

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Vincent FELTESSE**, Président de la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX** agissant au nom et comme représentant de ladite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du

- **Monsieur André LASSANSAA**, agissant en qualité de Directeur Général Délégué de la SAEMCIB, Société Anonyme d'Economie Mixte de Construction Immobilière de Bègles, dont le siège social est 1, rue de La République, à BEGLES (33), nommé à cette fonction lors de la séance du Conseil d'Administration en date du 7 avril 2005 et autorisé aux fins des présentes par délibération du 16 février 2007.

IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

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 complémentaire PRU CD sans préfinancement à contracter par la Société **SAEMCIB** auprès de la CDC selon les modalités suivantes :

- Montant : **41 962 €uros**
- Différé d'amortissement : **aucun**
- Durée de la période d'amortissement : **50 ans**
- Taux d'intérêt annuel : **3,65 %**
- Taux de progressivité des annuités : **0,5 % l'an**

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 %.

Les taux d'intérêts et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date de l'établissement du contrat de prêt si le taux du livret A applicable est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

En vue d'assurer le financement complémentaire **permettant la construction de 42 logements collectifs locatifs situés à Bègles – Les Terres Neuves pour un prix de revient de 4 216 065 €uros.**

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, sur simple demande écrite qui lui sera faite, prendra ses lieu et place 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 dans 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 et par opération, 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 31 Mars de l'année suivante.

ARTICLE II

Le compte de gestion défini au paragraphe I 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, notamment les frais d'administration et 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 l'acquisition des terrains d'assiette, la construction, l'acquisition ou tous travaux des immeubles et installations.

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

- Etat détaillé des frais généraux
- Etat détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés.
- Etat détaillé des débiteurs divers, faisant ressortir 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 aux 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 COMMUNAUTE 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 sur les meubles désignés en annexe à la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie de 41 962 €uros sur les biens valant 4 216 065 €uros.

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

Les biens donnés en garantie devront être assurés sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour leur 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.

Elle lui indiquera également la valeur du programme immobilier ayant bénéficié de la caution communautaire.

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, le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine.
- **au débit** : le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine, en vertu de l'Article 3.

ARTICLE VI

La Société, sur simple demande du Président de la Communauté devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'Article 1^{er}, 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 Préfet, 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 communautaire, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre établissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

Fait à BORDEAUX, le
En sept exemplaires

Pour la SOCIETE

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE
DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE DE BEGLES
Le Directeur Général Délégué,

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : **Construction de 42 logements collectifs locatifs– Les Terres Neuves
– Bègles**

Caisse prêteuse : **La Caisse des Dépôts et Consignations**

Montant de l'emprunt : **41 962 €uros**

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du prêt locatif à contracter auprès de la **Caisse des Dépôts et Consignations**, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de **41 962 €uros**, la Société **SAEMCIB** 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, les immeubles (ou terrains) lui appartenant, libres d'hypothèque, dont la désignation et la valeur figurent au bilan ci-dessous :

Biens donnés en garantie : bien objet de la présente garantie.

Fait à BORDEAUX, le
En sept exemplaires

Pour la SOCIETE

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE
DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE DE BEGLES
Le Directeur Général Délégué,

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A.E.M. de Construction Immobilière de Bègles (SAEMCIB)

Décision du Conseil d'Administration en date du : 16 février 2007

Objet : Acquisition d'un terrain permettant la construction de 42 logements collectifs locatifs (21 T4 et 21 T3), « Les Terres Neuves », à Bègles.

Coût estimé de l'opération : 4.216.065 €

Financement : Prêt CDC PRU CD Foncier : 638.390 €
Prêt CDC PRU CD Construction : 1.930.070 €
Prêt complt CDC PRU CD Foncier : 41.962 €
Prêt complt CDC PRU CD Construction : 71.727 €
Prêt CILG : 421.607 €
Subvention ANRU : 713.934 €
Subvention Conseil Général : 62.994 €
Subvention Gaz : 14.700 €
Fonds propres : 320.681 €

Montant de la garantie demandée : 41.962 €

Eventuellement : garanties déjà accordées :

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 41.962 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol : 2 décembre 2004
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt : durée du prêt : 50 ans
périodicité des échéances : annuelle
taux d'intérêt actuariel annuel : 3,65 % (révisable)
taux annuel de progressivité : 0,50 % (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%

BEGLES, "LES TERRES NEUVES"
Construction de 42 logements en PRU et de 2 logements en P.L.A.I.
BILAN D'OPERATION

PRIX DE REVIENT	TVA 5,5%	
CHARGES FONCIERE	712 644 €	
TRAVAUX	3 131 390 €	
HONORAIRES	464 433 €	
REVALORISATION DE PRIX	107 712 €	
Sous TOTAL Logements	4 416 179 €	
PLAN DE FINANCEMENT		
PRÊT PRU 2,50 % 50 ANS	638 390 €	
PRÊT PRU 2,50 % 35 ANS	1 930 070 €	
PRET PLAI 2,95% 50 ans	30 220 €	
PRET PLAI 2,95% 35 ans	43 499 €	
PRÊT PRU 3,65 % 50 ANS	41 962 €	
PRÊT PRU 3,65 % 35 ANS	71 727 €	149 606 €
PRET PLAI 3,00 % 35 ans	35 917 €	
PRET C.I.L. 1,25% 35 ans	441 618 €	
SUBVENTION PRU ANRU	713 934 €	
SUBVENTION PLAI ANRU	39 867 €	
SUBVENTION CONSEIL GENERAL PRU	62 994 €	
SUBVENTION CONSEIL GENERAL PLAI	29 900 €	
SUBVENTION GAZ	15 400 €	
FONDS PROPRES	320 681 €	
Sous TOTAL Logements	4 416 179 €	
	PRU	PLAI
Prêt CDC	2 682 149	109 636
Prêt CILG	421 607	20 011
Subvention A.N.R.U.	713 934	39 867
Subvention Conseil Général	62 994	29 900
Subvention gaz	14 700	700
Fonds propres	320 681	
TOTAL	4 216 065	200 114

Lundi 19 novembre 2007


 Société Anonyme
 D'Economie Mixte
 de Construction Immobilière de Bègles
 Boîte Postale 130
 33821 BÈGLES Cedex

Note du 10 SEP. 2007.



COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

LA CUB

A l'attention de Mr Haget, Directeur Général Adjoint du Pôle Finances
S/couvert de Mr Langrand, Directeur Général des Services

Copie Mr Rouvières, Centre habitat DDUP
Mme Pierrat, Direction des Finances

objet : SEAM CIB – Mise en place d'un financement complémentaire et demande de garanties d'emprunt

nos références : IGA/SL/SL/07.200

vos références : PF/DF/SM/AMG/07/817

Le dossier transmis concerne le financement des 44 logements des Terres Neuves dont le montant garanti en 2006 s'élevait à 2,611 M€. L'objet de la présente demande est lié à un surcoût des travaux qui implique une garantie supplémentaire de 149 606 €.

Rappelons que la Communauté Urbaine a été sollicitée pour s'engager à garantir l'ensemble du projet de Renouvellement Urbain pour un montant de 29,7 M€ dont 8 M€ ont été accordés en juin 2006 (Montant prévisionnel de l'ORU porté par la SEAM : 78,2 M€).

Au vu des derniers éléments transmis sur les comptes 2006 de la société, la fragilité de la situation financière se confirme et risque de se poursuivre en dépit de la recapitalisation opérée en 2007.

Éléments extraits du bilan de la SEAM CIB

En k€	2004	2005	2006	Evol 2004/2005	Evol 2005/2006
Total bilan	21 524	35 673	53 300	65,7%	49,4%
Actif immobilisé	16 639	20 663	31 276	24,2%	51,4%
<i>Dont constructions en cours</i>	546	5 502	16 863	907,7%	206,5%
Stocks et en cours	726	3 797	7 514	423,0%	97,9%
Trésorerie au 31 décembre(*)	n.c.	-1 462	-4 827		-230,2%
Fonds propres	2 394	2 408	6 096	0,6%	153,2%
Dettes financières	16 213	19 849	30 885	22,4%	55,6%
Dettes d'exploitation	1 178	4 526	8 938	284,2%	97,5%

(*) Ces données sont issues des annexes comptables, elles intègrent les concours bancaires courants.

L'impact de l'Opération de Renouvellement Urbain sur les comptes de la société est remarquable mais difficile à préciser sans documents analytiques distinguant l'activité d'aménagement.

En tout état de cause, le bilan de la société évolue de 50% en 2006 avec la forte croissance du poste « Constructions ».

Des difficultés de trésorerie apparaissent nettement, probablement dûes à un retard d'encaissement des subventions alors que les travaux sont en pleine progression.

Le résultat net de la société en progression en 2006 (7 fois plus important que l'année précédente) participe au renforcement des fonds propres de la société, atteignant 6 M€.

JL. Joeckle, Inspecteur général des services :
P.Casenave, chef du centre contrôle de gestion

Ceux-ci seront prochainement abondés par l'augmentation de capital de 1 M€ approuvée par l'assemblée générale du 29 juin 2007.

Eléments extraits du cpte de résultat de la SEAM CIB

En k€	2004	2005	2006	Evol 2004/2005	Evol 2005/2006
Chiffre d'affaires (*)	6 383	6 647	7 013	4,1%	5,5%
Résultat d'exploitation	654	489	379	-25,2%	-22,5%
Résultat financier	-593	-510	-479	14,0%	6,1%
Résultat exceptionnel	136	112	802	-17,6%	616,1%
Résultat net	997	87	694	-91,3%	697,7%

(*) Le chiffre d'affaires comprend les produits de loyers et la rémunération de la société relative à la maîtrise d'ouvrage de la CPA avec la ville de Bègles.

L'analyse du compte de résultat montre une régression du résultat d'exploitation, soit -23% par rapport à l'exercice antérieur du fait d'une évolution moindre des produits (+7,9 %) par rapport aux charges (+9,3%).

Plus précisément, concernant les produits :

- une stabilité des produits des loyers (+ 0,2 %),
- des honoraires de maîtrise d'œuvre en hausse (+ 110 %),
- une forte diminution des reprises sur provisions suite à la réforme comptable et à la fin du système de provisionnement systématique des travaux de grosses réparations (-37 %);

concernant les charges :

- une évolution importante des charges de personnel (+ 11 %),
- une hausse des services extérieurs (+ 9,5 %) et notamment sur les postes de chauffage (+30%), d'honoraires divers (+122 %), de frais supplémentaires concernant les assurances dommages ouvrages et les études (75 k€).

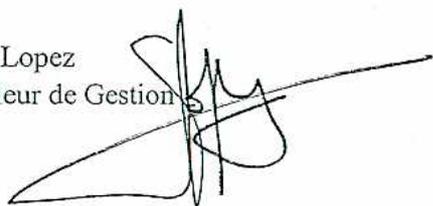
La forte évolution du résultat net provient d'une subvention d'équilibre de 742 k€ enregistrée en produit exceptionnel dont l'origine reste à préciser.

A noter aussi que le montant des droits acquis par les salariés au titre du départ en retraite s'élève à 295 k€ et n'a pas été provisionné.

L'ensemble de ces éléments rend la situation financière de la société plus fragile même si en 2006 le résultat net est en hausse et les fonds propres renforcés. D'autant plus que l'activité liée à l'ORU s'amplifie et nécessite des moyens de financement croissants. Les difficultés de trésorerie déjà observées risquent de peser fortement sur la société, ce, malgré la recapitalisation de 2007.

Au vu de cette analyse et en référence à ma note du 10 mai 2006 (IGA/SL/SL/06.63), les garanties d'emprunt accordées à la SEAM CIB nécessite une attention particulière à mener entre la Direction des finances, le Centre Habitat et l'Inspection Générale et Audit.

Sabine Lopez
Contrôleur de Gestion



SAEMCIB-PROJET DE 44 LOGEMENTS INTERMEDIAIRES A BEGLES -

