

PROJET

CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Vincent FELTESSE

Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, agissant au nom et comme représentant de ladite COMMUNAUTE URBAINE, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du

d'une part,

ET

Monsieur Hervé BONNAN,

Directeur Général, représentant le Conseil d'Administration de la S.A. d'H.L.M. LOGEVIE, dont le siège social est à BORDEAUX, 12 rue Chantecrit, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 11 Décembre 2007.

d'autre part,

IL A ETE 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 **principal** de **175 000€** au taux d'intérêt admis par la réglementation
en vigueur au moment de l'établissement du contrat souscrit par la S.A. d'H.L.M. LOGEVIE auprès de la
Caisse des Dépôts et Consignations en vue d'assurer le **financement principal relatif à la construction de**
3 logements individuels locatifs à ST LOUIS DE MONTFERRAND Rue Louis Monteau, pour un prix
de revient prévisionnel total de l'opération de **2 156 000 €**.

- ⇒ Montant du prêt : **175 000 €**
- ⇒ Type de prêt : PLAI
- ⇒ Durée du préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- ⇒ Echéances : annuelles
- ⇒ Durée totale du prêt : **40 ans**
- ⇒ Taux d'intérêt actuariel annuel : **3,30 %**
- ⇒ Taux annuel de progressivité : **0,00 %**
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 peuvent varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. 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 émis par la Caisse des Dépôts et Consignations.

La garantie de la Communauté Urbaine de BORDEAUX est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 175 000 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

6

Il est toutefois précisé que si la durée du préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

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, se substituera à elle 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, 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 30 Juin de l'année suivante.

ARTICLE II :

Le compte de gestion défini au paragraphe 1 de l'article ci-dessus comprendra :

- au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société.
- au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion. Les frais d'administration, 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 la réhabilitation desdits 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 notamment 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.

9

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 hauteur du montant de la garantie sur un immeuble libre d'hypothèques ST LOUIS DE MONTFERRAND Rue louis Monteau- Section AE 265 P pour une contenance d'environ 5130m² dont la valeur est de 2 156 000 €

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

Le bien donné en garantie devra être assuré sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour sa 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.

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,
 - au débit : le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine en vertu de l'article 3.
- le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine.

ARTICLE VI :

La Société, sur simple demande du Président de la Communauté, devra fournir à l'appui du compte et des état 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 l'article 2 du décret 99-836 du 22 Septembre 1999 (J.O. du 25 Septembre 99) et de l'article R. 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux attributions de logements dans les immeubles d'habitation à loyer modéré, la S.A. d'H.L.M. LOGEVIE 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.

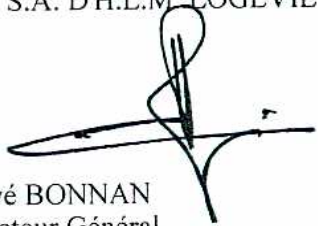
La réservation de ces appartements s'effectuera de la façon suivante :

- 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 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 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 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
P/La S.A. D'H.L.M. LOGEVIE

Hervé BONNAN
Directeur Général



P/LA COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX
Le Président

**ANNEXE A LA CONVENTION DE GARANTIE
D'EMPRUNT**

PROGRAMME FINANCÉ : ST LOUIS DE MONTFERRAND- RESIDENCE PLAISANCE

CAISSE PRETEUSE : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

MONTANT DE L'EMPRUNT : 175 000 €

o O o

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, à hauteur de 175 000 €

La Société Anonyme d'H.L.M. LOGEVIE s'engage envers la Communauté Urbaine de Bordeaux à affecter hypothécairement, à la première demande de la Communauté Urbaine de Bordeaux, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, l'immeuble lui appartenant dont les désignations cadastrales figurent ci-dessous :

📍 ST LOUIS DE MONTFERRAND Rue Louis Monteau Section AE 265 P pour une contenance d'environ 5130 m² dont la valeur est de 2 156 000 €.

Fait à BORDEAUX, le 20 Octobre 2008



Hervé BONNAN
Directeur Général



Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. d'HLM LOGEVIE

Décision du Conseil d'Administration en date du : 11 décembre 2007

Objet : Construction de 3 logements (3 T2) individuels locatifs, résidence Plaisance, rue Louis Monteau à Saint-Louis de Montferrand

Coût estimé de l'opération : 2.156.000 €

Financement :

- Prêt CDC PLAI Bonifié Foncier : 80.000 €
- Prêt CDC PLAI Bonifié Construction : 175.000 €
- Prêt CDC PLS Foncier : 410.000 €
- Prêt CDC PLS Construction : 1.200.000 €
- Subvention ETAT : 42.705 €
- Subvention Conseil Général : 30.000 €
- Subvention CUB : 15.000 €
- Fonds propres : 203.295 €

Montant de la garantie demandée : 175.000 €

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 175.000 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol : 21/11/2007
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt :

- durée du prêt : 40 ans
- durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- progressivité des annuités au taux de : 0 % l'an (révisable)
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,30 % (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 %



Opération : ST LOUIS DE MONTFERRAND – Résidence Plaisance

PLAN DE FINANCEMENT

FINANCEMENT SOLLICITE :

Coût 2 156 000 €

Prêts

Prêt PLS CDC Foncier 50 ans à 5,13 %	:	410 000 €
Prêt PLS CDC Construction 30 ans à 5,13 %	:	1 200 000 €
Prêt PLAI CDC Foncier 50 ans à 3,30%	:	80 000 €
Prêt PLAI CDC Construction 40 ans à 3,30%	:	175 000 €
Total Prêts	:	1 865 000 €

Subventions

Etat	:	42 705 €
CUB	:	15 000 €
Conseil Général de la Gironde	:	30 000 €
Total Subventions	:	87 705 €

Fonds Propres : 203 295 €

TOTAL FINANCEMENT : 2 156 000 €

Fait à BORDEAUX, le 23 Octobre 2008

Pierre FERRARIS

Directeur Maîtrise d'Ouvrage et
Patrimoine

Construction de 3 logements "seniors" à Saint Louis de Montferrand (33) PLAI

Date de la simulation
Phase de l'opération

19 10 07
DCE

COMPOSITION DU PROGRAMME

Type	Number	Sh	Sh impregnated	S	anthesis	Surf
Type 1	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Type 1.1a	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Type 1.1b	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Type 1.1c	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Type 2	3	152.20	50.83	0.00	0.00	152.20
Type 2.1	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Type 3	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Type 4	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Type 5	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Type 6	0	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total log	3	152.20	50.83	0.00	0.00	152.20

CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME

Instrument	FLAI	VB - valeur de base z	janv. 2007
Zone 1 / 2 / 3	zone 2	AA Collectif	1 037 000 €
Le type de programme	Neuf Individuel	AA Individuel	1 025 000 €
Le type de logement	3	Neuf Collectif	1 005 000 €
Le type d'accès	0	Neuf Individuel	1 215 000 €

CM - COEFFICIENT QUALITE

MQ - MAJORATION QUALITE	
5% (P Logp = 0,01%)	2,01%
10% (P Logp = 8 %)	0,00%
15% (P Logp = 10%)	0,00%
20%	0,00%
25%	0,00%
30%	0,00%
35%	0,00%
40%	0,00%
45%	0,00%
50%	0,00%
55%	0,00%
60%	0,00%
65%	0,00%
70%	0,00%
75%	0,00%
80%	0,00%
85%	0,00%
90%	0,00%
95%	0,00%
100%	0,00%
105%	0,00%
110%	0,00%
115%	0,00%
120%	0,00%
125%	0,00%
130%	0,00%
135%	0,00%
140%	0,00%
145%	0,00%
150%	0,00%
155%	0,00%
160%	0,00%
165%	0,00%
170%	0,00%
175%	0,00%
180%	0,00%
185%	0,00%
190%	0,00%
195%	0,00%
200%	0,00%
205%	0,00%
210%	0,00%
215%	0,00%
220%	0,00%
225%	0,00%
230%	0,00%
235%	0,00%
240%	0,00%
245%	0,00%
250%	0,00%
255%	0,00%
260%	0,00%
265%	0,00%
270%	0,00%
275%	0,00%
280%	0,00%
285%	0,00%
290%	0,00%
295%	0,00%
300%	0,00%
305%	0,00%
310%	0,00%
315%	0,00%
320%	0,00%
325%	0,00%
330%	0,00%
335%	0,00%
340%	0,00%
345%	0,00%
350%	0,00%
355%	0,00%
360%	0,00%
365%	0,00%
370%	0,00%
375%	0,00%
380%	0,00%
385%	0,00%
390%	0,00%
395%	0,00%
400%	0,00%
405%	0,00%
410%	0,00%
415%	0,00%
420%	0,00%
425%	0,00%
430%	0,00%
435%	0,00%
440%	0,00%
445%	0,00%
450%	0,00%
455%	0,00%
460%	0,00%
465%	0,00%
470%	0,00%
475%	0,00%
480%	0,00%
485%	0,00%
490%	0,00%
495%	0,00%
500%	0,00%
505%	0,00%
510%	0,00%
515%	0,00%
520%	0,00%
525%	0,00%
530%	0,00%
535%	0,00%
540%	0,00%
545%	0,00%
550%	0,00%
555%	0,00%
560%	0,00%
565%	0,00%
570%	0,00%
575%	0,00%
580%	0,00%
585%	0,00%
590%	0,00%
595%	0,00%
600%	0,00%
605%	0,00%
610%	0,00%
615%	0,00%
620%	0,00%
625%	0,00%
630%	0,00%
635%	0,00%
640%	0,00%
645%	0,00%
650%	0,00%
655%	0,00%
660%	0,00%
665%	0,00%
670%	0,00%
675%	0,00%
680%	0,00%
685%	0,00%
690%	0,00%
695%	0,00%
700%	0,00%
705%	0,00%
710%	0,00%
715%	0,00%
720%	0,00%
725%	0,00%
730%	0,00%
735%	0,00%
740%	0,00%
745%	0,00%
750%	0,00%
755%	0,00%
760%	0,00%
765%	0,00%
770%	0,00%
775%	0,00%
780%	0,

ML- MAJORATIONS LOCALES

[illegible]

M. JOYER. MAJORATIONS LOCALES

[illegible]

ASSIETTE DE SUBVENTION

Régime de suspension		Calcul de l'assiette bâtimement	
Valeur pour 2007			
VB			1 210,00
CS		$0,71 \times (1 + 25\%)$	1 070,75
CM		$MO \times AL$ (plafond = 30m)	0,0031
At hors garage		$VB \times CS \times SU \times (1 + CM)$	210 554

Régime de suspension		Calcul assiette stationnement	
Valeur pour 2007			
VB		CFG unit	CFG
CS		0	0,00 €
CM		0	0,00 €
VB		0	0,00 €
CS		0	0,00 €
CM		0	0,00 €
At hors garage		$VB \times CS \times SU \times (1 + CM)$	0 €

© 2004 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

$AS \times VB \times CS \times SU \times (1 + CM) + CFG \times N \text{ garages}$	<p>ASSIETTE DE SUBVENTION</p> <p>210 854 €</p>
---	--

2002
October 2002

	1993	1994
LOYER DE BASE		
-oyer national bud.géomédical	4,48 €	4,48 €
-oyer national bud.géomédical	4,73 €	4,73 €
-oyer national bud.géomédical	5,07 €	5,07 €
LOYER DE BASE GLOBAL		
-oyer national bud.géomédical	4,48 €	4,48 €
-oyer national bud.géomédical	4,73 €	4,73 €
-oyer national bud.géomédical	5,07 €	5,07 €

Values loyalty, integrity, team, political, commercial

[illegible]

contrôle l'oyer des arriérés	contrôle l'oyer de base	contrôle l'oyer arriéré
------------------------------	-------------------------	-------------------------

CALCUL FINANCEMENTS

CALCUL FINANCIERS		SUBVENTION DOE
	Taux de subvention	
OE Collectif	4,7%	
OE Individuel	5,6%	
OE Collectif	1,5%	
Taux individuel	1,5%	
Total		
Taux de subvention DOE		20,3%
Subvention DOE		42 111 €

Value	Unit	of number	of
1	1	1	1

	Zone 2	Zone 3
MA Collectif	1 130,00 €	1 000,00 €
MA Individuel	1 130,00 €	1 000,00 €
MA Collectif	150,00 €	100,00 €
MA Individuel	210,00 €	130,00 €
Surcharge (selon date plan de financement)		non
VFR		210,00 €
VFR x 20		32 025,00 €

Elat SURCHARGE

Collectivités Locales		SUBVENTION CUB	
24,391 €	40,00%		
21 731 €			
		<p>Mont de la subvention PLUS</p> <p>Subvention CUB contre prix de financement</p> <p>Prix de revient par m² SU</p> <p>Subvention CUB par m² SU</p> <p>Subvention CUB par logt. hab.</p>	
		coût	<p>2 115,81 €</p> <p>180,00 €</p> <p>5 000,00 €</p>

Subvention CUB

SUBVENTION CONSEIL GENERAL	
Régie Conseil Général inclus dans plan de financement	caix
Montant subvention / ligne	10 000
Subvention Région	30 000 €

[illegible]

Taux	CDC Foncier
F.I.U.S.	3,30%
F.L.A.I.	3,30%
Taux CDC	F.L.A.I.
(y compris l'impôt local, dans le plan de financement)	
Taux CDC Foncier	F.L.A.I.
Assiette prix CDC Foncier	
80 000 €	

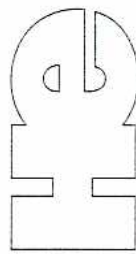
II réservations	0
Montant réservation	0,00 €
Subvention collecteur hors part Ins Sociale	0 €

--	--

N réservations	D	
+ Montant réservation		9 147,00 €
Solvation collecteur hors part Sys Sociale		0 €

CAI CIII FINANCEMENTS

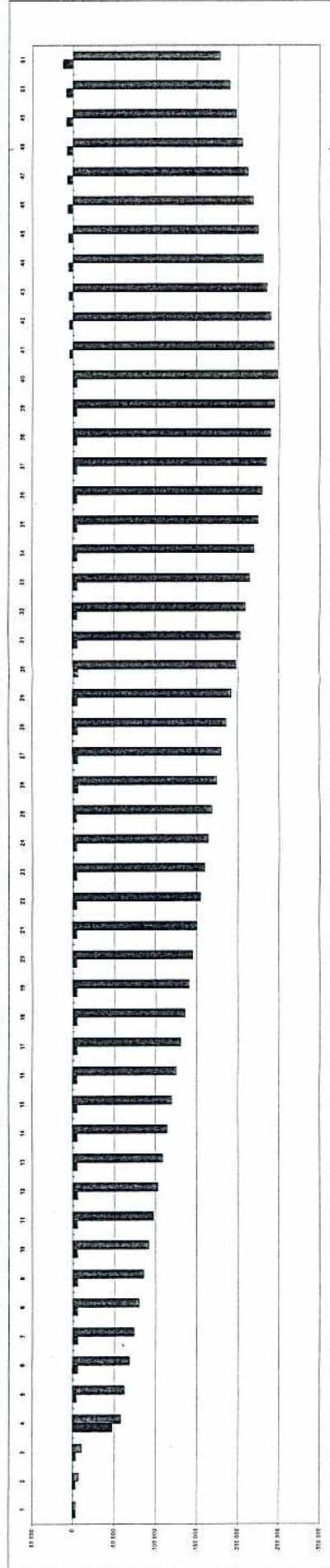
Prix de revient	100%	366 000 €
PLAN DE FINANCEMENT		
Solventiel Etat	13%	47 700 €
Surcharge Finances Coll Locale	0%	0 €
Surcharge Finances Exp	0%	0 €
C.D.B	5%	18 300 €
Coût Global	9%	30 000 €
Etat de Bordeaux et GDF	0%	0 €
Surcharge Finances V.M de Bordeaux	0%	0 €
C.L.G	0%	0 €
Total Subventions	27%	87 100 €
Fonds propres	7%	25 250 €
Prêt complémentaire	0%	0 €
Prêt C.C.C Financier	21%	80 800 €
Prêt C.C.C	53%	195 000 €
Prêt C.C.D B9	0%	0 €
Total des emprunts	83%	276 250 €
Total Financements	111%	366 000 €

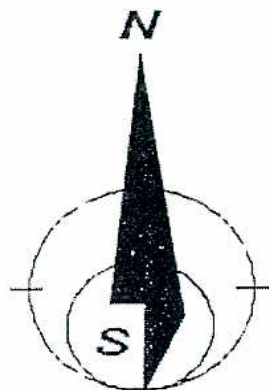


L'HABITATION ECONOMIQUE

Simulation en PLAI

Bilan de trésorerie -

[illegible]



GARONNE

Avenue de
la Garonne

Imp. du GUA
ANTONY

Avenue
Marcel PAUL

Victor

Rue HUGO

POMERIE

Rue Louis
CAILLEAUD

Place
Albert
LAOUE



Mairie

Rue PIONEAU

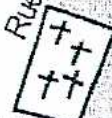


Rue de La PAIX

Imp. P. PES

Rue Louis

Rue LAGARDERE
MONTEAU



Rue des LAURIERS
Rue GAUDIN

Rue A. CHALAU
L. GAUCHERIE

Rue M. BOUDY

FONFREDE

BARRIERE

DULIC

LOUBADOUR

Imp. G. BAUDRY

Imp. Georges
SAND

Imp. de la
Fontaine

Lot.
NE