

**PROJET**

## CONVENTION

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 Guy BLANCHET, Président Directeur Général de la Société Anonyme d'HLM LE FOYER DE LA GIRONDE, dont le siège social est situé 223, avenue de la Libération 33491 LE BOUSCAT CEDEX en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration du 14 septembre 2006.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

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 à contracter par la Société Anonyme d'HLM LE FOYER DE LA GIRONDE auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les modalités suivantes :

### Caractéristiques de l'emprunt Prêt PLUS

Montant	1 680 000 €
Durée de la période d'amortissement	40 ans
Taux d'intérêt annuel	4,60%
Durée de préfinancement	0
Taux de progressivité des annuités	0%
Périodicité des échéances	annuelle
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'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base du taux du livret A en vigueur à la date la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'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 principal pour la construction de 26 logements sociaux individuels, rue Jules Ferry 33160 SAINT MEDARD EN JALLES pour un prix de revient approximatif de 3 148 307€.

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 titres 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 1**

Les opérations poursuivies par la Société, tant au moyen des ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisé 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 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 au 31 mars de l'année suivante.

## **ARTICLE 2**

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, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts et taxes, les charges d'intérêt 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'amortissements contractés.
- . Etat détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.

## **ARTICLE 3**

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 5 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 décompte 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 4**

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 1 680 000 euros, sur le terrain et l'immeuble dont la valeur inscrite au bilan 2008 figure ci-dessous :

Terrain et Immeuble de	3 148 307 €
Déduction garantie en cours	0 €
Affecté à la présente demande de garantie	1 680 000 €
Résiduel	1 468 307 €

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 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.

L'opération ainsi réalisée se substituera aux biens initialement affectés, à titre de sûreté au profit de la communauté et pour un même montant de garantie.

Ces derniers se trouveront ainsi libérés.

Les dispositions prévues à l'article 4 de la présente convention s'exerceront dans les mêmes conditions à l'égard des nouveaux biens affectés en garantie au profit de l'Etablissement Public Communautaire.

#### **ARTICLE 5**

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 6**

La Société sur simple demande du Président de la Communauté Urbaine devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1, 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 de résultat 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 7**

L'application du présent contrat se poursuivra soit jusqu'à 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 8**

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 9.836 du 22 Septembre 1999 et de 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 Anonyme 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 logements 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 la 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 logement 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

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Président Directeur Général

Le Président

Guy BLANCHET

## **ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE**

Affaire : 1 prêt PLUS, Rue Jules Ferry 33160 Saint Médard en Jalles  
Constructions de 26 logements sociaux individuels  
Organisme prêteur : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Montant de l'emprunt : Prêt PLUS de 1 680 000 € (UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS).

Biens affectés en garantie

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 1 680 000 €, la SA d'HLM LE FOYER DE LA GIRONDE 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, le terrain et l'immeuble le tout constituant un ensemble immobilier de 26 logements individuels locatifs le tout lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au bilan 2008 figurent ci-dessous :

Terrain et immeuble	3 148 307€
Déduction garantie en cours	0 €
<b>Affecté à présente demande de garantie</b>	<b>1 680 000 €</b>
<b>Résiduel</b>	<b>1 468 307 €</b>

Situation géographique : Rue Jules Ferry-33160 Saint Médard en jalles

Références cadastrales et superficie : Section BE – Parcelles 590 – 592 – 593 – 574, d'une superficie totale de 5 379 m<sup>2</sup>

Le BOUSCAT, le 19 juin 2008

**Le Président Directeur Général**

**Guy BLANCHET**

**Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements**

-----

**Demandeur** : S.A. d'HLM LE FOYER DE LA GIRONDE

**Décision du Conseil d'Administration en date du** : 14 Septembre 2006

**Objet** : construction de 26 logements individuels locatifs (14 T3, 10 T4 et 2 T5) financés par un PLUS, rue Jules Ferry, résidence «La Poudrière» à Saint-Médard en Jalles.

**Coût estimé de l'opération** : 3 148 307 €

**Financement** :

- Subvention Etat : 41 092 €
- Subvention CUB : 312 000 €
- Subvention surcharge foncière – Etat : 67 016 €  
Ville : 39 628 €
- Subvention CILG : 55 720 €
- Subvention Gaz : 3 900 €
- Prêt CDC PLUS Foncier : 749 539 €
- Prêt CDC PLUS : 1 680 000 €
- Fonds Propres : 199 412 €

**Montant de la garantie demandée** : 1 680 000 €

**Eventuellement : garanties déjà accordées** : /

**Valeur des biens accordés en sûreté par la Société** : 1 680 000 €

**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 25 Janvier 2007.

**Conditions du prêt** :

- durée du prêt : 40 ans
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,60 % (révisable)
- périodicité des échéances : annuelle
- taux annuel de progressivité : 0 %
- 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 %.



Année	Produits		Charges financières		Général	Autres Charges		Résultats	
	Loyers	Aléas	Anciens prêts	Nouveaux prêts		PGR	TFPB	Entretien	annuel
2009	100 485	2 010			22 400				76 075
2010	150 728	3 015		132 885	34 272				-19 443
2011	153 139	3 063		132 885	34 957				-17 765
2012	155 589	3 112		132 885	35 657				-16 063
2013	158 079	3 162		132 885	36 370				-14 337
2014	160 808	3 212		132 885	37 097				-12 586
2015	163 178	3 264		132 885	37 839				-10 809
2016	165 789	3 316		132 885	38 596				-9 007
2017	168 441	3 369		132 885	39 368				-7 180
2018	171 136	3 423		132 885	40 155				-5 326
2019	173 875	3 477		132 885	40 958				-3 446
2020	176 657	3 533		132 885	41 777				-1 536
2021	179 483	3 590		132 885	42 613				396
2022	182 355	3 647		132 885	43 465				2 358
2023	185 273	3 705		132 885	44 334				4 348
2024	188 237	3 765		132 885	45 221				6 366
2025	191 249	3 825		132 885	46 126				8 414
2026	194 309	3 883		132 885	47 048				10 490
2027	197 418	3 948		132 885	47 989				12 586
2028	200 576	4 012		132 885	48 949				14 731
2029	203 786	4 076		132 885	49 928				16 897
2030	207 046	4 141		132 885	50 926				19 084
2031	210 359	4 207		132 885	51 945				21 322
2032	213 725	4 274		132 885	52 984				23 582
2033	217 144	4 343		132 885	54 043				25 873
2034	220 618	4 412		132 885	55 124				28 197
2035	224 148	4 483		132 885	56 227		26 916		3 638
2036	227 735	4 555		132 885	57 351		27 482		5 463
2037	231 378	4 628		132 885	58 498		28 059		7 309
2038	235 081	4 702		132 885	59 668		28 648		9 178
2039	238 842	4 777		132 885	60 862		29 249		11 069
2040	242 663	4 853		132 885	62 079		29 864		12 983
2041	246 546	4 931		132 885	63 321		30 491		14 919
2042	250 491	5 010		132 885	64 587		31 131		16 878
2043	254 498	5 090		132 885	65 879		31 785		18 860
2044	258 570	5 171		132 885	67 202		32 341		21 471
2045	262 708	5 254		132 885	67 536		32 907		24 126
2046	266 911	5 338		132 885	68 380		33 483		26 825
2047	271 181	5 424		132 885	69 235		34 069		29 589
2048	275 520	5 510		132 885	70 100		34 665		32 360
2049	279 929	5 599		132 885	70 977		35 272		35 197
2050	284 408	5 688		132 885	71 864		35 889		38 086
2051	288 958	5 779		132 885	72 762		36 517		40 986
2052	293 581	5 872		132 885	73 672		37 156		43 896
2053	298 279	5 966		132 885	74 593		37 806		46 811
2054	303 051	6 061		132 885	75 525		38 468		49 731
2055	307 900	6 158		132 885	76 469		39 141		52 652
2056	312 826	6 257		132 885	77 425		39 826		55 573
2057	317 832	6 357		132 885	78 393		40 523		58 494
2058	322 917	6 458		132 885	79 373		41 232		61 415
2059	328 084	6 562		132 885	80 365		41 954		64 336
	11 513 318	230 266		5 710 591	2 841 984		854 874		1 875 603

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50



