

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

M. Vincent FELTESSE,

Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, stipulant au nom et comme représentant de ladite COMMUNAUTE URBAINE, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du

d'une part,

ET

M. Hervé BONNAN,

Directeur de la S.A. d'H.L.M. L'HABITATION ECONOMIQUE, dont le siège social est à BORDEAUX, 12 rue Chantecrit, représentant M. Jean ROBERT, Président Directeur Général, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 21 juin 2007.

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

La COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, par délibération de son Conseil en date du _____ reçue à la Préfecture de la Gironde le _____ garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un emprunt principal de 1.773.529 € au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement du contrat souscrit par la S.A. d'H.L.M. L'HABITATION ECONOMIQUE auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue d'assurer le **financement principal relatif à la réhabilitation de la Résidence pour Personnes Agées "Buchou " à BORDEAUX**, pour un prix de revient prévisionnel de 2.148.529 Euros.

Les conditions du prêt sont les suivantes :

Emprunt de type PAM Bonifié (PAMBO)

Différé d'amortissement : 0 an

Durée du prêt : 25 ans

Taux d'intérêt actuariel : 3,45 %

Annuités progressives dans la limite de : 0 % l'an

(révisabilité de taux d'intérêt et de progressivité en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %).

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus peuvent varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat émis par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la Communauté Urbaine de BORDEAUX, sur simple demande écrite qui lui sera faite, se substituera à elle et règlera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de la Société à titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt.

✍

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt consentie et fixe à ce sujet les rapports entre la Communauté Urbaine de BORDEAUX et la Société.

ARTICLE I :

Les opérations poursuivies par la Société, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Communauté Urbaine, ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement par la Société, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la Société. Ce résultat devra être adressé au Président de la Communauté Urbaine, au plus tard le 30 Juin de l'année suivante.

ARTICLE II :

Le compte de gestion défini au paragraphe 1 de l'article ci-dessus comprendra :

- au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société.
- au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion. Les frais d'administration, de gestion, les charges d'entretien, de réparations, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la réhabilitation desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après :

- état détaillé des frais généraux,
- état détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés,
- état détaillé des débiteurs divers, faisant ressortir notamment les loyers non payés.

ARTICLE III :

Si le décompte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé à due concurrence et dans le cas où la garantie de la Communauté Urbaine, aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société, vis-à-vis de la Communauté Urbaine et figurant, au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la Société, suivant les conditions prévues à l'article V ci-après.

Si le décompte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la Société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la Société.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la Société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Communauté Urbaine, et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, la Communauté Urbaine effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de la Société, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Ce règlement constituera la Communauté Urbaine créancière de la Société.

ARTICLE IV :

De convention entre les parties, la Communauté Urbaine de BORDEAUX est habilitée à prendre, à tous moments à partir de la signature de la présente convention, et si elle l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, une inscription à hauteur du montant de la garantie sur un immeuble libre d'hypothèque situé à BORDEAUX, 25 rue Buchou, section E n° 689p, 690p, 691p, 692p, 693p et 725p., d'une contenance totale de 1.323 m²,

dont la valeur réévaluée au 31 décembre 2006 est de 2.167.681 Euros,
déjà offert en garantie pour 148.101 Euros. au titre des emprunts en cours,
soit une valeur nette de 2.019.580 Euros.

Par voie de conséquence, la Société s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur cet immeuble sans l'accord préalable de la collectivité.

Le bien donné en garantie devra être assuré sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour sa valeur de reconstruction à neuf.

Pour justifier la valeur du gage offert et qu'aucune inscription nouvelle n'a été inscrite, la Société sera tenue de présenter, le 31 Décembre de chaque année, un certificat de situation hypothécaire ayant moins de deux mois de date.

En cas d'insuffisance de valeur des sûretés offertes par suite d'inscription d'office ou pour toutes autres causes, la collectivité sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

Lors de l'achèvement de l'opération réalisée avec la garantie communautaire, la Société en informera la Communauté Urbaine et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

ARTICLE V :

Un compte d'avances communautaires de la Communauté Urbaine sera ouvert dans les écritures de la Société.

Il comprendra :

- au crédit : le montant des remboursements effectués par la Société,
- au débit : le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine en vertu de l'article 3.

le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine.

ARTICLE VI :

La Société, sur simple demande du Président de la Communauté, devra fournir à l'appui du compte et des état visés à l'article 1er, toutes justifications utiles et notamment, les livres et documents suivants : livre annuel des sommes à recouvrer, carnet annuel des engagements de dépenses, livres annuels de détails des opérations budgétaires, livres permanents des opérations aux services hors budget, le journal annuel et le grand livre annuel, le compte financier, le bilan et le projet de budget.

Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par Monsieur le Commissaire de la République, en exécution du décret-loi du 30 Octobre 1935 de contrôler le fonctionnement de la Société, de vérifier sur sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE VII :

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la Communauté Urbaine.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances communautaires de la Communauté Urbaine n'est pas soldé, les dispositions des articles 1er, 2ème et 3ème (paragraphe 1) 4ème et 5ème ci-dessus resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance de la Communauté Urbaine.

P/La S.A. D'H.L.M.
L'HABITATION ECONOMIQUE
Hervé BONNIAN
DIRECTEUR

Fait à BORDEAUX, le
P/LA COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX

LE PRESIDENT



L'HABITATION ECONOMIQUE

ANNEXE A LA CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

PROGRAMME FINANCÉ :

**REHABILITATION DE LA RESIDENCE POUR PERSONNES AGÉES
"Buchou " à BORDEAUX**

CAISSE PRETEUSE : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

MONTANT DE L'EMPRUNT : 1.773.529 Euros

o O o

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de 1.773.529 euros,

La Société Anonyme d'H.L.M. L'HABITATION ECONOMIQUE s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement, à la première demande de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, l'immeuble lui appartenant dont les désignations cadastrales figurent ci-dessous :

- BORDEAUX – 25 rue Buchou
section E n°689p, 690p, 691p, 692p, 693p et 725p., pour une contenance totale de 1.323 m².

dont la valeur au 31 décembre 2006 est de 2.167.681 Euros, dont 148.101 euros déjà affectés en garantie.

Fait à BORDEAUX, le 29 juin 2007

Hervé BONNAN
DIRECTEUR

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. d'HLM L'HABITATION ECONOMIQUE

Décision du Conseil d'Administration en date du : 21 juin 2007

Objet : Réhabilitation des 64 logements individuels locatifs de la Résidence pour Personnes Agées « Buchou», 25, rue Buchou à Bordeaux.

Coût estimé de l'opération : 2.148.529 €

Financement : Prêt CDC PAMBO : 1.773.529 €
Subvention Ville : 375.000 €

Montant de la garantie demandée : 1.773.529 €

Eventuellement : garanties déjà accordées :

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 2.019.580 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol :
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt : durée du prêt : 25 ans
périodicité des échéances : annuelle
taux d'intérêt actuariel : 3,45 % (révisable)
progressivité des annuités au taux de : 0 % l'an (révisable)
révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de
la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé
puisse être inférieur à 0 %

FINANCEMENT

mise à jour le : 30-mai-07
 phase : dossier de financement

plan de financement

SUBVENTIONS		
ETAT	0	0%
VILLE	375 000	17%
		0%
Total des SUBVENTIONS	375 000	17%
PRETS		
EMPRUNTS	1 773 529	83%
		0%
Total des PRETS	1 773 529	83%
TOTAL DES FINANCEMENTS	2 148 529	100%
	2 148 529	1 773 529

REHABILITATION DE LA RPA BUCHOU
25 rue Buchou
- BORDEAUX (33000) -

00 - PLAN DE SITUATION

