) prioriser majoritairement l'accès de la structure financée à des personnes retraitées et/ou réserver les logements financés à des personnes retraitées en étant en capacité de le justifier sur demande expresse de la caisse,

f) ne pas procéder à la fermeture ou à la cession de la structure sous quelque forme que ce soit,

g) ne pas modifier la vocation ou le statut de la structure,

h) ne pas s'opposer aux contrôles sur documents ou aux inspections sur place auxquels la caisse se réserve le droit de faire procéder pour juger de l'exécution des clauses de la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage à contractualiser avec le gestionnaire, afin que celui-ci respecte les obligations prévues dans la présente convention et à informer le gestionnaire des possibilités de contrôle.

Article 3.3 – Quant à la publicité du projet : informations obligatoires

Le bénéficiaire s'engage à prendre les dispositions utiles en termes de communication, afin d'informer le public et les partenaires institutionnels de l'attribution de l'aide financière de la caisse tant pendant le déroulement des travaux (affichage, presse..) que sur le livret d'accueil des résidents, en y ajoutant, notamment le logo de la caisse.

Les documents supports de cette communication pourront être joints par le bénéficiaire en annexe de la convention au moment du retour des conventions signées à la Carsat ou ultérieurement en fonction de l'avancée du projet.

Article 3.4 – Quant aux modalités de paiement

Le bénéficiaire s'engage à solliciter auprès de la caisse le versement du 1^{er} acompte dans le délai de 3 mois à compter du démarrage des travaux.

Dans l'hypothèse où les travaux ont commencé avant la date de signature de la convention, le bénéficiaire s'engage à en informer la caisse et à demander le versement du 1^{er} acompte dans les 3 mois suivant la signature de la convention.

Le bénéficiaire s'engage à solliciter les prochains acomptes au fur et à mesure de l'avancement des travaux dans les 3 mois suivant :

- leur niveau de réalisation
- ou le dépassement de chaque étape prévue pour le versement du prêt.

Le bénéficiaire s'engage à produire dans les délais prévus aux précédents alinéas :

a) Au démarrage des travaux :

- un plan de financement prévisionnel de l'opération, daté et signé par le bénéficiaire, accompagné des justificatifs des financements effectifs au moment de la demande d'acompte,
- une attestation originale du maître d'œuvre ou à défaut du maître d'ouvrage précisant la date à laquelle les travaux ont été effectivement entrepris.

b) Lorsque les travaux atteignent ou dépassent 30 %, 50 %, 70 % de leur réalisation :

- une attestation originale du maître d'œuvre ou à défaut du maître d'ouvrage indiquant que les travaux ont atteint ou dépassé 30 %, 50 % ou 70 % de leur réalisation.

c) A l'achèvement des travaux permettant le bon fonctionnement de l'établissement :

- une attestation originale du maître d'œuvre ou à défaut du maître d'ouvrage indiquant la date de réception des travaux et précisant que ceux-ci n'ont pas donné lieu à des réserves de nature à empêcher le bon fonctionnement de l'établissement ou du ou des bâtiment(s) visé(s) par l'opération,
- un état récapitulatif original du coût des travaux effectués, daté et signé par le bénéficiaire,
- un plan de financement original définitif de l'opération, daté et signé par le bénéficiaire, accompagné des justificatifs correspondants.

Si les justificatifs permettant le versement de l'aide ne sont pas transmis à la caisse dans un délai de 3 mois après l'achèvement des travaux et au plus tard dans le délai de 3 ans à compter de la signature de la présente convention, en l'absence d'une demande de report motivée par le bénéficiaire, l'aide de la caisse est ramenée au montant des acomptes déjà versés en application des dispositions de l'article 9.4-2.

Article 4 – Engagements de la Caisse

Le comptable chargé du paiement de l'aide financière prévue à l'article 2 de la présente convention est l'Agent Comptable de la caisse.

Les fonds seront versés par virement sur le compte n°10278 02160 00018773245 80 IBAN FR76 1027 8021 6000 0187 7324 580 ouvert à la banque Crédit Mutuel au nom de SECOMILE au vu de la production d'un relevé d'identité bancaire.

Sur production des pièces visées à l'article 3.4, la caisse s'engage à payer :

- a) Un premier acompte égal à 30 % du montant de l'aide au démarrage des travaux,
- b) 60% de l'aide, réparti en 3 versements correspondant chacun à 20 % du montant de l'aide lorsque les travaux ont atteint ou dépassé 30 %, 50 % ou 70 % de leur réalisation.
- c) Le solde du prêt à l'achèvement des travaux permettant le bon fonctionnement de l'établissement.

Le versement du solde ne peut intervenir qu'après le versement des sommes prévues aux a) et b) du présent article.

Article 5 – Révision de l'aide

Si la dépense effective est inférieure au coût estimatif ou à la base de calcul indiqué à l'article 2, la caisse se réserve le droit de recalculer l'aide financière en fonction du coût final du projet.

Article 6 – Remboursement du prêt

Article 6.1 - Le remboursement par annuités

Le remboursement du prêt de 822 521€ *huit cent vingt deux mille cinq cent vingt un euros*) s'effectuera en 30 annuités, soit :

- une 1^{ère} annuité de 27 428€ (vingt sept mille quatre cent vingt huit euros)
- 29 annuités constantes de 27 417€ (*vingt sept quatre cent dix sept euros*).

La première annuité est exigible au 31 octobre de l'année suivant celle au cours de laquelle le premier versement est intervenu.

Les annuités suivantes sont exigibles au 31 octobre de chaque année suivante.

Chaque annuité est exigible de plein droit aux dates prévues ci-dessus, sans rappel préalable.

Les versements prévus au présent article sont effectués par prélèvement automatique sur le compte du bénéficiaire à la date d'exigibilité de chaque annuité.

Article 6.2 - Le remboursement anticipé

Le bénéficiaire a la faculté de se libérer par anticipation de tout ou partie du prêt consenti par la caisse.

Article 6.3 - Dispositions applicables en l'absence de versement des annuités de remboursement

Toute annuité non remboursée à son échéance porte intérêt au taux légal en vigueur à la date où le versement était exigible.

La caisse mettra en demeure le bénéficiaire d'acquitter la (ou les) annuité(s) non versée(s) majorée(s) des intérêts de droit.

Le non paiement des annuités par le bénéficiaire, suite à la mise en demeure adressée par la caisse entraîne l'application des dispositions prévues à l'article 9.4-1.

Article 7 – Droit de cession

Toute cession à un tiers des droits et obligations issus de la présente convention nécessite l'accord préalable du conseil d'administration de la caisse.

En cas d'accord, un avenant à la présente convention sera conclu avec le nouveau bénéficiaire.

Article 8 – Demande de dérogation

Toute demande de dérogation dûment motivée à l'une des dispositions énoncées par la présente convention doit être adressée à la caisse par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Après examen des motifs invoqués par le bénéficiaire, la caisse fera connaître sa décision dans le délai maximal de quatre mois suivant la réception de la demande, étant précisé que l'absence de réponse dans ce délai ne saurait valoir acceptation de la demande.

Article 9 – Gestion de la convention

Article 9.1 – Durée et date d'effet de la convention

La convention prend effet à compter de sa signature par les deux parties. La convention doit être signée et retournée à la caisse par le bénéficiaire dans le délai de trois mois suivant sa réception par le bénéficiaire.

La présente convention deviendra caduque lorsque le bénéficiaire aura procédé au remboursement de la totalité du prêt.

Article 9.2 – Exonération fiscale

La présente convention est dispensée des droits de timbre, d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière conformément à l'article L.124-3 du code de la Sécurité Sociale.

Article 9.3 – Modification des documents conventionnels

Toute modification de la présente convention ou de ses annexes fera l'objet d'un avenant signé par les parties.

Article 9.4 – Résiliation de la convention

9.4-1 – Cas du non respect par le bénéficiaire de l'échéancier de remboursement

Le cas de non paiement des annuités par le bénéficiaire entraînera de plein droit dans le délai d'un mois après réception de la mise en demeure adressée au bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet :

- la résiliation de ladite convention,
- ainsi que le remboursement immédiat par le bénéficiaire de la totalité de l'aide financière accordée, déduction faite des sommes déjà remboursées.

Dans ce cas, l'aide financière accordée au bénéficiaire est requalifiée en un prêt portant intérêt depuis la date de versement du premier acompte.

Le montant des intérêts exigibles dans ce cadre est calculé à partir du taux de l'intérêt légal en vigueur à la date de versement de l'annuité considérée.

9.4-2 – Cas du non respect par le bénéficiaire des engagements visés à l'article 3

En cas de non-respect par le bénéficiaire desdits engagements, la caisse pourra résilier la présente convention et ramener son aide au montant des sommes déjà versées, sans autre formalité que l'envoi d'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au bénéficiaire défaillant.

Dans le cas où une partie du prêt aurait déjà été versée, un nouvel échéancier de remboursement du prêt à hauteur des sommes perçues sera notifié au bénéficiaire.

Article 9.5 – Cas des procédures collectives ouvertes à l'encontre du bénéficiaire (lorsque le bénéficiaire est une personne physique ou morale de droit privé)

L'ouverture à l'encontre du bénéficiaire d'une des procédures relatives aux difficultés des entreprises, entraîne l'application des dispositions du code de commerce prévues à cet effet.

Le règlement des créances et l'exécution de la présente convention sont soumises aux dispositions précitées.

Article 9.6 - Règlement des différends

Les parties conviennent de rechercher une solution amiable à tout différend qui pourrait survenir dans le cadre de la présente convention.

A défaut de règlement amiable, tout litige résultant de la convention ou dont la convention fait l'objet sera soumis à la juridiction compétente.

Article 10 – Cautionnement

- **le Conseil Départemental de l'Eure a décidé d'accorder sa garantie d'emprunt à hauteur de 24.78% soit la somme de 203 842.20€ (deux cent trois mille huit cent quarante-deux euros et 20 centimes),**
- **Seine Normandie Agglomération a décidé d'accorder sa garantie d'emprunt à hauteur de 31.74% soit la somme de 261 061€ (deux cent soixante un mille euros),**
- **La Commune de Vernon a décidé d'accorder sa garantie d'emprunt à hauteur de 43.48% soit la somme de 357 617.80€ (trois cent cinquante-sept mille six cent dix-sept euros et quatre-vingt centimes)**

pour le remboursement de l'emprunt de 822 521€ consenti par la CARSAT Normandie.

Fait en triple exemplaire entre les parties

A..... le

Pour MonLogement27,
Mr CHARRIEAU

Le Directeur,

Pour la Caisse
Mr SAVIO

Le Directeur de la Caisse,

La Commune de VERNON,
Mr OUZILLEAU

Le Maire,

Seine Normandie Agglomération,
Mr DUCHE

Le Président,

Pour Le Conseil Départemental de l'Eure,
Mr LEHONGRE

Le Président,