

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 SAUNIER Philippe, Directeur, agissant au nom ICF ATLANTIQUE la Société Anonyme d'HLM dont le siège social est à SAINT PIERRE DES CORPS, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 07 décembre 2006

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

La Communauté 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 prêt PLS, à contracter par ICF ATLANTIQUE Société Anonyme d'HLM auprès du Crédit Agricole, selon les modalités suivantes :

- Montant : 1 647 542 €
- Périodicité des échéances : Annuelles
- Taux d'intérêt : 4.37 % révisable en fonction de l'évolution du taux du livret A (Livret A de référence : 3 %)
- Durée de préfinancement : 24 mois maximum à compter de la date de signature du contrat:
- Durée d'amortissement : 30 ans
- Frais de dossier : néant

En vue d'assurer le financement principal pour la construction de 26 logements collectifs locatifs situés boulevard Jean-Jacques Bosc à Bègles d'un prix de revient approximatif de 2 818 164 €

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 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 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 réparation, 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 :

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 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 concurrence du montant de l'emprunt de 1 647 542 €, sur le bien lui-même, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur est de 2 818 164 €.

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 soit 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 Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

ARTICLE VIII

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99.836 du 22 septembre 1999 et l'article R441-5 du code de la construction et de l'habitation, relatifs aux attributions de logements dans les immeubles d'habitations à loyer modéré, la Société ICF ATLANTIQUE SA D'HLM s'engage à réserver à la Communauté Urbaine de Bordeaux, 20% des logements ainsi construits, étant précisé que :

- 50% de ces logements seront remis à la disposition de la Mairie du lieu d'implantation du programme de construction
- 50% seront réservés au Personnel de l'Administration Communautaire.

La réservation de ces appartements s'effectuera de la façon suivante :

- la Société indiquera dans l'immédiat à Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux pour l'opération considérée, le planning de construction, le nombre, le type, les dates de livraison des logements entrant dans le cadre de la dotation.
- le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux :

- * fera connaître à la Société et à la Mairie du lieu d'implantation du programme de construction, le nombre, le type et les dates de livraison des appartements remis définitivement à la disposition de cette Mairie.

- * adressera à la Société, deux mois avant la date de livraison des différents appartements, la liste des candidats intéressés et remplissant les conditions requises pour y être logés. Lorsque le nombre de candidatures proposées sera inférieur à celui des logements réservés au personnel communautaire, la différence sera remise provisoirement à la disposition de la Mairie susvisée et la Société sera avisée dans les deux mois précédant la date de livraison. Lors de leur libération, ces derniers logements devront obligatoirement être remis à la disposition de la Communauté Urbaine de Bordeaux, ainsi que par la suite tout appartement remis faute de candidat, à la disposition de cette Mairie.

L'application du présent article se poursuivra, pour cette opération, jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt correspondant.

FAIT A BORDEAUX, LE

Pour la Société,
Le Directeur

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,
Le Président


P. SAUNIER

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : 26 logements collectifs locatifs boulevard Jean-Jacques Bosc à BEGLES

Caisse prêteuse : Crédit Agricole

Montant de l'emprunt : 1 647 542 €

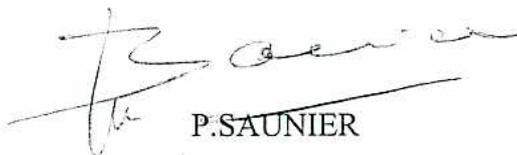
Biens affectés en garantie

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès du Crédit Agricole, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 1 647 542 €, la Société ICF ATLANTIQUE 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, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation figure ci-dessous :

- bien donné en garantie : bien objet de la présente garantie

PARIS, le 24/10/07

LE DIRECTEUR


P.SAUNIER

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. d'HLM ICF ATLANTIQUE

Décision du Conseil d'Administration en date du : 7 Décembre 2006

Objet : construction de 26 logements collectifs locatifs (12 T2, 8 T3 et 6 T4),
boulevard Jean-Jacques Bosc à Bègles.

Coût estimé de l'opération : 2 818 164 €

Financement : Prêt PLS Crédit Agricole : 1 647 542 €
Prêt SNCF 1 % : 325 173 €
Fonds Propres : 845 449 €

Montant de la garantie demandée : 1 647 542 €

Eventuellement : garanties déjà accordées : /

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 1 647 542 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol :
(en cas de programme de construction - emprunt principal)
Avis favorable de la CUB en date du 27 Octobre 2006.

Conditions du prêt :

- Durée d'amortissement : 30 ans
- Durée de préfinancement : 24 mois maximum à compter de la date de signature du contrat
- Taux d'intérêt : 4,37 % révisable en fonction de l'évolution du Livret A (Livret A de référence : 3 %)
- Périodicité des échéances : annuelle

DONNÉES ET RESULTATS DE L'OPÉRATION

Société	ATLANTIQUE	Construction 26 PLS
Opération	BEGLES JJ BOSC	
Code	5192	
Zone géographique	2	

TIR 5,64%

DONNEES GENERALES				26 logements collectifs PLS										
				FINANCEMENT										
				Total			par	par						
				500 €/mois moyen (hors garages)			logement	m2 S.U.						
CS														
Nombre de logements	0,99	26	500 €/mois moyen (hors garages)											
(en €/m2 S.U./mois)		7,25												
Loyers	(en €/m2 S.U./an)	87,00												
	(plafonds)	115,00												
raccord	n	6,25	Subvention	0	0,0%	0	0	0						
départ		75,00	Prêt 1	PLS 1 647 542	58,5%	63 367	856							
nbre d'années		8	Prêt 2	0	0,0%	0	0	0						
Boutiques		0,00	Prêt 3	0	0,0%	0	0	0						
	surface hab	0,00	Prêt 4	0	0,0%	0	0	0						
	loyer (en €/an)	0,00	PEEC SNCF (rembt in fine)	325 173	11,5%	12 507	169							
Garages	26	Loyer/mois 49,00	Fonds propres	845 449	30,0%	32 517	439							
				Financement TOTAL 2 818 164 100,0% 108 391 1 465										
Surface:	Totale	par logement	Prix net vendeur	2 818 164	100,0%	108 391	1 465							
Habitable	1 693,55	65,14	Travaux complémentaires	0	0,0%	0	0							
Utile	1 793,85	68,99	Frais d'acq. (notaire + com.)	0	0,0%	0	0							
Totale	1 923,85	73,99	COUT TOTAL 2 818 164 100,0% 108 391 1 465											
Frais de gestion	(en €/m2 S.U./an)	13,09	Coût du terrain	352	0,0%	14	0							
Maintenance	(en €/m2 S.U./an)	14,82	Coût Construction	2 817 812	100,0%	108 377	1 465							
	(Constant/Progressif) (C / P)	P	PEEC 20 ans 1,50%											
Amortissement (Constr/Acquis)	(C / A)	C												
Impôt foncier	(en €/m2 S.U./an)		Durée	Prêt 1 30	Prêt 2 35	Prêt 3 39	Prêt 4 20	ans						
exonération:	30 ans	8,20	Taux	4,13	4,00	1,25	1,50	%						
Taux de dérive :			Progression	0,00	0,00	0,00	0,00	%						
Prix	2,00%		Différé	0	0	35	0	ans						
Loyers	2,00%		Préfinancement	n	n	n	n	o/n						
Loyers plafonds	2,00%		Garantie Hypothécaire	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	%						
Impôt foncier	3,50%		<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td>T.I.R.</td> <td>5,64%</td> </tr> <tr> <td>T.F.P.</td> <td>7,48%</td> </tr> <tr> <td>T.M.F.</td> <td>3,24%</td> </tr> </table>						T.I.R.	5,64%	T.F.P.	7,48%	T.M.F.	3,24%
T.I.R.	5,64%													
T.F.P.	7,48%													
T.M.F.	3,24%													
Frais de gestion	2,00%		Ecart TIR / TMF : 2,40%											
Maintenance	2,00%		Marge nette actualisée : 22,08%											
Taux d'actualisation	5,50%		Loyer / Investissement net : 6,08%											
Taux de placement	3,00%		Résultat trésorerie actualisé : 622 291 soit 23 934 /logt											
Taux moyen :			CNA moyenne : 35,25%											
Impayés	1,00%													
Vacance	1,50%													

DDP 03/10/2006

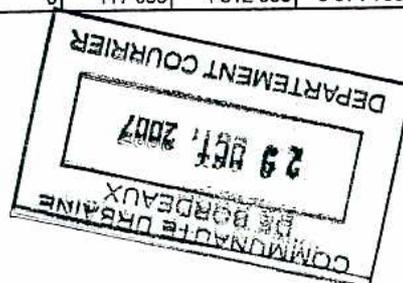
RESULTAT COMPTABLE

BEGLES JJ BOSC

26 logements collectifs PLS

Année	Loyers	Frais de Gestion	Maintenanc e	Taxe Foncière	Amortissem ent	REX	en %	Frais Financiers	Produits Financiers	+ valeur de cession	Résultats annuels	Résultats Cumulés
1	170 419	25 687	1 454	0	71 385	71 894	42%	72 921	-25 363		-26 391	-26 391
2	173 828	26 201	2 966	0	71 385	73 276	42%	71 734	-24 876		-23 334	-49 724
3	177 304	26 725	4 538	0	71 385	74 657	42%	70 498	-24 332		-20 174	-69 898
4	180 850	27 259	6 172	0	71 385	76 034	42%	69 211	-23 731		-16 907	-86 805
5	184 467	27 804	7 870	0	71 385	77 409	42%	67 870	-23 070		-13 532	-100 337
6	188 157	28 360	9 633	0	71 385	78 779	42%	66 475	-22 349		-10 044	-110 381
7	191 920	28 928	11 463	0	71 385	80 145	42%	65 021	-21 564		-6 440	-116 822
8	195 758	29 506	13 362	0	71 385	81 505	42%	63 508	-20 715		-2 718	-119 539
9	199 673	30 096	15 333	0	71 385	82 859	41%	61 932	-19 800		1 128	-118 412
10	203 667	30 698	17 378	0	71 385	84 206	41%	60 291	-18 816		5 099	-113 313
11	207 740	31 312	19 498	0	71 385	85 546	41%	58 582	-17 763		9 200	-104 112
12	211 895	31 938	21 696	0	71 385	86 876	41%	56 803	-16 638		13 435	-90 677
13	216 133	32 577	23 974	0	71 385	88 197	41%	54 950	-15 439		17 808	-72 869
14	220 456	33 229	26 334	0	71 385	89 508	41%	53 021	-14 165		22 322	-50 546
15	224 865	33 893	28 780	0	71 385	90 807	40%	51 012	-12 813		26 982	-23 564
16	229 362	34 571	31 312	0	61 992	101 487	44%	48 920	-11 382		41 185	17 622
17	233 949	35 263	33 934	0	61 992	102 760	44%	46 742	-9 869		46 150	63 772
18	238 628	35 968	36 649	0	61 992	104 019	44%	44 473	-8 272		51 274	115 046
19	243 401	36 687	39 459	0	61 992	105 263	43%	42 111	-6 590		56 562	171 607
20	248 269	37 421	42 367	0	61 992	106 489	43%	39 652	-4 820		62 018	233 625
21	253 234	38 169	43 214	0	61 992	109 859	43%	32 213	-12 715		64 931	298 556
22	258 299	38 933	44 078	0	61 992	113 296	44%	29 546	-10 845		72 905	371 462
23	263 465	39 711	44 960	0	61 992	116 802	44%	26 769	-8 815		81 218	452 680
24	268 734	40 506	45 859	0	61 992	120 378	45%	23 877	-6 619		89 881	542 561
25	274 109	41 316	46 776	0	61 992	124 025	45%	43 569	-4 250		76 206	618 767
26	279 591	42 142	47 712	0	75 356	114 381	41%	39 589	-3 227		71 566	690 333
27	285 183	42 985	48 666	0	75 356	118 176	41%	35 453	-2 061		80 662	770 994
28	290 886	43 845	49 639	0	75 356	122 047	42%	31 157	-747		90 143	861 137
29	296 704	44 721	50 632	0	75 356	125 995	42%	26 694	723		100 025	961 162
30	302 638	45 616	51 645	0	75 356	130 022	43%	22 056	2 356		110 322	1 071 484
31	308 691	46 528	52 677	45 829	75 356	88 301	29%	17 238	4 158		75 221	1 146 705
32	314 865	47 459	53 731	47 433	75 356	90 887	29%	16 229	7 667		82 324	1 229 029
33	321 162	48 408	54 806	49 093	75 356	93 500	29%	15 190	11 358		89 668	1 318 698
34	327 585	49 376	55 902	50 811	75 356	96 141	29%	14 120	15 238		97 260	1 415 957
35	334 137	50 364	57 020	52 589	75 356	98 809	30%	13 017	19 315		105 106	1 521 063
36	340 820	51 371	58 160	54 430	75 356	101 503	30%	11 882	23 593		113 214	1 634 277
37	347 636	52 398	59 323	56 335	75 356	104 224	30%	10 712	28 080		121 592	1 755 869
38	354 589	53 446	60 510	58 307	75 356	106 970	30%	9 507	32 784		130 247	1 886 116
39	361 681	54 515	61 720	60 347	75 356	109 742	30%	8 267	37 711		139 187	2 025 303
40	368 914	55 605	62 954	62 460	75 356	112 539	31%	6 989	42 870		148 420	2 173 724
41	376 293	56 718	64 214	64 646	75 356	115 360	31%	5 672	48 267		157 954	2 331 678
42	383 818	57 852	65 498	66 908	75 356	118 205	31%	4 316	53 910		167 798	2 499 476
43	391 495	59 009	66 808	69 250	75 356	121 072	31%	2 920	59 808		177 951	2 677 437
44	399 325	60 189	68 144	71 674	75 356	123 962	31%	1 482	65 969		188 450	2 865 887
45	407 311	61 393	69 507	74 182	75 356	126 873	31%	0	72 402		199 275	3 065 162
46	415 457	62 621	70 897	76 779	75 356	129 805	31%	0	80 641		210 446	3 275 608
47	423 767	63 873	72 315	79 466	75 356	132 757	31%	0	89 215		221 972	3 497 579
48	432 242	65 151	73 761	82 247	75 356	135 727	31%	0	98 135		233 862	3 731 441
49	440 887	66 454	75 236	85 126	75 356	138 715	31%	0	107 411		246 126	3 977 567
50	449 705	67 783	76 741	88 105	75 356	141 719	32%	0	117 056	4 812 988	5 071 763	9 049 331

REX moyen : 36%



CODE 5006
REGLES
JJ Base

Section AE



5.05
Boulevard

Voltaire

(V.C. n° 47)

Domercq

Charles

Rue

Hyppolite

"Paul Eluard"

Marcel