

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. 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 _____, a décidé de garantir le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un emprunt principal de 1 200 000 € 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 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 : 1 200 000 €
- ⇒ Type de prêt : P.L.S.
- ⇒ Durée du préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- ⇒ Echéances : annuelles
- ⇒ Durée totale du prêt : 30 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 30 ans, à hauteur de la somme de 1 200 000 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

A

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.

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 à ST LOUIS DE MONTFERRAND rue Louis Monteau Section AE 265P 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 :

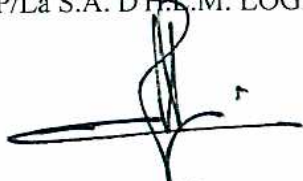
- 50 % de ces logements seront remis à la disposition de la Mairie du lieu d'implantation du programme de construction.
- 50 % seront réservés au personnel de l'Administration Communautaire.

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

P/LA COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX
LE PRESIDENT

**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 : 1 200 000 €

o O o

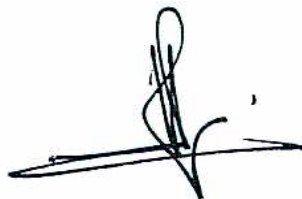
BIENS AFFECTES EN GARANTIE

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 1 200 000 €

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 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 : 1.200.000 €

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 1.200.000 €

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 : 30 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 €
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

PLS

17-oct-07
marché

COMPOSITION DU PROGRAMME

SURFACES				
Type	Nonfire	St.	Sh. surface	S. surface
Type 1	0	0.00	0.00	0.00
Type 1a	0	0.00	0.00	0.00
Type 1b	0	0.00	0.00	0.00
Type 1c	0	0.00	0.00	0.00
Type 2	12	629.30	0.00	0.00
Type 3	3	201.10	47.53	0.00
Type 4	0	0.00	0.00	0.00
Type 5	0	0.00	0.00	0.00
Type 6	0	0.00	0.00	0.00
Total	15	809.40	\$3.56	0.00
Combin.				809.40

CALCUL DU LOYER

CALCUL DU COEFFICIENT DE STRUCTURE		0,771444 x 20960	16354
CS	Valeur planif (2)		
	Zone 2	2014	
	F15	7514	
LOYERS LOGEMENTS			
	Loyer maximum de zone (L.M)		7544 €
	Loyer maximum de base		756 €
	Loyer planifid lié aux surfaces annexes	0,771444 x 20960 / 100 x 20 % de base	933 €
	Loyer de base / logements / m ² m ² SU		799 €
	-loyer planifid local agglomération		
	-loyer de base GLOBAL / m ² m ²		441 €

CALCUL FINANCEMENTS

SURCHARGE FONCIERE		Zone 3	
Valeur VFI de zone III		Zone 2	
AN Collectif	1 140,00 €	1 140,00 €	
Sub Individuel	1 140,00 €	1 000,00 €	
Non Collectif	150,00 €	150,00 €	
Non Immatriculé	210,00 €	120,00 €	
Surcharge initiale dans plan de financement			
VFI	140,00 €	140,00 €	
VFI + SU	121 410,00 €		
SURCHARGE		338 091 €	
Eta	41,10%	145 692 €	
Collectivités Locales	40,00%	192 398 €	

SUBVENTION CUB	
Non de subvention FLUS	
Subvention CUB initial (plan de financement)	2 167 400 €
Plan de financement par m² BU	
Subvention CUB par m² BU	340 000 €

FINANCEMENTS

1 790 000 €		1 790 000 €	
100%		100%	
Prix de revient		PLAN DE FINANCEMENT	
Subvention Etat	0%	0%	0%
Subvention Finances Cell. locale	0%	0%	0%
Subvention Finances Etat	0%	0%	0%
CLB	0%	0%	0%
Conseil Régional	0%	0%	0%
Etat de Bretagne ou CDF	0%	0%	0%
Subvention Finances Ville de Brest	0%	0%	0%
CLG	0%	0%	0%
Total subventions	0%	0%	1 790 000 €
Frais propres	10%	10%	179 000 €
Prêt complémentaire	0%	0%	0 €
Prêt CDC Financ	27%	27%	475 300 €
Prêt CDC	66%	66%	1 220 000 €
Prêt CLG 69	0%	0%	0 €
Total des emprunts	103%	103%	1 700 000 €
Total	103%	103%	1 790 000 €

CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME

Enseignement	PLS
Zone 1 2 3	zone 2
Type du programme	
du de la/lae accoutumée	15
du de la/lae deservant	0

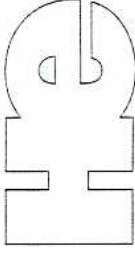
1093423,283

CM - COEFFICIENT QUALITE

Project 1		WO. composite steel tube steel columns	
Approved Steel CEN 1065		Date: 10/10/2017	
1	B	1	100
2	100	2	100
3	100	3	100
4	100	4	100
5	100	5	100
6	100	6	100
7	100	7	100
8	100	8	100
9	100	9	100
10	100	10	100
11	100	11	100
12	100	12	100
13	100	13	100
14	100	14	100
15	100	15	100
16	100	16	100
17	100	17	100
18	100	18	100
19	100	19	100
20	100	20	100
21	100	21	100
22	100	22	100
23	100	23	100
24	100	24	100
25	100	25	100
26	100	26	100
27	100	27	100
28	100	28	100
29	100	29	100
30	100	30	100
31	100	31	100
32	100	32	100
33	100	33	100
34	100	34	100
35	100	35	100
36	100	36	100
37	100	37	100
38	100	38	100
39	100	39	100
40	100	40	100
41	100	41	100
42	100	42	100
43	100	43	100
44	100	44	100
45	100	45	100
46	100	46	100
47	100	47	100
48	100	48	100
49	100	49	100
50	100	50	100
51	100	51	100
52	100	52	100
53	100	53	100
54	100	54	100
55	100	55	100
56	100	56	100
57	100	57	100
58	100	58	100
59	100	59	100
60	100	60	100
61	100	61	100
62	100	62	100
63	100	63	100
64	100	64	100
65	100	65	100
66	100	66	100
67	100	67	100
68	100	68	100
69	100	69	100
70	100	70	100
71	100	71	100
72	100	72	100
73	100	73	100
74	100	74	100
75	100	75	100
76	100	76	100
77	100	77	100
78	100	78	100
79	100	79	100
80	100	80	100
81	100	81	100
82	100	82	100
83	100	83	100
84	100	84	100
85	100	85	100
86	100	86	100
87	100	87	100
88	100	88	100
89	100	89	100
90	100	90	100
91	100	91	100
92	100	92	100
93	100	93	100
94	100	94	100
95	100	95	100
96	100	96	100
97	100	97	100
98	100	98	100

	LOIERS ANNEXES	
Valeurs loyers annexes selon statut juridique commerciale	zone 2	zone 3
Frais de gestion	73,50 €	50,25 €
Loyer des garages	48,00 €	29,25 €
Loyer des sal. adm.	30,00 €	12,25 €
Loyers des pannes	15,00 €	8,00 €
Loyers des aménage	15,00 €	8,00 €
Total	181,50 €	108,00 €
Loyer des garages	7	48,00 €
Loyer des sal. adm.	0	30,00 €
Loyers des pannes	15	15,00 €
Loyers des aménage	0	15,00 €
Total des annexes		118,00 €
LOYER ANNEXES mois		940 €
LOYER DE BASE+LOYER ANNEXES / mois		6 891 €

Subvention CUB	0 €
SUBVENTION COLLECTIF REGIONAL	
Sa Région inclus dans plan de financement	non
Taux de subvention Région	5 %
Subvention Région	0 €
CONDITION DES EMPRUNTS	
Valeur empruntée (€)	CDC Foncier
Taux	5,13 %
PLS	5,13 %
Taux CDC	PLS
PLS	5,13 %
Diff. Forcure inclus dans plan de financement	oui
Taux CDC Foncier	5,13 %
Assiette prêt CDC Foncier	410 000 €
COLLECTEUR 1% part 819	
N réservations	0
Montant allocation	20 240,95 €
Subvention collecteur local aux écoles	0 €



L'HABITATION ECONOMIQUE



GARONNE

Avenue de
la Garonne

Imp. du GUA
ANTONY

Avenue
Marché PAUL

Victor

Rue HUGO

POMERIEU

Rue Louis
CAILLEAUD

Rue des LAURIERS

Rue GAUDIN

Rue M. BOUDY

Rue A. CHALAUX
L. GAUCHERIE

Rue de La PAIX

Imp. P. PES

Rue Louis
MONTEAU

Rue LAGARDERE

Place
Albert
LAQUET



Rue PIONEAU



MAIRIE

FONFREDE

BARRIERE

DULUC

LOUBADOUR

Imp. G. BAUDRY

Imp. Georges
SAND

Lot,
ELAIRE

Imp. de la
FONTAINE