

CONDITIONS GENERALES DES PRETS FONCIER EQUILIBRE (Simplement révisable - Indexé Livret A)

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La date d'effet du présent contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé par l'ensemble des parties. La date de référence du contrat est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet. La date des échéances est déterminée à compter de la date de référence, en fonction de la périodicité.

La durée du prêt indiquée à l'article 2 du présent contrat commence à courir à compter de la date de référence et est divisée en deux périodes distinctes : la période n°1 qui débute à compter de la date de référence et prend fin au 15ème anniversaire de la date de référence et la période n°2 qui débute le lendemain du 15ème anniversaire de la date de référence et prend fin au remboursement intégral du prêt.

La bonification d'intérêts correspond au montant des intérêts dus au titre du prêt pendant la période n°1 et pris en charge par le prêteur en lieu et place de l'emprunteur selon les modalités indiquées ci-après.

Le taux effectif global mentionné à l'article 2 est donné à titre indicatif et pour information seulement, afin de satisfaire aux dispositions de l'article L.313-4 du code monétaire et financier. Il est calculé compte tenu des caractéristiques du prêt mentionné à l'article 2 sur la base du taux d'intérêt initial applicable.

Le taux de swap inflation pour une maturité donnée, désigne, à un instant t , le taux fixe zéro coupon (déterminé lors de la conclusion du contrat de swap) qui sera échangé contre l'inflation cumulée sur la durée du swap (l'indice d'inflation est identique à celui servant de référence aux OATi). En cas de remboursement anticipé, les taux retenus sont les cours de clôture du jour de remboursement.

La courbe de taux de swap inflation désigne la courbe formée par la structure par termes des taux de swap inflation. Ces taux sont (i) publiés pour différentes maturités sur les pages Bloomberg (taux de swap zéro coupon demandé ou "bid") à l'aide des codes <FRSW11 Index> à <FRSW150 Index> (taux London composite swap zéro coupon pour l'inflation hors tabac, disponibles pour des maturités allant de 1 à 50 ans) ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg [ou Reuters ou autres contributeurs financiers agréés] qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur ou (ii), en cas d'absence de publication pour une maturité donnée, déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du taux de swap publié pour une durée immédiatement inférieure et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure.

Le taux de swap Euribor en euro pour une maturité donnée, désigne, à un instant t , le taux fixe (déterminé lors de la conclusion du contrat de swap) qui sera échangé contre le taux Euribor 6 mois constaté. En cas de remboursement anticipé, les taux retenus sont les cours de clôture du jour du remboursement.

La courbe de taux de swap Euribor désigne la courbe formée par la structure par termes des taux de swap Euribor. Ces taux sont (i) publiés pour différentes maturités sur la page Bloomberg <IRSB 19> (taux swap demandé ou "bid") ou en cas de cessation de publication sur cette page, toute autre page Bloomberg [ou Reuters ou autres contributeurs financiers agréés] qui serait notifiée par le Prêteur à l'Emprunteur ou (ii), en cas d'absence de publication pour une maturité donnée, déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du taux de swap publié pour une durée immédiatement inférieure et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure.

Les éléments de marchés correspondent aux taux de marchés et indices permettant, directement ou indirectement, de déterminer des scénarios de taux de marché implicites futurs (forward).

ARTICLE 6 - ACTUALISATION

Le taux d'intérêt actuariel annuel défini à l'article 2 du présent contrat fait l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de sa valeur, en cas de variation de la rémunération servie aux détenteurs du Livret A intervenue entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. La valeur actualisée est calculée par application de la formule de révision définie à l'article 7.1.

ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

7.1 - Le taux d'intérêt actuariel annuel (I) visé à l'article 2 du présent contrat et actualisé, le cas échéant, en application de l'article 6 est révisé à chaque échéance dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule : $I' = I + DT$

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de rémunération servi aux titulaires de Livret A en vigueur à la date de révision et celui en vigueur à la date d'effet du contrat. Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû.

7.2 - Le taux révisé s'applique au calcul des échéances relatives à la période d'amortissement restant à courir. A chaque révision, le prêteur communiquera à l'emprunteur les informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables pour la prochaine échéance du prêt.

7.3 - Si le livret A servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de placement.

L'absence de modalités de révision ne pourra autoriser l'emprunteur à retarder le paiement des échéances. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéance contractuelles sur la base des derniers taux déterminés et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

8.1 - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'établissement du contrat.

Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations prévues à l'article 1 du contrat. Si le total des versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant du prêt indiqué à l'article 1, le contrat sera réduit d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

Cet échéancier est établi sachant, d'une part, que le premier versement ne peut intervenir moins de 10 jours ouvrés après la réception du contrat signé et de l'échéancier par le prêteur et, d'autre part, que le dernier versement doit intervenir impérativement deux mois avant la première mise en recouvrement.

8.2 - Toute modification d'échéancier de versements doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours avant la date de prise en compte de cette modification.

8.3 - Le prêteur a la faculté de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier, sous réserve d'une information préalable et motivée de l'emprunteur.

8.4 - Les versements sont domiciliés sur un seul compte dont l'initiale exact est portée sur l'échéancier joint au présent contrat. Il ne peut être procédé à un changement de domiciliation en cours de versement du prêt. Le prêteur se réserve le droit de définir les établissements et catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les versements.

ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

9.1 - Le tableau d'amortissement joint au contrat est calculé compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2 sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois à la date de référence.

Il indique la répartition des échéances entre capital et intérêts, calculée de manière à ce que les échéances soient constantes sur toute la durée de remboursement du prêt, déduction faite de la bonification d'intérêts en période n°1 telle que prévue à l'article 9.2.2.

9.2 - A chaque date d'échéance de la période n°1 :

9.2.1 - l'emprunteur paie la part du capital nécessaire pour amortir le prêt par fractions égales rapportées à la durée d'amortissement de la période, calculée de telle manière que le capital amorti à chaque échéance corresponde au montant de l'échéance constante calculée.

9.2.2 - le prêteur prend à sa charge la bonification d'intérêts correspondant au montant des intérêts dus calculés compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2.

9.3 - A chaque date d'échéance de la période n°2, l'emprunteur paie le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts calculés compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2.

9.4 - Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'emprunteur à cet effet. Les sommes dues par les emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptables publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office.

Les sommes dues sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des Dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance.

ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS DU PRÊT

10.1 - Volontaires

L'emprunteur peut effectuer à tout moment des remboursements anticipés à la condition que le montant total du prêt ait été versé par le prêteur.

Les remboursements anticipés sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

Si le prêt finance plusieurs acquisitions, les remboursements anticipés volontaires seront imputés sur chacune des acquisitions au prorata des capitaux restant dus correspondants, sauf indication contraire de l'emprunteur par lettre parvenue au prêteur au plus tard à la date du versement effectif des fonds remboursés.

10.2 - Obligatoires

10.2.1 - Le présent contrat pourra être résilié de plein droit par le prêteur et toutes sommes en principal, intérêts (y compris la fraction bonifiée), commissions, frais et accessoires dus au prêteur au titre du présent prêt deviendront exigibles par anticipation en cas :

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;

- de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée demeurée infructueuse ;

- de remboursement anticipé total ou partiel, volontaire ou obligatoire, du prêt octroyé pour la construction de l'immeuble visé à l'article 3 bis du présent contrat ;

10.2.2 - d'annulation de la décision administrative favorable ouvrant droit au prêt ;

- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;

- d'aliénation de l'immeuble financé à l'aide du présent prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Toutefois, le présent prêt pourra, le cas échéant, être transféré à l'acquéreur sous réserve de l'accord du prêteur ;

- le cas échéant, d'annulation ou de résiliation, pour quelque motif que ce soit, du titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur le(s) bien(s) immobilier(s) financés au moyen du présent prêt ;

10.2.3 - Si le prêt finance plusieurs opérations, le remboursement anticipé n'est exigible qu'à concurrence des capitaux restant dus se rapportant à l'opération concernée par l'obligation de remboursement.

10.3 - Conditions financières des remboursements anticipés

10.3.1 - L'emprunteur est redevable d'une indemnité actuarielle, quel que soit la nature ou le montant du remboursement anticipé.

Le montant de cette indemnité est égale à la différence, quand celle-ci est positive, entre :

- d'une part, la valeur actualisée sur la courbe de taux de swap EURIBOR sur chacune des échéances qu'aurait produites pendant la durée restant à courir de l'emprunt concerné, le capital remboursé par anticipation en incluant dans ces échéances les montants d'intérêts bonifiés au sens de l'article 9.2.2, ces échéances étant calculées conformément à la dernière formule réglementaire de détermination du taux du Livret A intégrant des éléments de marché, connue au jour du remboursement anticipé, et à partir des taux implicites futurs (forward) des courbes de taux de swap EURIBOR et de swap inflation. Les taux des courbes de swap EURIBOR et inflation sont les cours de clôture constatés au jour du remboursement anticipé ;

- et, d'autre part le montant du capital remboursé par anticipation augmenté, en période n°2, des intérêts courus non échus à la date du remboursement anticipé.

Les remboursements anticipés intervenant durant la période n°1 ne donnent pas lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts courus contractuels correspondants en raison de la prise en charge par le prêteur de ces intérêts au titre de la bonification visée à l'article 9.2.2.

Tout remboursement anticipé intervenant en période n°2 donne lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts courus contractuels correspondants.

10.3.2 - Remboursement de la bonification d'intérêts visée à l'article 9.2.2.:

L'emprunteur procède au remboursement de la bonification d'intérêts correspondant à la totalité des sommes prises en charge par le prêteur au titre du présent contrat, en cas :

- de remboursements anticipés volontaires visés à l'article 10.1,
- de remboursements anticipés obligatoires visés à l'article 10.2.1.,
- de non respect de l'engagement indiqué à l'article 13.2.

Le montant est calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel.

Le paiement sera effectué auprès du prêteur selon les modalités qui seront indiquées dans la mise en recouvrement.

10.3.3 - En cas de remboursement partiel, les échéances ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû et, d'autre part, de la durée résiduelle du prêt.

ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due au titre du présent contrat, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, à compter de cette date, au taux du livret A constaté à cette même date, auquel s'ajoute une marge de 6%. Cette stipulation ne peut faire obstacle à l'exigibilité anticipée prévue à l'article 10.2.1 ni, par suite, valoir accord de délai de règlement. La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le prêteur.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES GARANTS

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances convenues ou des intérêts moratoires encourus, le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er s'engage(nt) à effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur, sans pouvoir lui opposer l'absence des ressources prévues pour ce règlement, ni exiger que celui-ci discute au préalable le débiteur défaillant.

ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

Sous peine de déchéance du terme de remboursement du prêt dans les conditions fixées à l'article 10.2.1, l'emprunteur s'engage à :

13.1 - affecter les fonds à l'objet tel que défini à l'article premier du présent contrat. Cependant, l'utilisation des fonds par l'emprunteur pour un autre objet ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;

13.2 - transmettre au prêteur, à sa première demande, tout document démontrant l'exactitude des renseignements transmis de nature à constituer les droits au Prêt Foncier Equilibre tels qu'exigés et ayant conduit à l'octroi du présent prêt

13.3 - L'emprunteur s'engage, par ailleurs à :

- produire au prêteur à tout moment, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ;

- fournir, soit sur sa situation, soit sur les opérations financées, tous renseignements que le prêteur peut être amené à lui réclamer et à permettre aux représentants dudit prêteur de prendre connaissance à toute époque de ses livres et pièces comptables ;

- assurer les immeubles, objet du présent contrat, contre tous risques et à présenter au prêteur, à première demande, un exemplaire des polices en cours;

- ne pas consentir, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèques sur les immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er en contrepartie de l'engagement constaté par l'article 12 du présent contrat.

- à procéder au remboursement du prêt par anticipation dans les cas visés à l'article 10.2 du présent prêt.

ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

L'emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du présent contrat, et notamment les frais de gestion prévus, le cas échéant, à l'article 2. Dans ce cas, les frais de gestion font l'objet d'un prélèvement sur le premier versement prévu à l'échéancier et sont définitivement acquis au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé.

CONVENTION
Communauté Urbaine de Bordeaux

COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX

08 SEP. 2008

DEPARTEMENT COURRIER

BORDEAUX – Cœur de Caudéran : Construction de 33 logements individuels

PRET FONCIER EQUILIBRE

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 Philippe BARRIEU**, Président Directeur Général de la Société d'H.L.M. **CLAIRSIENNE**, dont le siège social est à BORDEAUX – 223, Avenue Emile Counord, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 19 juin 2008.

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

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 de **272 110 €** au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement du contrat amortissable en 50 ans, souscrit auprès de la CDC en vue d'assurer le financement complémentaire des 33 logements de l'opération de construction Bordeaux cœur de Caudéran.

Le prix de revient définitif s'élève à **6 212 729 €**.



Les conditions financières du prêt sont les suivantes :

<u>PRET FONCIER EQUILIBRE</u>	
montant du prêt	: 272 110.00 €
Durée totale du prêt	: 50 ans
Echéances	: annuelles
Amortissement	
- constant jusqu'au 15^{ème} anniversaire de la date de référence du prêt.	
- déduit de l'échéance (<i>échéance - intérêts financiers = amortissement</i>) à compter du lendemain du 15^{ème} anniversaire de la date de référence du prêt. Au cas où la part d'intérêt calculée serait supérieure au montant de l'échéance, l'emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus.	
Taux d'intérêt actuariel annuel : 4.60 % (révisable)	
Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est susceptible de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. 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 de prêt garanti par la présente délibération.	
Révisabilité du taux d'intérêt	: en fonction de la variation du taux du Livret A
Bonification d'intérêts	: telle que définie dans les conditions générales

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 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 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 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 immeubles désignés en annexe à la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie de 272 110 € sur des biens valant **272 110 €** au bilan du 31/12/2007.

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 toute autre cause, 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 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 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.



ARTICLE VIII

Conformément aux dispositions du décret 99-836 du 22/09/1999 (J.O. du 25 septembre 1999) et de l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation relatifs au régime des attributions de logements locatifs sociaux et modifiant le code de la construction et de l'habitation, l'organisme CLAIRSIENNE 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 des 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 à BORDEAUX, le 03/09/08

Fait à BORDEAUX, le

Pour la SOCIETE

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Le Président Directeur Général,
Philippe BARRIEU,


clairsienne

223, avenue Emile Counord
33081 Bordeaux cedex
tél 05 56 292 292

Le Président

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé par prêt foncier équilibre : 33 logements à Bordeaux – cœur de Caudéran

Caisse prêteuse : CDC

Montant de l'emprunt 272 110 €

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la **CDC** avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de **272 110 €**, la Société d'H.L.M. CLAIRSIENNE s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement, à 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 au bilan figurent ci-dessous :

Biens donnés en garantie : bien objet de la présente garantie pour son supplément de valeur

Fait à BORDEAUX, le 03/09/08

Le Président Directeur Général,
Philippe BARRIEU,



clairsienne

223, avenue Emile Counord
33081 Bordeaux cedex
tél 05 56 292 292

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. d'HLM CLAIRSIENNE

Décision du Conseil d'Administration en date du : 23 mai 2008

Objet : Construction de 33 logements (4 T2 – 19 T3 – 8 T4 – 2 T5) individuels locatifs « Cœur de Caudéran » à Bordeaux.

Coût estimé de l'opération : 6.212.729 €

Financement : Prêt CDC PLUS Foncier (globalisation) : 1.031.218 €
Prêt CDC PLUS Construction (globalisation) : 2.242.011 €
Prêt CDC Foncier Equilibre : 272.110 €
Prêt CDC Energie Performance Construction : 378.970 €
Subvention ETAT 1,5 % : 58.732 €
Subvention ETAT p/surcharge foncière : 371.606 €
Subvention GAZ : 12.800 €
Subvention CUB Aide à la pierre : 396.000 €
Subvention VILLE de BORDEAUX : 378.300 €
Subvention CILG : 216.000 €
Fonds propres : 854.982 €

Montant de la garantie demandée : 272.110 €

Eventuellement : garanties déjà accordées :

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 272.110 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol : 21/07/2008
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt :

- durée totale du prêt : 50 ans
- échéances : annuelles
- amortissement constant jusqu'au 15^{ème} anniversaire de la date de référence du prêt puis déduit de l'échéance (échéance – intérêts financiers = amortissement) à compter du lendemain du 15^{ème} anniversaire de la date de référence du prêt, sachant qu'au cas où la part d'intérêt calculée serait supérieure au montant de l'échéance, l'emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,60 % (révisable)

- révisabilité du taux d'intérêt : en fonction de la variation du taux du Livret A
- bonification d'intérêts : telle que définie dans les conditions générales annexées au rapport

PLAN DE FINANCEMENT

	Nb SU	32 PLUS	1 PLUS	VERIF	33 PLUS
		2836,17	76,5	2 912,67	2912,67
		97,37%	2,63%	100,00%	
SUBVENTION ETAT 1,5%	figé DF	57 232,29	1500	1 500,00	58 732,29
SUBV. ETAT pr SURCh. FONCIERE	figé DF	371 605,76	0	0,00	371 605,76
SUBVENTION CONSEIL GENERAL	*	0	0	0,00	0,00
SUBVENTION GAZ	figé DF	12 800,00	0	0,00	12 800,00
SUBVENTION aide pierre CUB hors surcharge foncière	figé DF	384 000,00	12000	12 000,00	396 000,00
SUBVENTION VILLE BDX	figé DF	378 300,00	0	0,00	378 300,00
Subvention CILG	figé DF	216 000,00	0	0,00	216 000,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
Part fonds propres dédiés surcharge foncière		387 747,72	0	0,00	387 747,72
Prêt CDC Foncier		979 505,47	51712,9	0,00	1 031 218,37
Prêt Energie Performance Construction		378 970,00	0	0,00	378 970,00
Prêt CDC - PLuS		2 150 017,09	91994,16	0,00	2 242 011,25
Prêt CDCFoncier Equilibre	figé DF	272 110,00	0	0,00	272 110,00
Fonds propres gestion d'opérations		79 454,48	2 143,13	0,00	81 597,60
Fonds propres additionnels (Marge)		240 024,87	0	-13 500,00	240 024,87
		5 828 313,20	157 207,06	5 985 520,26	6 067 117,87
		0,00	0,00	0,00	0,00
Total Financement (hors Fonds Propres pour Frais Financiers)		5 907 767,68	159 350,19	0,00	6 067 117,87
Fonds Propres pour Frais Financiers (2,4%)		141 786,42	3 824,40	0,00	145 610,83
TOTAL GENERAL FINANCEMENT (compris Fonds Propres pour Frais Financiers)		6 049 554,11	163 174,59	0,00	6 212 728,70
					Delta régul
					0,00
					REGUL SUBVENTION
					PAR MINORATION FONDS PROPRES
					6 067 117,87
					FP
					854 981,02
					13,76%
					FP hors additionnel:
					614 956,15
					9,90%

	PLUS Principal	PRÊT FONCIER EQUILIBRE	PRÊT ENERGIE PERF CONSTR	PRÊT PLUS CH. Fon.
TAUX	4.30%	0%	3.20%	4.30%
DUREE	40 ans	15 ans	40ans	50 ans
DIFF	0			0
progression	0.5%			0.5%
annuité 0%	5.28003840%			4.83659363%
annuité 0.5%	4.91340344%			4.50421740%

EXONERATION TFPB
NB / Loyers intégrant provisions pour vacance et impayés à 2%
Réactualisation loyers selon IRL +2,50% possible selon IRL

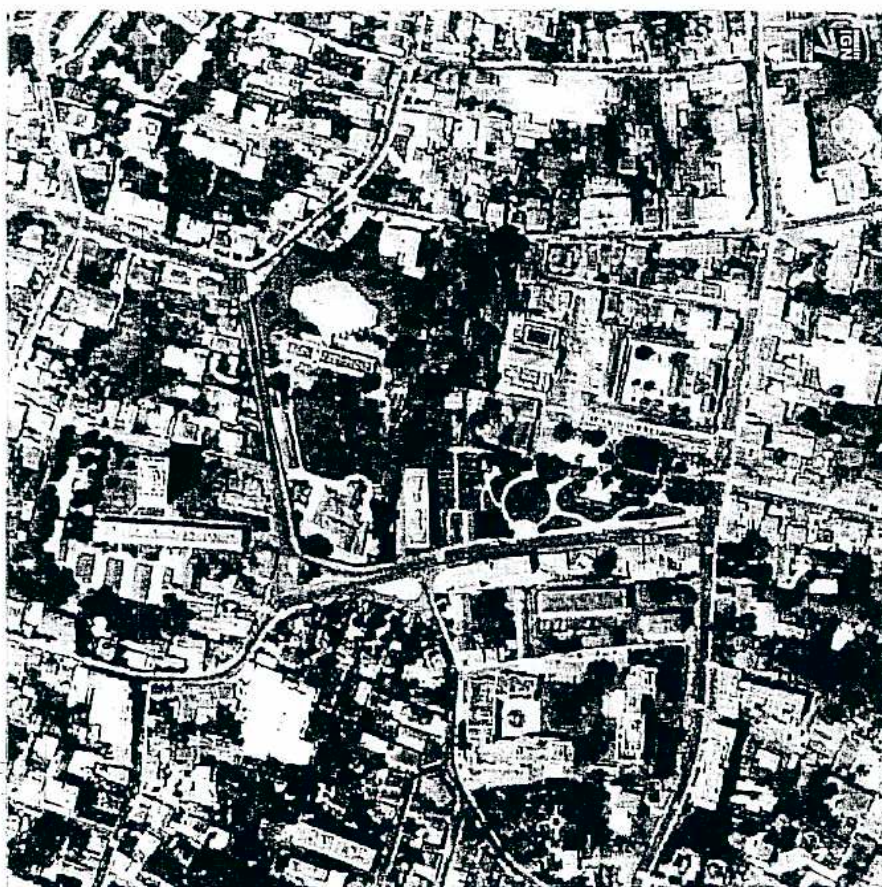
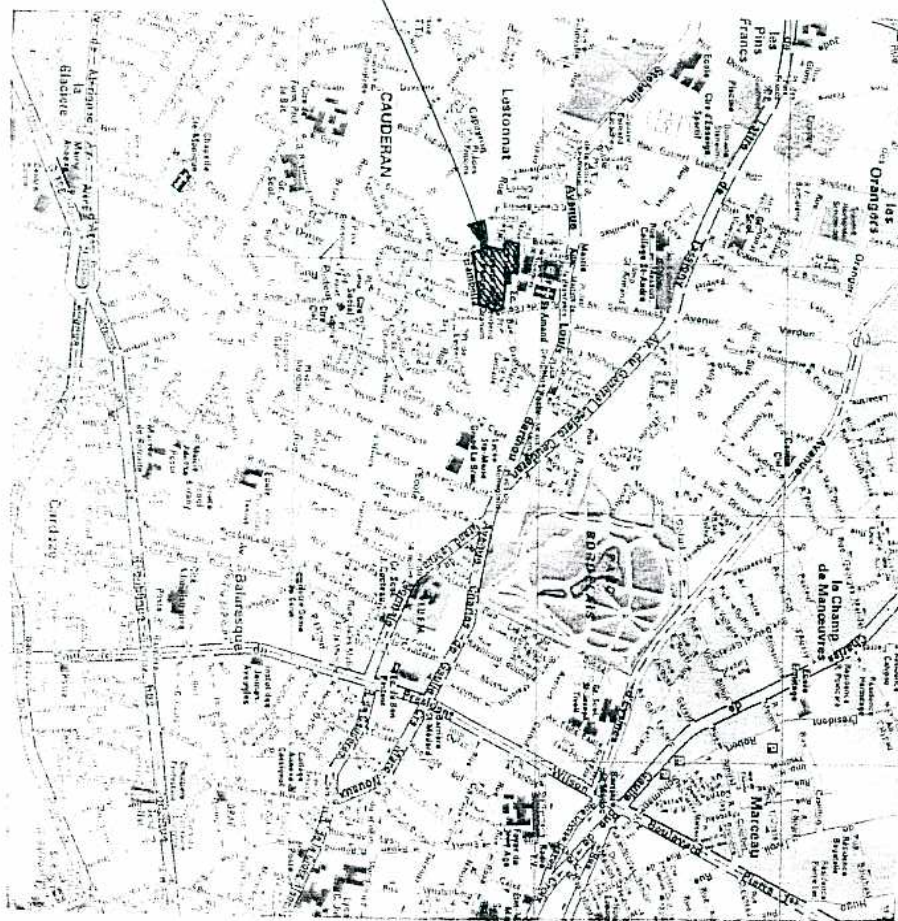
LOYER D'EQUILIBRE

travaux+vrld TTC 19.60%
0.60% 9 euros/m2

Rappel surface utile

2 912,67

	PLUS	PRÊT FONCIER EQUILIBRE	PRÊT ENERGIE PERF CONSTR	Fonds propres ou subventions	PRÊT PLUS CH. Fon.	Provisions grosses rep.	Frais de gestion	Impôts fonciers	TOTAL CHARGES	RECETTES LOYERS	RESULTAT ANNUEL	RESULTAT CUMULE
MONTANT PROGRESSION	2 242 011	0	378 970	1 123 236	1 031 218	27 751	26 214	995E/loq	207 288	2 00%		
ANNUITE	4.913403%	0.0000%	4.1188594%		4.504218%	1.75%	1.25%	2.50%				
1	110 159	0	16 929	0	46 448	0	26 214	0	208 014	207 288	-726	-726
2	110 710	0	16 929	0	46 681	0	26 542	0	209 125	211 434	2 309	1 583
3	111 263	0	16 929	0	46 914	14 369	26 873	0	224 613	215 663	-8 950	-7 367
4	111 820	0	16 929	0	47 149	14 620	27 209	0	225 991	219 976	-6 045	-13 383
5	112 379	0	16 929	0	47 384	14 876	27 549	0	227 362	224 375	-3 006	-16 389
6	112 941	0	16 929	0	47 621	15 137	27 894	0	228 785	228 663	-16 312	-32 701
7	113 505	0	16 929	0	47 859	30 795	28 243	0	245 595	233 440	-12 155	-44 856
8	114 073	0	16 929	0	48 099	31 334	28 596	0	247 294	238 109	-9 185	-54 041
9	114 643	0	16 929	0	48 339	31 882	28 953	0	249 011	242 871	-6 139	-60 180
10	115 217	0	16 929	0	48 581	32 440	29 315	0	250 745	247 728	-3 017	-63 197
11	115 793	0	16 929	0	48 824	33 008	29 681	0	252 498	252 683	185	-62 912
12	116 372	0	16 929	0	49 068	33 586	30 052	0	254 270	257 737	3 467	-59 445
13	116 953	0	16 929	0	49 313	34 173	30 428	0	256 061	262 891	6 831	-52 614
14	117 538	0	16 929	0	49 560	34 771	30 808	0	257 870	268 149	10 279	-42 335
15	118 126	0	16 929	0	49 808	35 380	31 193	0	259 700	273 512	13 813	-28 522
16	118 717	0	16 929	0	50 057	35 999	31 583	0	261 548	278 962	17 434	-11 088
17	119 310	0	16 929	0	50 307	36 629	31 978	0	263 417	284 562	21 145	9 057
18	119 907	0	16 929	0	50 558	37 270	32 378	0	265 306	290 253	24 848	33 905
19	120 506	0	16 929	0	50 811	37 922	32 783	0	267 215	296 058	28 843	62 748
20	121 109	0	16 929	0	51 065	38 586	33 192	0	269 145	301 980	32 835	95 583
21	121 714	0	16 929	0	51 321	39 261	33 607	0	271 096	308 019	36 923	132 506
22	122 323	0	16 929	0	51 577	39 948	34 027	0	273 068	314 180	41 111	173 617
23	122 934	0	16 929	0	51 835	40 647	34 453	0	275 062	320 463	45 401	219 018
24	123 549	0	16 929	0	52 094	41 359	34 883	0	277 078	326 872	49 794	268 812
25	124 167	0	16 929	0	52 355	42 082	35 319	0	279 116	333 410	54 294	323 106
26	124 788	0	16 929	0	52 616	42 819	35 761	60 874	342 051	340 078	-1 973	321 133
27	125 412	0	16 929	0	52 880	43 568	36 208	62 396	345 656	346 880	1 224	322 357
28	126 039	0	16 929	0	53 144	44 331	36 661	63 956	349 322	353 817	4 485	326 842
29	126 669	0	16 929	0	53 410	45 106	37 119	65 555	353 051	360 894	7 842	334 684
30	127 302	0	16 929	0	53 677	45 896	37 583	67 194	356 844	368 111	11 268	345 952
31	127 939	0	16 929	0	53 945	46 699	38 053	68 873	360 701	375 474	14 772	360 724
32	128 578	0	16 929	0	54 215	47 516	38 528	70 595	364 626	382 983	18 358	379 082
33	129 221	0	16 929	0	54 486	48 348	39 010	72 360	368 618	390 643	22 025	391 107
34	129 867	0	16 929	0	54 758	49 194	39 497	74 169	372 679	398 456	25 777	416 884
35	130 517	0	16 929	0	55 032	50 055	39 991	76 023	376 811	408 425	29 614	446 498
36	131 169	0	16 929	0	55 307	50 931	40 491	77 924	381 015	414 553	33 538	480 036
37	131 825	0	16 929	0	55 584	51 822	40 997	79 872	385 293	422 844	37 551	517 587
38	132 484	0	16 929	0	55 862	52 729	41 510	81 869	389 646	431 301	41 655	559 242
39	133 147	0	16 929	0	56 141	53 651	42 029	83 915	394 076	439 927	45 851	605 093
40	133 812	0	16 929	0	56 422	54 590	42 554	86 013	398 595	448 726	50 141	655 234
41		0		0	56 704	55 546	43 086	88 164	403 161	457 700	54 537	709 771
42		0		0	56 987	56 518	43 624	90 368	407 844	466 854	58 817	768 588
43		0		0	57 272	57 507	44 170	92 627	412 594	476 191	63 106	831 694
44		0		0	57 559	58 513	44 722	94 943	417 369	485 715	67 411	899 105
45		0		0	57 846	59 537	45 281	97 316	422 180	495 430	71 629	970 734
46		0		0	58 136	60 579	45 847	99 749	427 027	505 338	75 887	1 046 621
47		0		0	58 426	61 639	46 420	102 243	431 910	515 445	80 194	1 126 815
48		0		0	58 718	62 718	47 000	104 499	436 840	525 754	84 545	1 211 360
49		0		0	59 012	63 815	47 588	107 419	441 840	536 269	88 890	1 299 250
50		0		0	59 307	64 932	48 183	110 104	446 890	546 994	93 204	1 392 454

[illegible]