

# CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la COMMUNAUTE URBAINE de BORDEAUX agissant au nom et comme représentant de ladite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du
- Monsieur Hubert VOGLIMACCI, Président Directeur Général, agissant au nom de la Société Anonyme d'HLM ERILIA dont le siège social est situé au 72bis Rue Perrin-Solliers, 13291 Marseille cedex 6, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 15 février 2008.

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération de son Conseil en date du , reçue à la Préfecture de la Gironde le , garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital de deux prêts de type PLUS Construction et PLUS Foncier, à contracter par la Société Anonyme d'HLM ERILIA auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les modalités suivantes :

## PLUS FONCIER:

- Montant : 256 644 €
- Durée du prêt : 50 ans
- Durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelles
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 4.60% (révisable)
- Taux annuel de progressivité : 0.5% (révisable)
- Différé d'amortissement : S.O.
- 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%.

## PLUS CONSTRUCTION:

- Montant : 886 031 €
- Durée du prêt : 40 ans
- Durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelles
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 4.60% (révisable)
- Taux annuel de progressivité : 0.5% (révisable)
- Différé d'amortissement : S.O.
- 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 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 aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêts garantis par la délibération.

en vue d'assurer le financement principal pour l'opération d'acquisition du terrain et de construction en VEFA de 12 logements collectifs locatifs PLUS de l'ensemble immobilier "Le Clos Hustin" situé rue de Hustin, dans la commune du Haillan, d'un prix de revient approximatif de 1 767 671 €.

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la Communauté Urbaine de Bordeaux, sur simple demande écrite qui lui sera faite prendra ses lieu et place et règlera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de la Société à titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt.

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt consentie et fixe à ce sujet, les rapports entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Société.

## ARTICLE I

Les opérations poursuivies par la Société, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Communauté Urbaine, ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par la Société, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la Société. Ce résultat devra être adressé au Président de la Communauté Urbaine, au plus tard le 31 Mars de l'année suivante.

## ARTICLE II

Le compte de gestion défini au paragraphe I de l'article ci-dessus comprendra :

- au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société.
- au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour l'acquisition des terrains d'assiette, la construction, l'acquisition ou tous travaux des immeubles et installations.

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après :

- état détaillé des frais généraux,
- état détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés,
- état détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.



### ARTICLE III

Si le décompte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé à due concurrence, et dans le cas où la garantie de la Communauté Urbaine aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société, vis-à-vis de la Communauté Urbaine et figurant, au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la Société, suivant les conditions prévues à l'article V ci-après.

Si le décompte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la Société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la Société.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la Société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Communauté Urbaine, et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, la Communauté Urbaine effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs 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 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 total des emprunts, soit 1 142 675 €, sur la résidence "Le Clos Hustin", lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur inscrite au bilan 2009 figure ci-dessous :

Prix de revient TVA 5.5% : 1 767 671 €

Par voie de conséquence, la Société s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur ces immeubles sans l'accord préalable de la collectivité.

Les biens donnés en garantie devront être assurés sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour leur valeur de reconstruction à neuf.

Pour justifier la valeur du gage offert et qu'aucune inscription nouvelle n'a été inscrite, la Société sera tenue de présenter, le 31 Décembre de chaque année, un certificat de situation hypothécaire ayant moins de deux mois de date.

En cas d'insuffisance de valeur des sûretés offertes par suite d'inscription d'office ou pour toutes autres causes, la collectivité sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

Lors de l'achèvement de l'opération réalisée avec la garantie communautaire, la Société en informera la Communauté Urbaine et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

Elle lui indiquera également la valeur du programme immobilier ayant bénéficié de la caution communautaire.

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 IV 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 1<sup>er</sup>, toutes justifications utiles et notamment, les livres et documents suivants : livre annuel des sommes à recouvrer, carnet annuel des engagements de dépenses, livres annuels de détails des opérations budgétaires, livres permanents des opérations aux services hors budget, le journal annuel et le grand livre annuel, le compte financier, le bilan et le projet de budget.

Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par Monsieur le Préfet, en exécution du décret-loi du 30 Octobre 1935 de contrôler le fonctionnement de la Société, de vérifier sur sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

#### ARTICLE VII

L'application du présent contrat se poursuivra soit jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie communautaire, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

#### ARTICLE VIII

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99.836 du 22 Septembre 1999 et 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 ERILIA s'engage à réserver à la Communauté Urbaine de Bordeaux, 20% des logements ainsi construits, étant précisé que :



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

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

- la Société indiquera dans l'immédiat à Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux pour l'opération considérée, le planning de construction, le nombre, le type, les dates de livraison des logements entrant dans le cadre de la dotation.
- le Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux :
  - \* fera connaître à la Société et à la Mairie du lieu d'implantation du programme de construction, le nombre, le type et les dates de livraison des appartements remis définitivement à la disposition de cette Mairie.
  - \* adressera à la Société, deux mois avant la date de livraison des différents appartements, la liste des candidats intéressés et remplissant les conditions requises pour y être logés. Lorsque le nombre de candidatures proposées sera inférieur à celui des logements réservés au personnel communautaire, la différence sera remise provisoirement à la disposition de la Mairie susvisée et la Société sera avisée dans les deux mois précédant la date de livraison. Lors de leur libération, ces derniers logements devront obligatoirement être remis à la disposition de la Communauté Urbaine de Bordeaux, ainsi que par la suite tout appartement remis faute de candidat, à la disposition de cette Mairie.

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

FAIT A BORDEAUX, LE

Pour la Société,  
Le Président Directeur Général

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,  
Le Président,

Le Président  
Directeur Général,



H. VOGLIMACCI

**ERILIA**  
72 bis, rue Perrin-Solliers  
13291 MARSEILLE CEDEX 6  
téléphone 04 91 18 45 45

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Acquisition en VEFA de 12 logements collectifs locatifs PLUS, de l'ensemble immobilier "Le Clos Hustin" à réaliser rue de Hustin, dans la commune du Haillan.

Caisse prêteuse : Caisse des Dépôts et Consignations

Montant total des emprunts : 1 142 675 €

---

Biens affectés en garantie

---

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de Caisse des Dépôts et Consignations, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 1 142 675 €, la Société ERILIA 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, la résidence "Le Clos Hustin", lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au bilan 2009 figurent ci-dessous :

Prix de revient TVA 5.5% : 1 767 671 €

MARSEILLE, le - 6 OCT. 2008

LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL,

**ERILIA**  
72 bis. rue Perrin-Sollers  
13291 MARSEILLE CEDEX 6  
téléphone 04 91 18 45 45

Le Président  
Directeur Général,



H. VOGLIMACCI

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

-----

**Demandeur** : S.A. d'HLM ERILIA

**Décision du Conseil d'Administration en date du** : 15 février et 26 mai 2008

**Objet** : Acquisition du terrain et construction de 12 logements (3 T2, 6 T3 et 3 T4) collectifs locatifs, résidence « Le Clos Hustin », rue de Hustin au Haillan.

**Coût estimé de l'opération** : 1.767.671 €

**Financement** : Prêt CDC PLUS Foncier : 256.644 €  
Prêt CDC PLUS Construction : 886.031 €  
Prêt CDC PLAI Foncier : 35.651 €  
Prêt CDC PLAI Construction : 111.083 €  
Subvention ETAT : 77.492 €  
Subvention ETAT p/surcharge foncière : 57.154 €  
Subvention CUB : 143.616 €  
Subvention CONSEIL GENERAL : 30.000 €  
1 % Relance : 35.000 €  
Fonds propres : 135.000 €

**Montant des garanties demandées** : 256.644 € (foncier) et 886.031 € (construction)

**Eventuellement : garanties déjà accordées** :

**Valeur des biens accordés en sûreté par la Société** : 1.142.675 €

**Avis du Service des autorisations d'occupation du sol** : 16/04/2007  
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

**Conditions du prêt** :

PLUS Foncier : 256.644 €

- durée du prêt : 50 ans
- durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,60 % (révisable)
- progressivité des annuités au taux annuel de : 0,50 % (révisable)
- 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 %



PLUS Construction : 886.031 €

- durée du prêt : 40 ans
- durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,60 % (révisable)
- progressivité des annuités au taux annuel de : 0,50 % (révisable)
- 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 %



"Le Clos Hustin"  
Rue de Hustin  
.  
33 185      Le Haillan

VEFA

PLAN DE FINANCEMENT									
COUT DE L'OPERATION		1 767 671 €	FINANCEMENT				1 767 671 €		
Terrain nu		212 908 €	Prêt CDC Foncier	PLUS	92 952 €	1% Relance			35 000 €
CF-Terrain		149 826 €	Prêt CDC Foncier	PLAI	35 651 €	Prêt 8/9e			- €
Bâtiment		1 252 034 €	Prêt CDC Construction	PLUS	886 031 €				
Honoraires		152 903 €	Prêt CDC Construction	PLAI	111 083 €				
Prévision pour révision de prix		- €	Subvention Etat	PLUS	30 610 €	Financement du dépassement de la valeur foncière de référence			
			Subvention Etat	PLAI	46 882 €	Subv. Etat			57 154 €
Préfinancement		- €	Autres sources de financement			Subv. Ville			- €
			Fonds Propres		135 000 €	Subv. CG			- €
			Subv. Agglo		143 616 €	Subv. Région			- €
			Subv. CG		30 000 €	Fonds Propres			- €
			Subv. Région		- €	Prêt CDC			- €
						Foncier			163 692 €
			foncier		construction		Total		
			PLUS		PLUS		foncier	construction	prêts
Caractéristiques des emprunts									
Montant du(es) prêt(s)			256 644 €	886 031 €	35 651 €	111 083 €	292 295 €	997 114 €	1 289 409 €
Durée du financement			50ans	40ans	50 ans	40ans			
Différé d'amortissement			0mois	0 mois	0 mois	0 mois			
Durée du préfinancement			24mois	24 mois	24 mois	24 mois			
Taux et intérêt actuariel			4,60%	4,60%	3,80%	3,80%			
Progressivité des annuités du prêt (an)			0,50%	0,50%	0,50%	0,50%			
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%						
Répartition de la garantie			foncier		construction		Total		
	%		PLUS	PLUS	PLAI	PLA I	foncier	construction	prêts
CUB	100%		256 644 €	886 031 €	35 651 €	111 083 €	292 295 €	997 114 €	1 289 409 €
.	Total de la garantie						292 295 €	997 114 €	1 289 409 €



COMMUNE : HAILAN

OPERATION : Parc Alfred de Mussat

Simulation - EXPLOITATION EN EUROS

ERILIA

14/11/26

Etabli par : W. Chaleyssin

Simulation du 14 septembre 2008

pour 3 logs

Solution 16,07% de PLA Intégration

	collectifs	TAUX D'INFLATION	DATE VALEUR	TAUX DE SUB-PLA INTEGRATION
ASSIETTE SUBVENTION	1 495 362			
ASSIETTE DEPAS. CH. FONC. REF.	220 846			
% PLA INTEGRATION	16,07%	0,00%		
NOMBRE DE LOGEMENTS	15	0,00%		
NOMBRE DE GARAGES	15	0,00%		
SURFACES JARDINS	0,00	0,00%		
SURFACES TERRASSES	0,00	0,00%		
SURFACES ANNEXES	112,79	0,00%		
SURFACES HABITABLES	889,52	0,00%		
SURFACES UTILES	945,92			
COEFFICIENT DDE	1,110			
LOYER en €/M2 PLUS par mois	5,71			
LOYER en €/M2 PLUS par an	68,52			
LMZ= S0,3				
DELAI : 15 mois				

CS Loyer conv. 1,042 5,71 0,00

ANNEE	LOYERS croissance 1,75% impayés 1,00%	ANNUITES EMPRUNTS							
		Prêt PLUS	Prêt PLAI	Prêt PLUS terrai	Prêt PLAI terrai	Prêt 8,9	Prêt 10%	Prêt	
2009	73 910	-1,-	-2,-	-3,-	-4,-	-5,-	-6,-	-7,-	-8,-
2010	75 204			5 054	12 171	1 468	0	0	0
2011	76 520			5 079	12 232	1 476	0	0	0
2012	77 859			5 104	12 293	1 483	0	0	0
2013	79 338			5 130	12 354	1 491	0	0	0
2014	80 846			5 155	12 416	1 498	0	0	0
2015	82 382			5 181	12 478	1 505	0	0	0
2016	83 947			5 207	12 540	1 513	0	0	0
2017	85 542			5 233	12 603	1 521	0	0	0
2018	87 167			5 259	12 666	1 528	0	0	0
2019	88 824			5 286	12 729	1 536	0	0	0
2020	90 511			5 312	12 793	1 544	0	0	0
2021	92 231			5 339	12 857	1 551	0	0	0
2022	93 983			5 365	12 921	1 559	0	0	0
2023	95 769			5 392	12 986	1 567	0	0	0
2024	97 589			5 419	13 051	1 575	0	0	0
2025	99 443			5 446	13 116	1 582	0	0	0
2026	101 332			5 473	13 182	1 590	0	0	0
2027	103 258			5 501	13 248	1 598	0	0	0
2028	105 219			5 528	13 314	1 606	0	0	0
2029	107 219			5 556	13 380	1 614	0	0	0
2030	109 256			5 584	13 447	1 622	0	0	0
2031	111 332			5 612	13 515	1 631	0	0	0
2032	113 447			5 640	13 582	1 639	0	0	0
2033	115 602			5 668	13 650	1 647	0	0	0
2034	117 799			5 696	13 718	1 655	0	0	0
2035	120 037			5 725	13 787	1 663	0	0	0
2036	122 318			5 753	13 856	1 672	0	0	0
2037	124 642			5 782	13 925	1 680	0	0	0
2038	127 010			5 811	13 995	1 688	0	0	0
2039	129 423			5 840	14 065	1 697	0	0	0
2040	131 882			5 869	14 135	1 705	0	0	0
2041	134 388			5 899	14 206	1 714	0	0	0
2042	136 941			5 928	14 277	1 723	0	0	0
2043	139 543			5 958	14 348	1 731	0	0	0
2044	142 195			5 988	14 420	1 740	0	0	0
2045	144 900			6 017	14 492	1 748	0	0	0
Valeur locative 1 <sup>er</sup> année		An 2 009		22 500	GESTION				
TTPB en € par logt la 1 <sup>er</sup> année		An 2 009		450	collectifs				
Inflation : de 0 à 5 ans		Gestion		P.G.R.	T.F.P.B.	Administratif		Prêt	
		1,80%		1,80%	2,30%	320		0	
Inflation : de 6 à 10 ans		1,80%		1,80%	2,30%	Immobilier		0	
		2,00%		2,00%	2,30%	350		0	
Inflation : de 3 à 5 ans		2,00%		2,00%	Entretien		260		0
		1,90%		1,90%	380		0		
Inflation : de 6 à 10 ans		1,90%		1,90%	550		0		0

modifié le 16 août 07

Delta Logis G.Chazeaux Copyright





