

Action sociale - Lieux de vie collectifs

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,

et :

La SEM SEMINOR représentée par Mme BOUFAGHER, Directrice générale dûment mandatée à cet effet,

désigné(e) ci-après « le bénéficiaire »

et :

garant

d'autre part,

- Vu la demande formulée par le bénéficiaire en date du 31/05/2022
- 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 21/09/2022,
- 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 délibérationgarant

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 la résidence Jean PELLOT à SAINT ROMAIN DE COLBOSC (76) :

Ce projet vise à :

Travaux de clos couvert / enveloppe du bâtiment

- Réaliser isolation thermique par l'extérieur
- Réviser la toiture en ardoise
- Remplacer les menuiseries extérieures des logements et les occultants par des volets roulants électriques

Travaux sur les parties communes

- Remplacer l'éclairage dans les parties communes avec mise en place de détection de présence
- Installer la vidéophonie
- Rajouter des bandes d'appel à vigilance
- Pose d'une nouvelle signalétique respectant la nouvelle norme d'accessibilité (à définir)

Travaux sur les espaces communs

- Refaire l'intérieur du hall et de la salle commune : refaire la peinture, remplacer le sol et installer plusieurs panneaux d'affichage vitrés
- Remplacer les boîtes aux lettres,
- Installer la climatisation et cloisonner la salle commune en 2 parties
- Adapter le bureau d'accueil accessible PMR (dont démolition du mur pour ouvrir)
- Refaire les sanitaires du RDC
- Refaire la buanderie : Remplacer le sol, refaire la peinture

Travaux sur les extérieurs

- Remplacer l'éclairage extérieur
- Résidentialiser l'ensemble du terrain avec une clôture, un portail et 2 portillons
- Aménager les sorties de secours pour les rendre « accessibles » avec un plateau (1,2x1,4) et 2 rampes de chaque côté

Travaux en parties privatives

- Remplacer les portes palières
- NF C 15-100 l'électricité dans tous les logements

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 la SEM SEMINOR, 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 300 000€ (*trois cent mille euros*) sous la forme d'un prêt sans intérêt, remboursable en 20 années, pour la réalisation de l'opération décrite au préambule.

Ce prêt représente 17% d'une base de calcul arrêtée à 1 467 507€ (un million quatre cent soixante sept mille cinq cent sept euros)

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 21/09/2022 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 bienveillance 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 :



CREDIT LYONNAIS

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs, français ou étrangers, appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virement, paiement de quittance, etc.)
Son utilisation vous garantit le bon enregistrement de ces opérations et vous évite ainsi des réclamations pour erreurs ou retards d'imputation.

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE PARTIE RÉSERVÉE AU DESTINATAIRE DU RELEVÉ

IDENTIFIANT NATIONAL DE COMPTE BANCAIRE – RIB

CODE BANQUE	CODE GUICHET	NUMÉRO DE COMPTE	CLÉ RIB
30002	06554	0000060037K	66

DOMICILIATION

CL ROUEN IMMOBILIER

IDENTIFIANT INTERNATIONAL DE COMPTE BANCAIRE – IBAN

FR12	3000	2065	5400	0006	0037	K66
------	------	------	------	------	------	-----

IDENTIFIANT INTERNATIONAL BANQUE BIC (Adresse SWIFT)

CRLYFRPP

TITULAIRE DU COMPTE > STE ECONOM.MIXTE IMM. NORMANDIE
16 PLACE DU GENERAL LECLERC
76400 FECAMP

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 300 000€ (*trois cent mille euros*) s'effectuera en 20 annuités constantes de 15 000€ (quinze mille euros), soit :

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 ou règlement sans mandatement préalable 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 dument 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

En cautionnement du remboursement du prêt susmentionné, la commune de Cany Barville lors de sa délibération du 09/05/2022 a accordé sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement de l'emprunt de 250 000 € consenti par la CARSAT Normandie.

Fait en triple exemplaire entre les parties

A. Fecamp... le 27/12/2022.....

Pour ... (Identité du bénéficiaire)

Nom de son représentant
SERINOR - F. BOUFAGHER

SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE D'IMMOBILIERE DE NORMANDIE
**Société Anonyme d'Économie Mixte
Immobilière de Normandie**
F. BOUFAGHER
Directrice Générale
16 place du Général Leclerc
76400 FECAMP
Tél. 02 35 10 31 79

Pièces à joindre à la convention :

- Calendrier prévisionnel des travaux (conforme au modèle joint)
- RIB
- Éléments de communication relatifs à l'attribution de l'aide financière par la caisse (ou le cas échéant ultérieurement)

Pour la Caisse

Nom du directeur

Le Directeur de la Caisse,

Nom de la structure

**Calendrier prévisionnel
de réalisation des travaux**

	Date de réalisation prévisionnelle
Démarrage des travaux	

Avancement des travaux à 30%	
Avancement des travaux à 50%	
Avancement des travaux à 70%	
Réception des travaux	

Fait à le

Signature

