

CONVENTION

Prêt à la construction



Entre les soussigné(e)s,

➤ **La CAISSE D'ASSURANCE RETRAITE ET DE LA SANTE AU TRAVAIL MIDI-PYRENEES (Carsat)**
2 Rue Georges Vivent - 31065 TOULOUSE Cedex 9
Représentée par sa Directrice, **Madame Joëlle TRANIELLO**, dûment mandatée à cet effet,
Désignée ci-après « *la Caisse* »,

D'une part,

Et

➤ **Le demandeur**
LE CENTRE INTERCOMMUNAL D'ACTION SOCIALE DES DEUX RIVES
2, rue du Général VIDALOT- 82400 VALENCE D'AGEN
Représenté par son Président, **Monsieur Jean-Michel BAYLET**,
Dûment accrédité à l'effet de passer le présent contrat,
Désigné ci-après « *le bénéficiaire* »,

➤ **Le Garant**
LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DES DEUX RIVES
2, rue du Général VIDALOT- 82400 VALENCE D'AGEN
Représenté par son Président, **Monsieur Jean-Michel BAYLET**,
Dûment accrédité à l'effet de passer le présent contrat,

D'autre part,

- VU la demande formulée par le bénéficiaire le 31 Octobre 2023,
- VU les circulaires CNAV n° 2010-45 du 26 avril 2010 et n°2015-32 du 28 mai 2015,
- VU la délibération de la Commission des Affaires Sanitaires et Sociales en date du 1^{er} Décembre 2023,
- 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,

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Il est préalablement rappelé ce qui suit :

Le bénéficiaire sollicite le soutien financier de la CARSAT pour un projet d'extension de 11 appartements supplémentaires et de réhabilitation d'une partie du bâti existant au sein de la Résidence Autonomie Balivernes.

Le projet de réhabilitation a pour objectifs l'amélioration :

- Du cadre de vie,
- Des performances énergétiques,
- Du confort et de la sécurité des résidents et des agents.

Le projet d'extension prévoit la création d'un espace de réception "Tiers-Lieu" d'une capacité de 80 places assises.

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 au Centre Intercommunal d'Action Sociale des Deux Rives, propriétaire et gestionnaire de la Résidence autonomie Balivernes, 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 **958 577 € (neuf cent cinquante-huit mille cinq cent soixante-dix-sept 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 33 % du coût du projet estimé à **2 843 534 € HT**.

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 en Commission des Affaires Sanitaires et Sociales, qui comporte notamment les documents techniques et financiers s'y rapportant, ainsi que les différents documents de gestion de la structure (contrat de séjour, tarifs de 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'éventuelle 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.

A défaut d'une demande de report dûment justifiée 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 la Haute Autorité de Santé 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) Pratiquer des revalorisations de tarifs en prenant en considération l'évolution des revenus des personnes âgées,
- d) Réserver majoritairement l'accès de la structure financée à des personnes retraitées,
- e) Réserver les logements financés à des personnes retraitées pendant toute la durée de la convention,
- 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) Se soumettre 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.

○ 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 premier 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 de l'Architecte 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 de l'Architecte ou 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 la structure :

- une attestation originale de l'Architecte ou 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 bâtiments visés par l'opération
- un état récapitulatif du coût des travaux effectués, daté et signé par le bénéficiaire,
- un plan de financement 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 dans un 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 le Directeur Comptable et Financier de la Caisse.

Les fonds seront versés par virement sur le compte n° ouvert à la Banque au nom de au vu de la production d'un relevé d'identité bancaire ou postal original.

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, répartis 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 958 577€ (neuf cent cinquante-huit mille cinq cent soixante-dix-sept euros), s'effectuera en 30 annuités, réparties comme suit :

- 29 annuités de : **31 952, 56 €** (trente et un mille et neuf cent cinquante-deux euros et cinquante-six centimes)
- 1 annuité de : **31 952, 76 €** (trente et un mille et neuf cent cinquante-deux euros et soixante-seize centimes)

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 sans indemnité.

○ 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 annuités non versées majorées 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.

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 prestataire.

O 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.

O 9.6 – Règlements 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 Communauté des Communes des Deux Rives a accordé sa garantie de caution à hauteur de 100 % pour le remboursement de l'emprunt de **958 577 €** (neuf cent cinquante-huit mille cinq cent soixante-dix-sept euros), consenti par la caisse.

Fait en triple exemplaire

TOULOUSE, le 03/10/2024

La DIRECTRICE de la CAISSE
D'ASSURANCE RETRAITE et de la
SANTE AU TRAVAIL MIDI-PYRENEES


Joëlle TRANIELLO


LA COMMUNAUTE DE COMMUNES
DES DEUX RIVES

Jean-Michel BAYLET

Le CENTRE INTERCOMMUNAL
D'ACTION SOCIALE des DEUX RIVES

Jean-Michel BAYLET
Par délégation,
le Vice-Président du Cias

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DES DEUX RIVES
Daniel ZANIN Centre Intercommunal
d'Action Sociale