

Action sociale - Lieux de vie collectifs

Convention de prêt

La présente convention est signée entre :

La Caisse nationale d'assurance vieillesse – 110, Avenue de Flandre - 75951 Paris cedex 19, établissement public national à caractère administratif, représentée par Madame Elsa PARLANGE, Directrice de l'Action sociale d'Ile de France, agissant sur délégation par décision 67/2019 de Monsieur Renaud VILLARD, Directeur (conformément à l'article R.224-7 du Code de la sécurité sociale, à l'instruction ministérielle codificatrice n° 10-031-M91 du 21 décembre 2010 et aux décrets n° 93-1002, n° 93-1003 et n° 93-1004 du 10 août 1993).

désignée ci-après « la caisse »

d'une part,

et :

La Communauté de communes Bassée Montois, 80 rue de la Fontaine 77480 Bray-sur-Seine représenté par Monsieur Roger DENORMANDIE, son Président, dûment mandaté à cet effet,

Désigné(e) ci après « le bénéficiaire »

d'autre part,

- Vu la circulaire Cnav n°2015-32 du 28 mai 2015 ;
- Vu la demande formulée par le bénéficiaire le 18 juin 2021 ;
- Vu la délibération du conseil d'administration de la caisse en date du 03 novembre 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 ;

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 un soutien financier pour une opération sur la Résidence de l'Etang Broda située à Bray-sur-Seine dans la Département de la Seine-et-Marne. Les travaux ont pour objectif :

- La construction neuve de 8 maisons individuelles pour des personnes âgées en couple et voulant bénéficier de la sécurité et des services de la Résidence de l'Etang Broda.

L'objectif est d'offrir des logements plus vastes, de plain-pied et offrant un espace privatif extérieur. Chaque maison sera d'une surface de 75m² adaptée aux séniors.

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 Communauté de Communes de Basse-Montois, 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 480 000 € (Quatre cent quatre-vingt mille euros) sous la forme d'un prêt sans intérêt, remboursable en 20 années avec un différé d'amortissement d'un an, pour la réalisation de l'opération décrite au préambule.

Ce prêt représente 22.76% du coût du projet estimé à 2 109 000 € (Deux millions cent neuf mille 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 validé le 03 novembre 2022 par le conseil d'administration, 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.

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.

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 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) Mettre en place des actions collectives de prévention dans les espaces collectifs, en privilégiant les initiatives menées par l'interrégime, le Prif en Ile-de-France ou à motiver l'impossibilité de respecter cette clause ;
- d) Adhérer au dispositif d'aide à domicile mutualisée de la Cnav ;
- e) Pratiquer des revalorisations de tarifs en prenant en considération l'évolution des revenus des personnes âgées ;
- f) 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 ;
- g) Ne pas procéder à la fermeture ou à la cession de la structure sous quelque forme que ce soit ;
- h) Ne pas modifier la vocation ou le statut de la structure ;
- i) 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 ;
- j) 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 – Promotion de la prévention pour bien vieillir

Dans le cadre du développement des actions collectives de prévention pour le maintien de l'autonomie, l'action sociale de la branche retraite a inscrit le maintien et la restauration du lien social en axe prioritaire de ses orientations tant à domicile que dans les lieux de vie collectifs.

En outre, la loi du 28 Décembre 2015 relative à l'Adaptation de la Société au Vieillessement prévoit que pour maintenir leur statut, les Résidences Autonomie proposent obligatoirement à leurs résidents un certain nombre des prestations minimales, qui sont les suivantes :

Prestations d'administration générale :

- Gestion administrative de l'ensemble du séjour, notamment l'état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie ;
- Elaboration et suivi du contrat de séjour, de ses annexes et ses avenants ;

- Mise à disposition d'un logement privatif, comprenant en sus des connectiques nécessaires pour recevoir la télévision et installer le téléphone ;
- Mise à disposition et entretien de locaux collectifs ;
- Accès par tous moyens à un service de restauration, de blanchisserie et à un dispositif de sécurité apportant au résident 24h/24h une assistance et lui permettant de se signaler ;
- Accès aux moyens de communication, y compris Internet, dans tout ou partie de l'établissement ;

Prestations d'animation de la vie sociale :

- Accès à une offre d'actions collectives et individuelles de prévention de la perte d'autonomie sur des thèmes diversifiés (prévention des chutes, mémoire, nutrition), au sein de l'établissement ou à l'extérieur de celui-ci ;
- Accès aux animations collectives et aux activités organisées dans l'enceinte de l'établissement ;
- Organisation d'activités extérieures.

L'attributaire s'engage à promouvoir et à mettre en place un programme annuel de prévention pour le maintien de l'autonomie et à le mettre à disposition de la caisse si celle-ci en fait la demande.

En cas de non-respect d'une ou plusieurs dispositions du présent article, l'article 9.4 s'applique.

Article 3.4 – 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 Cnav Ile-de-France ou ultérieurement en fonction de l'avancée du projet.

Article 3.5 – 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 selon les modalités prévues à l'article 3-1.

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 réalisation prévisionnelle ;
- ➔ Ou le dépassement de chaque étape prévue pour le versement du prêt.

Le bénéficiaire s'engage à produire, dans un format dématérialisé, 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 (annexe 2) ;

- Une attestation du maître d'œuvre ou à défaut du maître d'ouvrage précisant la date à laquelle les travaux ont été effectivement entrepris (annexe 3).

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

- Une attestation 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 (annexe 4).

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

- Une attestation 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 (annexe 5) ;
- Un état récapitulatif du coût des travaux effectués, daté et signé par le bénéficiaire (annexe 6) ;
- Un plan de financement définitif de l'opération, daté et signé par le bénéficiaire, accompagné des justificatifs correspondants (annexe 2) ;
- Le projet de vie (ou équivalent) daté et signé par le bénéficiaire ;
- Un exemplaire de contrat de séjour, daté et signé par le bénéficiaire ;
- Un exemplaire de la convention PRIF datée et signée par le bénéficiaire ou une attestation justifiant l'impossibilité de conventionnement avec le PRIF, datée et signée par le bénéficiaire ;
- Un exemplaire de la convention d'Aide à Domicile Mutualisée datée et signée par le bénéficiaire ou une attestation justifiant l'impossibilité de conventionnement, datée et signée par le bénéficiaire.

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

Article 4.1 – Versement des fonds

Le comptable chargé du paiement de l'aide financière prévue à l'article 2 de la présente convention est le Directeur financier et comptable de la caisse.

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

Sur production des pièces visées à l'article 3.5, 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.

Article 4.2 – Communication

La Caisse s'engage à favoriser : la mise en œuvre du parcours prévention du PRIF et de l'aide à domicile mutualisée par la communication des documents de présentation des dispositifs et des coordonnées d'un référent respectif.

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 480 000 € (Quatre cent quatre-vingt mille euros) s'effectuera en 20 annuités de 24 000 euros (Vingt-quatre mille euros).

La première annuité est exigible au 30 juin de la première année suivant celle au cours de laquelle le premier versement est intervenu.

Les annuités suivantes sont exigibles au 30 juin 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. Le bénéficiaire communiquera à la signature de la convention un mandat autorisant la Cnav à prélever les annuités et un RIB du compte prélevé si celui-ci est différent de celui où sont effectués le versement des fonds.

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 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 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.

A..... le

Pour la Communauté de communes du Basse-
Montois
Le Président

Pour le Directeur de la CNAV
La Directrice de l'action sociale d'Ile de France

Roger DENORMANDIE

Elsa PARLANGE

Annexe 1 : CALENDRIER

Délai à respecter	Date limite	Pièces justificatives à fournir	Hauteur du versement
Début des travaux avant le	xx/xx/20xx (convention N+1)		
Demande de versement du 1er acompte avant le	Si les travaux ont démarré à la signature de la convention : dans les 3 mois, soit avant le xx/xx/20xx	- Plan de financement prévisionnel daté et signé - Justificatifs des financements obtenus à cette étape du projet	30%
	Si les travaux n'ont pas démarré à la signature de la convention : dans les 3 mois qui suivent la date de début des travaux et avant le (date limite de début des travaux + 3 mois)	- Attestation de démarrage des travaux, précisant la date exacte à laquelle ils ont été effectivement entrepris.	
Demande de versement du 2ème acompte avant le	Dans les 3 mois qui suivent la date à laquelle les travaux atteignent ou dépassent 30%	- Attestation daté et signé d'avancement de travaux, précisant que les travaux ont atteint ou dépassé 30%	50%
Demande de versement du 3ème acompte avant le	Dans les 3 mois qui suivent la date à laquelle les travaux atteignent ou dépassent 50%	- Attestation daté et signé d'avancement de travaux, précisant que les travaux ont atteint ou dépassé 50%	70%
Demande de versement du 4ème acompte avant le	Dans les 3 mois qui suivent la date à laquelle les travaux atteignent ou dépassent 70%	- Attestation daté et signé d'avancement de travaux, précisant que les travaux ont atteint ou dépassé 70%	90%
Achèvement des travaux avant le	xx/xx/20xx (convention N+3)		
Demande de versement du solde avant le	Dans les 3 mois qui suivent la date à laquelle les travaux sont achevés et avant le xx/xx/20xx (convention N+3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une attestation 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 (<i>annexe 5</i>) ; ▪ Un état récapitulatif du coût des travaux effectués, daté et signé par le bénéficiaire (<i>annexe 6</i>) ; ▪ Un plan de financement définitif de l'opération, daté et signé par le bénéficiaire, accompagné des justificatifs correspondants (<i>annexe 2</i>) ; ▪ Le projet de vie (ou équivalent) daté et signé par le bénéficiaire ; ▪ Un exemplaire de contrat de séjour, daté et signé par le bénéficiaire ; ▪ Un exemplaire de la convention PRIF datée et signée par le bénéficiaire ou une attestation justifiant l'impossibilité de conventionnement avec le PRIF, datée et signée par le bénéficiaire ; ▪ Un exemplaire de la convention d'Aide à Domicile Mutualisée datée et signée par le bénéficiaire ou une attestation justifiant l'impossibilité de conventionnement, datée et signée par le bénéficiaire. 	100%

**Les annexes de la convention
doivent être complétées lors de la
demande de paiement du prêt**

Annexe 3 : ATTESTATION DE DEMARRAGE DES TRAVAUX

Attestation de démarrage des travaux pour le projet de la résidence (nom de l'établissement) à (nom de la ville).

Je soussigné,

maitre d'œuvre (ou maitre d'ouvrage) du projet concernant la résidence ci dessus mentionnée, certifie que les travaux ont été effectivement entrepris le

, le

Signature du Maître d'œuvre (ou maitre d'ouvrage)

**Les annexes de la convention
doivent être complétées lors de la
demande de paiement du prêt**

Annexe 4 : ATTESTATION D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

Attestation d'avancement de travaux pour le projet de la résidence (nom
de l'établissement) à (nom de la ville).

Je soussigné,

maître d'œuvre (ou maitre d'ouvrage) du projet concernant la résidenceci-dessus
mentionnée, certifie que les travaux ont atteint % de leur montant global.

, le

Signature du Maître d'œuvre (ou maitre
d'ouvrage)

**Les annexes de la convention
doivent être complétées lors de la
demande de paiement du solde du
prêt**

Annexe 5 : ATTESTATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Attestation d'achèvement de travaux pour le projet de la résidence (nom
de l'établissement) à (nom de la ville).

Je soussigné,

maître d'œuvre (ou maitre d'ouvrage) du projet concernant la résidence ci dessus mentionnée,
certifie(ons) que les travaux ont été réceptionnés sans réserves de nature à empêcher le bon
fonctionnement de l'établissement en date du

, le

Signature du Maître d'œuvre (ou maitre
d'ouvrage)

