

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 réglementation 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 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 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 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

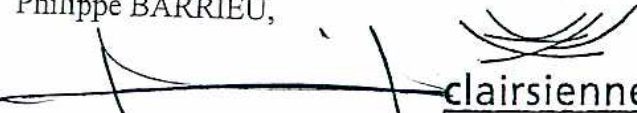
Fait à BORDEAUX, le

Pour la SOCIETE

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Le Président Directeur Général,
Philippe BARRIEU,

Le Président


clairsienne

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

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,



clairsienna
235 avenue Emile Cagnard
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 %.

PLAN DE FINANCEMENT

CLAIRSIENNE - Construction - FS - 02/09/2008

	PLUS		PRÊT FONCIER EQUILIBRE	PRÊT ENERGIE PERF CONSTR	PRÊT PLUS CH. Fon.	
	Principal				3.20%	4.30%
TAUX	4.30%		0%		40ans	50 ans
DUREE	40 ans		15 ans			0
DIFF	0					0.5%
progression	0.5%					
annuité 0%	5.28039840%					
annuité 0,5%	4.91340344%					

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+vrđ 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	2 242 011	0	1 123 236	1 031 218	27 751	26 214	995E/loqt.	207 288	2 00%		
PROGRESSION	0.5%			0.5%	1.75%	1.25%	2.50%				
ANNUITE	4.913403%	5.92457%	4.118534%	4.504218%							
1	110 159	8 264	16 929	46 448	0	26 214	0	208 014	207 288	-726	-726
2	110 710	8 264	16 929	46 681	0	26 542	0	209 125	211 434	2 309	1 583
3	111 263	8 264	16 929	46 914	14 369	26 873	0	224 613	215 663	-8 950	-7 367
4	111 820	8 264	16 929	47 149	14 620	27 209	0	225 991	219 976	-6 015	-13 383
5	112 379	8 264	16 929	47 384	14 876	27 549	0	227 382	224 375	-3 006	-16 389
6	112 941	8 264	16 929	47 621	15 137	27 894	0	228 785	228 863	78	-16 312
7	113 505	8 264	16 929	47 859	30 795	28 243	0	245 595	233 440	-12 155	-28 467
8	114 073	8 264	16 929	48 099	31 334	28 596	0	247 294	238 109	-8 185	-37 652
9	114 643	8 264	16 929	48 339	31 882	28 953	0	249 011	242 871	-6 139	-43 791
10	115 217	8 264	16 929	48 581	32 440	29 315	0	250 745	247 728	-3 017	-46 808
11	115 793	8 264	16 929	48 824	33 008	29 681	0	252 498	252 683	185	-46 623
12	116 372	8 264	16 929	49 068	33 566	30 052	0	254 270	257 737	3 467	-43 157
13	116 953	8 264	16 929	49 313	34 173	30 428	0	256 051	262 891	6 831	-36 326
14	117 538	8 264	16 929	49 560	34 771	30 808	0	257 870	268 149	10 279	-26 047
15	118 126	8 264	16 929	49 808	35 380	31 193	0	259 700	273 512	13 813	-12 235
16	118 717	8 264	16 929	50 057	35 999	31 583	0	261 548	278 982	17 434	6 200
17	119 310	8 264	16 929	50 307	36 629	31 978	0	263 417	284 562	21 145	26 345
18	119 907	8 264	16 929	50 558	37 270	32 378	0	265 306	290 253	24 948	51 292
19	120 506	8 264	16 929	50 811	37 922	32 783	0	267 215	296 058	28 843	80 136
20	121 109	8 264	16 929	51 065	38 586	33 192	0	269 145	301 980	32 835	112 970
21	121 714	8 264	16 929	51 321	39 261	33 607	0	271 096	308 019	36 923	149 894
22	122 323	8 264	16 929	51 577	39 948	34 027	0	273 068	314 180	41 111	191 005
23	122 934	8 264	16 929	51 835	40 647	34 453	0	275 062	320 483	45 401	236 406
24	123 549	8 264	16 929	52 094	41 359	34 883	0	277 078	326 872	49 794	286 200
25	124 167	8 264	16 929	52 355	42 082	35 319	0	279 116	333 410	54 294	340 494
26	124 788	8 264	16 929	52 616	42 819	35 761	60 874	342 051	340 078	-1 973	338 521
27	125 412	8 264	16 929	52 880	43 568	36 208	62 396	345 656	346 880	1 224	339 745
28	126 039	8 264	16 929	53 144	44 331	36 661	63 956	349 322	353 817	4 495	344 240
29	126 669	8 264	16 929	53 410	45 106	37 119	65 555	353 051	360 894	7 842	352 082
30	127 302	8 264	16 929	53 677	45 896	37 583	67 194	356 844	368 111	11 268	363 350
31	127 939	8 264	16 929	53 945	46 699	38 053	68 873	360 701	375 474	14 772	378 122
32	128 578	8 264	16 929	54 215	47 516	38 528	70 595	364 626	382 983	18 358	396 479
33	129 221	8 264	16 929	54 486	48 348	39 010	72 360	368 618	390 643	22 025	418 505
34	129 867	8 264	16 929	54 758	49 194	39 497	74 169	372 679	398 456	25 777	444 282
35	130 517	8 264	16 929	55 032	50 055	39 991	76 023	376 811	406 425	29 614	473 896
36	131 169	8 264	16 929	55 307	50 931	40 491	77 924	381 016	414 553	33 538	507 434
37	131 825	8 264	16 929	55 584	51 822	40 997	79 872	385 293	422 844	37 551	544 985
38	132 484	8 264	16 929	55 862	52 729	41 510	81 869	389 646	431 301	41 655	586 641
39	133 147	8 264	16 929	56 141	53 551	42 029	83 915	394 076	439 927	45 851	632 492
40	133 812	8 264	16 929	56 422	54 390	42 554	86 013	398 585	448 726	50 141	682 633
41		8 264	0	56 704	55 246	43 086	88 164	403 163	457 700	205 937	888 570
42		8 264	0	56 987	56 018	43 584	90 368	407 761	466 854	211 093	1 099 663
43		8 264	0	57 272	56 818	44 094	92 627	412 410	476 191	216 352	1 316 015
44		8 264	0	57 559	57 633	44 610	94 943	417 060	485 715	221 715	1 537 730
45		8 264	0	57 846	58 457	45 131	97 316	421 745	495 430	227 185	1 764 915
46		8 264	0	58 136	59 287	45 647	99 749	426 474	505 338	232 764	1 997 679
47		8 264	0	58 426	60 129	46 164	102 243	431 217	515 445	238 453	2 236 131
48		8 264	0	58 718	60 982	46 684	104 799	436 016	525 754	243 254	2 480 386
49		8 264	0	59 012	61 845	47 208	107 419	440 888	536 269	250 171	2 730 557
50		8 264	0	59 307	62 716	47 729	110 104	445 823	546 994	256 204	2 986 761

This is a detailed black and white map of the Caubertan area. The map is oriented with North at the top. Key features include:

- Caubertan:** The name 'Caubertan' is prominently displayed at the top center of the map.
- L-shaped Building Complex:** A large, dark, L-shaped building complex is located in the center of the map, near the intersection of the main road and the road leading to the 'Champ de Manoeuvres'.
- Champ de Manoeuvres:** This area is located on the right side of the map, featuring several large, open spaces and some smaller buildings.
- Streets and Roads:** The map is densely packed with street names and road markings. Major roads include the main road running horizontally across the top and the road leading to the 'Champ de Manoeuvres'.
- Buildings and Landmarks:** Numerous buildings and landmarks are depicted throughout the map, including residential areas, commercial buildings, and public spaces.
- Orientation:** The map is oriented with North at the top, as indicated by the 'N' symbol in the top right corner.

