

50 LLS BRAS CANOT - SAINT BENOIT

Travaux de réhabilitation et sortie de conventionnement

FICHE FINANCIERE

Avancement mission Maîtrise d'Œuvre : APS

Mis à jour le 08-02-2022

DEPENSES	<i>Montant réhabilitation TTC</i>
1. TRAVAUX	1 913 677
<i>dont résidentialisation</i>	<i>167 000</i>
2. HONORAIRES, ASSURANCES & AUTRES FRAIS	252 277
TOTAL DES DEPENSES	2 165 954

RECETTES	<i>Montant total réhabilitation TTC</i>
1. SUBVENTIONS	
LBU 36% - Assiette 13 000 €	234 000
<i>total subventions</i>	<i>234 000</i>
2. PARTICIPATION COMMUNALE (réhabilitation)	664 543
3. FONDS PROPRES	259 895
4. PRETS	
<i>Prêt PAM CDC sollicité</i>	<i>1 007 516</i>
<i>Total prêts</i>	<i>1 007 516</i>
TOTAL DES RECETTES	2 165 954

PARTICIPATION COMMUNALE (déficit à terminaison)	560 938
TOTAL PARTICIPATION COMMUNALE	1 225 481

Convention de sortie du régime des logements conventionnés Commune de Saint-Benoît / SEDRE

Entre les soussignés :

Monsieur Patrice SELLY, Maire de la Commune de Saint-Benoît, stipulant au nom et comme représentant de cette collectivité locale en vertu de la délibération du Conseil Municipal du

Dénommée ci-après : La Commune,

Monsieur Philippe LAPIERRE, Directeur Général de la SEDRE, stipulant au nom et comme représentant de cette société en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 30 mai 2007,

Dénommée ci-après : la SEDRE.

CONTEXTE

Pour répondre à la forte demande en logements sociaux et dans le cadre de la résorption de l'habitat indigne, la Commune de Saint-Benoît a conventionné avec la SEDRE par acte enregistré en préfecture en date du 29 janvier 1991 pour la construction d'un groupe immobilier composés de 50 logements locatifs sociaux appelés RHI Bras Canot.

Ces logements ont été construits et financés par la SEDRE sur du foncier lui appartenant.

La convention prévoit que, 18 mois après le terme du remboursement des emprunts ayant permis la construction des logements, ces derniers deviendront la propriété de la Commune.

En contrepartie, le solde débiteur éventuel du compte d'exploitation des programmes doit être assumé par la Commune. Cette mesure implique que la Commune a, de fait, la responsabilité du financement de toutes les opérations de réhabilitation au-delà des montants provisionnés annuellement par la SEDRE suivant les termes de la convention.

Le terme de cette convention approche et il apparaît que :

- Des travaux lourds sont à prévoir rapidement sur les logements (1,9 M€) et devraient, de par les termes de la convention, être pris en charge par la Commune de Saint-Benoît en complément des subventions mobilisables.
- La Commune de Saint-Benoît n'a pas vocation à devenir bailleur social et ne souhaite donc pas acquérir propriétaire des 50 logements concernés.

La présente convention a donc pour objet de mettre un terme anticipé à la convention enregistrée en date du 29 janvier 1991 passée entre la Commune de Saint-Benoît et la SEDRE pour le groupe de logements « Bras Canot ».

ARTICLE 1 – ABROGATION DE LA CONVENTION ENREGISTREE LE 29 JANVIER 1991

La convention du 29 janvier 1991 signée par la Commune de Saint-Benoît et la SEDRE, jointe en annexe 2 à la présente convention, est abrogée sans que les conditions prévues aux articles V.3 et V.4 soient appliquées.

ARTICLE 2 – PROPRIETE DES BIENS

La SEDRE conserve la pleine propriété du terrain et du bâti de ce groupe de logements et en assume l'entière responsabilité.

De ce fait, la Commune de Saint-Benoît ne peut plus être appelée en paiement des travaux à réaliser ni en équilibre des comptes d'exploitation du groupe d'habitations correspondant.

ARTICLE 3 – SOLDE DE TOUS COMPTES

- Considérant que, si la convention était allée à son terme :
 - La Commune aurait dû payer les travaux de réhabilitation des biens et que ceux-ci sont finalement à la charge de la SEDRE qui doit emprunter pour les réaliser,
 - La Commune aurait dû percevoir les recettes liées aux loyers générés par les logements entre la date de sortie de la convention et 2043, date d'amortissement complet des travaux de réhabilitation à entreprendre,
- Considérant que, sur un plan, légal, la valeur du groupe pour la Commune de Saint-Benoît à ce jour est nulle, ce dernier ne lui appartenant pas,

la Commune de Saint-Benoît versera la somme de 1 225 481 k€.

Le détail des calculs aboutissant à ce montant est joint en annexe 3 à la présente convention.

La SEDRE met à disposition de la Commune de Saint-Benoît, dans la limite prévue par le CCH, 20 % de logements objets des présentes avec un droit de suite jusqu'à la dernière annuité de remboursement des emprunts garantis. Les logements étant actuellement occupés, ce contingent sera abondé au fur et à mesure des prochaines libérations de logements jusqu'à atteindre 20 % de chaque type de logement sur chaque programme immobilier.

Tenant compte d'éventuelles évolutions des sources de financement, le SEDRE s'engage à solliciter tous nouveaux financements potentiellement mobilisables et à réaliser, sous réserves des équilibres techniques et financiers induits par la présente convention, un remboursement à la commune à concurrence des nouvelles ressources perçues et plafonné au montant de la participation communale pour le volet « Réhabilitation » indiqué sur l'annexe « Fiche financière ».

ARTICLE 4 – PLANNING DES VERSEMENTS

Les 1 225 481 k€ que la Commune de Saint-Benoît versera à la SEDRE au titre de l'article 3 seront versés suivant le calendrier suivant :

- 2022 : 100 001€
- 2023 : 375 160€
- 2024 : 375 160€
- 2025 : 375 160€

ARTICLE 5 – AFFECTATION DES VERSEMENTS

En contrepartie du versement de la somme visée aux articles 3 et 4 ci-dessus, la SEDRE s'engage à réaliser 2 165 964 euros de travaux de réhabilitation (honoraires compris) des 50 logements objets des présentes.

Ces travaux débiteront d'ici fin du 1^{er} trimestre 2024. Ce calendrier est toutefois susceptible d'être révisé à tout moment en commun accord entre la Commune de Saint-Benoît et la SEDRE en fonction d'éventuelles évolutions réglementaires, de découverte d'amiante ou de sujétions techniques imprévues, de même qu'en fonction de la programmation des aides de l'Etat (LBU).

A défaut du respect de cet engagement par la SEDRE, la Commune pourra de plein droit suspendre tous paiements et recouvrer les sommes déjà réglées sans que les autres termes du présent protocole ne soient affectés.

ARTICLE 6 – PRISE D'EFFET

La présente convention prend effet dès sa signature par les deux parties, la Commune de Saint-Benoît d'une part, **et** la SEDRE d'autre part.

ARTICLE 7 – CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre la Commune de Saint-Benoît et la SEDRE au sujet de l'exécution de la présente convention seront de la compétence du tribunal administratif dans le ressort duquel se trouve le siège de la SEDRE, sauf recours devant le Conseil d'Etat.

Fait en deux exemplaires.

Pour la Commune de Saint-Benoît

Pour la SEDRE

Le

Le

ANNEXE 1 – LISTE DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

Site	Références Cadastrale	Logements	Début Convention
RHI Bras Canot	AM 341/342/343/344/345	50 LLS	Novembre 1991
		50 logements	

ANNEXE 2 – CONVENTION DES LOGEMENTS CONVENTIONNES

ANNEXE 3 – CALCUL DU MONTANT DE SORTIE DES CONVENTIONNEMENTS