

CONVENTION
Communauté Urbaine de Bordeaux

PROJET

BORDEAUX – Cœur de Caudéran : Construction de 33 logements individuels

PRET ENERGIE PERFORMANCE

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 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 de **378 970 €** au taux d'intérêt
admis par la règlementation en vigueur au moment de l'établissement du contrat amortissable en
40 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 :

	Prêt Energie Performance Construction
Tous types de prêts <ul style="list-style-type: none">- Montant du prêt- Echéances- Taux d'intérêt actuariel annuel- Taux annuel de progressivité- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	378 970.00 € Annuelles 3.70 % (révisable) 0 % (révisable) En fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % (pour les prêts à double révisabilité limitée)
Selon le type de prêt <i>Sans préfinancement</i> <ul style="list-style-type: none">- Durée totale du prêt- Durée de la période d'amortissement	40 ans
<i>Avec préfinancement</i> <ul style="list-style-type: none">- Durée du préfinancement- Durée de la période d'amortissement	Aucun

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles 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 délibération.

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 lieux et place et réglera 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 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 immeubles désignés en annexe à la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie de 378 970 € sur des biens valant 378 970 € 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 précédent 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

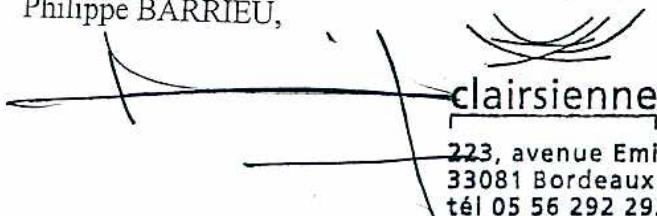
Fait à BORDEAUX, le

Pour la SOCIETE

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Le Président Directeur Général,
Philippe BARRIEU,

Le Président



ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé par prêt énergie performance : 33 logements à Bordeaux – cœur de Caudéran
Caisse prêteuse : CDC
Montant de l'emprunt 378 970 €

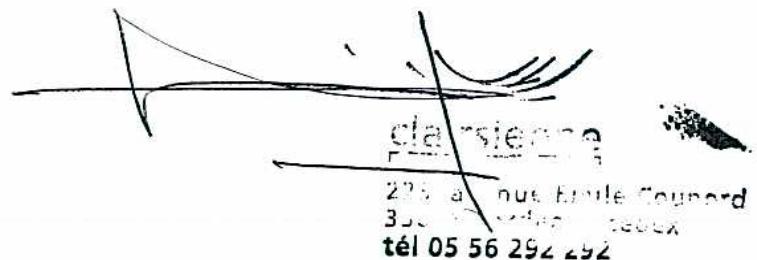
BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la **CDC** avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de **378 970 €**, 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,


clairsiennne
229 avenue Emile Gouard
33000 BORDEAUX
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 : 378.970 €

Eventuellement : garanties déjà accordées :

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 378.970 €

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

Conditions du prêt :

- durée du prêt : 40 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,70 % (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 %.

BORDEAUX COEUR DE CAUDERAN 33 PLUS

PLAN DE FINANCEMENT

Nb SU	32 PLUS		1 PLUS		VERIF		33 PLUS	
	2836,17	97,37%		76,5	2,63%	100,00%		2912,67
figé DF	57 232,29		1500	1 500,00		58 732,29		
figé DF	371 605,76		0	0,00		371 605,76		
*			0	0,00		0,00		
figé DF	12 800,00		0	0,00		12 800,00		
figé DF	384 000,00		12000	12 000,00		396 000,00		
figé DF	378 300,00		0	0,00		378 300,00		
figé DF	216 000,00		0	0,00		216 000,00		
Part fonds propres dédiés surcharge foncière	387 747,72		0	0,00		387 747,72		
Prêt CDC Foncier	979 505,47		5 712,9	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 CDC Foncier Equilibre	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		
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
FP				854 981,02		13,76%		
FP hors additionnel				614 956,15		9,90%		

PLUS Principal	PRÉT FONCIER EQUIBRE	PRÉT ENERGIE PERF CONSTR	PRÉT PLUS CH Fon.
TAUX 4,30%	0%	3,20%	4,30%
DURÉE 40 ans	15 ans	40ans	50 ans
DIFF 0			0
progression 0,5%			0,5%
annuité 0,5%			4,86653688%
annuité 0,5%			4,50421790%
annuité 0,5%			4,91340344%

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

LOYER D'EQUILIBRE

travaux+vrD TTC 19,60%

Rappel surface utile 2 912,67

MONTANT PROGRESSION	PLUS	PRÉT FONCIER EQUIBRE	PRÉT ENERGIE PERF CONSTR	Fonds propres ou subventions CH Fon.	PRÉT PLUS CH Fon.	Provisions grosses rep. CH Fon.	Frais de gestion	Impôts fonciers	TOTAL CHARGES	RECETTES LOYERS	RESULTAT ANNUEL	RESULTAT CUMULE
1 4,91340344%	2 242 011	0	272 110	3 789 70	1 031 218	27 751	26 214	983€/logt	26 214	208 014	207 288	-726
2 110 159	0	8 264	16 929	0	46 448	0	26 214	0	26 214	209 125	214 34	1 583
3 111 263	0	8 264	16 929	0	46 681	0	26 542	0	26 542	224 613	215 663	-8 950
4 111 820	0	8 264	16 929	0	47 149	14 369	26 873	0	27 209	225 981	219 976	-6 015
5 112 379	0	8 264	16 929	0	47 384	14 876	27 549	0	27 549	227 382	224 375	-3 006
6 112 941	0	8 264	16 929	0	47 621	15 137	27 894	0	28 243	228 863	228 785	-78
7 113 505	0	8 264	16 929	0	47 859	30 795	28 595	0	28 595	225 440	223 440	-12 155
8 114 073	0	8 264	16 929	0	48 099	31 334	28 596	0	28 596	247 294	236 109	-9 185
9 114 643	0	8 264	16 929	0	48 339	31 882	28 953	0	28 953	249 011	242 871	-6 138
10 115 217	0	8 264	16 929	0	48 581	32 440	29 315	0	29 315	250 745	247 728	-3 017
11 115 793	0	8 264	16 929	0	48 824	33 008	29 681	0	29 681	252 498	252 688	185
12 116 372	0	8 264	16 929	0	49 068	33 586	30 052	0	30 052	254 270	257 737	3 487
13 116 953	0	8 264	16 929	0	49 313	34 173	30 428	0	30 428	255 061	262 891	6 831
14 117 538	0	8 264	16 929	0	49 560	34 771	30 808	0	30 808	257 870	258 149	207 9
15 118 126	0	8 264	16 929	0	49 808	35 380	31 193	0	31 193	259 709	273 512	13 843
16 118 717	0	8 264	16 929	0	50 057	35 999	31 583	0	31 583	261 548	278 982	17 434
17 119 310	0	8 264	16 929	0	50 307	36 629	31 978	0	31 978	263 417	264 562	21 145
18 119 907	0	8 264	16 929	0	50 558	37 270	32 378	0	32 378	265 306	265 253	24 948
19 120 506	0	8 264	16 929	0	50 811	37 922	32 783	0	32 783	267 215	266 058	28 843
20 121 109	0	8 264	16 929	0	51 065	38 586	33 192	0	33 192	269 145	301 980	32 835
21 121 714	0	8 264	16 929	0	51 321	39 261	33 607	0	33 607	273 027	308 019	36 923
22 122 323	0	8 264	16 929	0	51 577	39 948	34 047	0	34 047	273 068	314 180	41 111
23 122 834	0	8 264	16 929	0	51 835	40 647	34 453	0	34 453	275 062	320 463	45 401
24 123 549	0	8 264	16 929	0	52 094	41 359	34 863	0	34 863	277 078	326 872	49 794
25 124 167	0	8 264	16 929	0	52 355	42 082	35 319	0	35 319	279 116	333 410	54 294
26 124 788	0	8 264	16 929	0	52 616	42 819	35 761	60 674	342 078	342 078	342 078	-1 973
27 125 412	0	8 264	16 929	0	52 880	43 568	36 208	62 396	345 656	346 880	1 224	339 745
28 126 039	0	8 264	16 929	0	53 144	44 331	36 661	63 956	349 322	353 817	4 495	344 240
29 126 669	0	8 264	16 929	0	53 410	45 106	37 119	65 555	353 051	360 894	7 842	352 082
30 127 302	0	8 264	16 929	0	53 677	45 883	37 583	67 194	356 844	368 111	11 268	353 356
31 127 939	0	8 264	16 929	0	53 945	46 699	38 053	68 873	360 701	375 474	14 772	378 122
32 128 578	0	8 264	16 929	0	54 215	47 516	38 528	70 595	364 626	382 983	18 358	396 479
33 129 221	0	8 264	16 929	0	54 486	48 348	39 010	72 360	368 618	380 643	22 026	418 505
34 129 867	0	8 264	16 929	0	54 758	49 194	39 497	74 169	372 679	398 456	57 777	444 282
35 130 517	0	8 264	16 929	0	55 032	50 055	39 991	76 023	376 811	406 425	29 614	473 896
36 131 169	0	8 264	16 929	0	55 307	50 931	40 491	77 924	381 015	414 553	33 538	507 434
37 131 825	0	8 264	16 929	0	55 584	51 822	40 997	79 872	382 293	422 844	54 985	556 641
38 132 484	0	8 264	16 929	0	55 862	52 722	42 507	41 510	81 859	389 546	431 301	41 555
39 133 147	0	8 264	16 929	0	56 141	53 651	42 029	83 915	394 076	439 927	45 851	632 492
40 133 812	0	8 264	16 929	0	56 422	54 590	42 554	86 013	398 585	448 726	50 441	632 633
41 0	0	8 264	16 929	0	56 704	55 546	43 086	88 164	251 763	457 700	205 947	888 570
42 0	0	8 264	16 929	0	56 987	56 518	43 624	90 369	255 761	465 854	211 093	1 099 663
43 0	0	8 264	16 929	0	57 272	57 507	44 170	92 627	259 840	476 191	216 352	1 316 015
44 0	0	8 264	16 929	0	57 559	58 513	44 722	93 943	264 900	485 715	221 715	1 537 730
45 0	0	8 264	16 929	0	57 846	59 537	45 281	97 316	268 430	497 749	227 185	1 784 915
46 0	0	8 264	16 929	0	58 136	60 579	45 847	99 749	272 575	505 339	232 764	1 987 679
47 0	0	8 264	16 929	0	58 426	61 639	46 420	102 243	276 992	515 445	238 453	236 131
48 0	0	8 264	16 929	0	58 718	62 718	47 000	104 799	281 499	525 754	244 254	249 386
49 0	0	8 264	16 929	0	59 012	63 815	47 588	107 419	286 098	536 269	250 171	270 557
50 0	0	8 264	16 929	0	59 307	64 932	48 183	110 104	290 790	546 994	256 204	296 761

