

## CONVENTION

**PROJET**

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. L'HABITATION ECONOMIQUE, 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 410 000 €**, 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.  
L'HABITATION ECONOMIQUE auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue d'assurer le  
financement du foncier de l'opération de **15 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 : **410 000 €**
- ⇒ Type de prêt : PLS
- ⇒ Durée du préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- ⇒ Echéances : annuelles
- ⇒ Durée totale du prêt : **50 ans**
- ⇒ Taux d'intérêt actuariel annuel : **5,13 %**
- ⇒ 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 50 ans, à hauteur de la somme de 410 000 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

*(Signature)*

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.



#### 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'hypothèque situé ST LOUIS DE MONTFERRAND Rue Louis Monteau Section AE 265 P pour une contenance d'environ 5130m<sup>2</sup> 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.

Fait à BORDEAUX, le  
P/La S.A. D'H.L.M. LOGEVIE



Hervé BONNAN  
Directeur Général

P/LA COMMUNAUTE URBAINE  
DE BORDEAUX  
LE PRESIDENT

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

**PROGRAMME FINANCÉ : ST LOUIS MONTFERRAND – RESIDENCE PLAISANCE**

**CAISSE PRETEUSE : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.**

**MONTANT DE L'EMPRUNT : 410 000 €**

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 410 000 €

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 m<sup>2</sup> 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** : Charge foncière relative à la construction de 15 logements (12 T2 et 3 T3) individuels locatifs, résidence Plaisance, rue Louis Monteau à Saint-Louis de Montferrand

**Coût estimé de l'opération** : .2.156.000 €

**Financement** :

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

**Montant de la garantie demandée** : 410.000 €

**Valeur des biens accordés en sûreté par la Société** : 410.000 €

**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 : 50 ans
- durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- progressivité des annuités au taux de : 0 % l'an (révisable)
- taux d'intérêt actuariel annuel : 5,13 % (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 €
<b>Total Prêts</b>	:	<b>1 865 000 €</b>

#### Subventions

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

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 15 logements individuels à Saint Louis de Montferrand (33) PLS

Date de la simulation	17-oct-07
Phase de l'opération	marché

## COMPOSITION DU PROGRAMME

Type	Amount	\$ in	\$ in mortgage	% interest	\$ in	SURFACES
Type 1	0	0.00	0.00	0.00	0.00	
Type 1 less	0	0.00	0.00	0.00	0.00	
Type 1 less	0	0.00	0.00	0.00	0.00	
Type 2	12	800.30	50.99	0.00	600.30	
Type 3	3	200.10	42.03	0.00	200.10	
Type 4	0	0.00	0.00	0.00	0.00	
Type 5	0	0.00	0.00	0.00	0.00	
Type 6	0	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>800.40</b>	<b>\$3.95</b>	<b>0.00</b>	<b>800.40</b>	

## CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME

Financement	PLS
Zone 1 / 2 / 3	zone 2
Type du programme	
lib. de long accessible	15
lib. logs deservir. avr	0

1093423.283

## CM - COEFFICIENT QUALITE

[illegible]

## CALCUL DU LOYER

CALCUL DU COEFFICIENT DE STRUCTURE							
CS	$0,71 \times 1,4 \times 20 \times 0,9$ 1,654						
LOYERS LOGEMENTS							
Valeur plafonnée	<table><tr><th></th><th>2016 2</th><th>2016 3</th></tr><tr><td>PLS</td><td>7,544</td><td>2,014</td></tr></table>		2016 2	2016 3	PLS	7,544	2,014
	2016 2	2016 3					
PLS	7,544	2,014					
	<p>Loyer maximum de base (LM)</p> <p>Loyer maximum de base</p> <p>Loyer plafonné des surfaces annexes</p> <p>LM x CS</p> <p><math>2016\ 2 \times 0,9 \times 0,9</math></p>						
	<table><tr><td>7,54 €</td></tr><tr><td>1,96 €</td></tr><tr><td>5,39 €</td></tr><tr><td>7,95 €</td></tr></table> <p>(Lignes x CS)</p> <p>ou Loyer plafonné des surfaces annexes</p>	7,54 €	1,96 €	5,39 €	7,95 €		
7,54 €							
1,96 €							
5,39 €							
7,95 €							
LOYER DE BASE / Logements / m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup> / SU							
« Loyer plafonné des surfaces annexes »							
LOYER DE BASE GLOBAL / m <sup>2</sup> / m <sup>3</sup>							

## CALCUL FINANCEMENTS

SUBCHARGE FONCIERE	
Valeur VFR d'ancienneté	Zone 2
AAX Collectif	1 140,00 €
AA Individuel	1 140,00 €
Nat Collectif	160,00 €
Mut Individuel	330,00 €
	<b>2740,00 €</b>
Subcharge versée dans plan de financement	
VFR	110,00 €
VFR x EU	121 410,00 €
<b>SUBCHARGE</b>	<b>338 061 €</b>
Etat	51,10%
Collectivités Locales	48,90%
<b>152 569 €</b>	

SUBVENTION CUB	
Nom de Subvention TLUS	mont
Subvention CUB inclus plan de financement	mont
Prix de revient par m <sup>2</sup> /UJ	2 167,50 €
Subvention CUB par m <sup>2</sup> /UJ	160,00 €
	<b>0 €</b>

SUBVENTION CONSEIL REGIONAL	
Nom de Subvention Région	mont
Sub Région inclus dans plan de financement	mont
Prix de revient par m <sup>2</sup> /UJ	176,00 €
Subvention CUB par m <sup>2</sup> /UJ	160,00 €
	<b>0 €</b>

## FINANCEMENTS

Pris de revient	100%	1 790 000 €
<b>PLAN DE FINANCEMENT</b>		
Sous-entente Etat	0%	0 €
Surcharge Finances Coll. Locale	0%	0 €
Surcharge Finances Etat	0%	0 €
CEG	0%	0 €
Coopér Régional	0%	0 €
Clair de Buisson ou CEG	0%	0 €
Clair de Buisson	0%	0 €
Surcharge Incendie Ville de Buisson	0%	0 €
CEG	0%	0 €
<b>Total subventions</b>	<b>0%</b>	<b>0 €</b>
Fonds propres	0%	180 000 €
Prêt complémentaire	0%	0 €
Prêt CEG Fincep	23%	430 000 €
Prêt CEG	66%	1 270 000 €
Prêt CEG 65	0%	0 €
<b>Total des emprunts</b>	<b>103%</b>	<b>1 790 000 €</b>
<b>Total</b>	<b>103%</b>	<b>1 790 000 €</b>

## L'HABITATION ECONOMIQUE



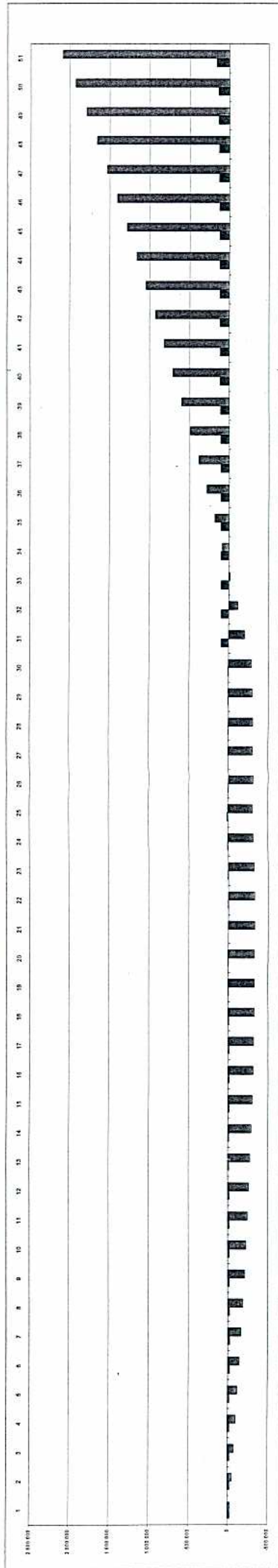
Valeur nominale (€)	Taux	CDD	CDD Foncier
	F.L.S.	5,13%	5,13%
Taux CDD	F.L.S.	5,13%	5,13%
(voir financer les travaux de mise à disposition)			
Taux CDD Foncier	F.L.S.	5,13%	5,13%
<b>Affectation pré CDD Foncier</b>			<b>410 000 €</b>

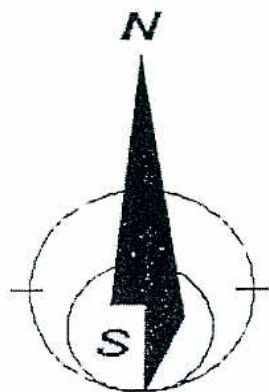
<b>COLLECTEUR 1% part 89'</b>	
M rétroactions	f)
Montant formation	29 240,95 €
Soumission collectif lors aux Sociétés	n.g

confirmez-vous des sonnettes  
confirmez-vous de 2004



[illegible]





# GARONNE

Avenue de  
la Garonne

Imp. du GUA  
ANTONY

Avenue  
Marc PAUL

Victor

Rue HUGO

POWERIE

Rue Louis  
CAILLEAUD

Place  
Albert  
LAOUET



MAIRIE

Rue PIONEAU

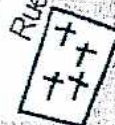


Rue de La PAIX

Imp. P. PES

Rue Louis

Rue LAGARDERE  
MONTEAU



Rue des LAURIERS

Rue GAUDIN

Rue M. BOUDY

Rue A. CHALAU

La GAUCHERIE

FONFREDE

BARRIERE

DULIC

LOUBADOUR

Imp. G. BAUDRY

Imp. Georges  
SAND

Lot.  
LAURE

Imp. Jean-Paul  
FONTAINE