

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 7 Octobre 2008.

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 de 2 emprunts de **61 991 €** (Charge Foncière) et **389 252 €** (Construction) au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement des contrats souscrits 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 charge foncière et à la construction de la Résidence Les Terrasses du Franc à Bègles - 2 logements PLAI**, pour un prix de revient prévisionnel total de l'opération de **632 084 €**.

Prêt PLUS relatif à la charge foncière

- ⇒ Montant du prêt : **61 991 €**
- ⇒ Type de prêt : PLAI Foncier
- ⇒ Échéances : annuelles
- ⇒ Taux d'intérêt actuariel annuel : 3,30 %
- ⇒ Taux annuel de progressivité : 0 %
 - 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 ne puisse être inférieur à 0%.
- ⇒ Durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- ⇒ Durée totale du prêt : 50 ans
- ⇒ Différé d'amortissement : néant

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.

4

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 61 991 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Prêt PLUS relatif à la Construction

- ⇒ Montant du prêt : **389 252 €**
- ⇒ Type de prêt : PLAI Construction
- ⇒ Échéances : annuelles
- ⇒ Taux d'intérêt actuariel annuel : 3,30 %
- ⇒ Taux annuel de progressivité : 0 %
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 ne puisse être inférieur à 0%.
- ⇒ Durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- ⇒ Durée totale du prêt : 40 ans
- ⇒ Différé d'amortissement : néant

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 389 252 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

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 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. 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 des montants respectifs de 61 991 € et de 389 252 € (soit un total de 451 243 €) sur un immeuble libre d'hypothèques à BEGLES - 64 rue Karl Marx Section AV numéro 64 pour une contenance totale de 2 184 m² dont la valeur est de 632 084 €.

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 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 de l'article 2 du décret 99-836 du 22 Septembre 1999 (J.O. du 25 Septembre 1999) 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 :

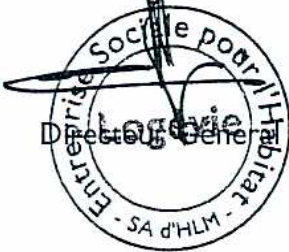
φ

- 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

P/LA COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX
LE PRESIDENT



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

PROGRAMME FINANCE : BEGLES - Résidence Les Terrasses du Franc

CAISSE PRETEUSE : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

MONTANTS DES EMPRUNTS : 61 991 € (Charge Foncière)
389 252 € (Construction)

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 451 243 € (Total Charge foncière + Construction).

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 :

- ↳ Immeuble donné en garantie BEGLES Rue Karl Marx Section AV numéro 64 pour une contenance totale de 2 184 m² dont la valeur est de 632 084 €

Fait à BORDEAUX, le 1^{er} 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 : 7 octobre 2008

Objet : Charge foncière et construction de 4 logements (2 T3, 1 T4 et 1 T5) individuels locatifs, résidence « Les Terrasses du Franc », rue Karl Marx à Bègles.

Coût estimé de l'opération : 632.084 €

Financement : Prêt CDC PLAI Foncier : 61.991 €
Prêt CDC PLAI Construction : 389.252 €
Subvention ETAT : 72.841 €
Subvention CUB : 20.000 €
Subvention CONSEIL GENERAL : 40.000 €
Fonds propres : 48.000 €

Montant des garanties demandées : 61.991 € (foncier) et 389.252 € (construction)

Eventuellement : garanties déjà accordées :

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 451.243 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol : 18/07/2008
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt :

PLAI Foncier : 61.991 €

- durée du prêt : 50 ans
- durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,30 % (révisable)
- progressivité des annuités au taux annuel de : 0 % (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 %

PLAI Construction : 389.252 €

- durée du prêt : 40 ans
- durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,30 % (révisable)
- progressivité des annuités au taux annuel de : 0 % (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 : **BEGLES - Résidence Les Terrasses du Franc**

PLAN DE FINANCEMENT 4 LOGEMENTS PLAI

FINANCEMENT SOLLICITE :

Prix de revient : **632 084 €**

Prêts

Prêt CDC. PLAI Foncier 50 ans à 3,30 %	:	61 991,00 €
Prêt CDC. PLAI Construction 40 ans à 3,30 %	:	389 252,00 €
Total Prêts	:	451 243,00 €

Subventions

Etat	:	72 841,00 €
Conseil Général	:	40 000,00 €
Communauté Urbaine de Bordeaux	:	20 000,00 €
Total Subventions	:	132 841,00 €

Fonds Propres	:	48 000,00 €
----------------------	---	--------------------

Total Financement	:	632 084,00 €
--------------------------	---	---------------------

Fait à Bordeaux,
Le 1^{er} Octobre 2008


Pierre FERRARIS
Directeur Maîtrise d'Ouvrage
et Patrimoine



Financement	PLAI
Date de la simulation	03-mars-06
Phase de l'opération	Délibération financière Losvénie

Type	Members	Sh	Sh-immigrants	S. americana	Sw
Type 1	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Type 1 bis	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Type 1 ter	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Type 2	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Type 3	2	129.84	64.92	16.65	138.14
Type 4	1	81.94	81.94	13.85	95.74
Type 5	1	99.68	99.68	15.38	105.75
Type 6	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Total lost	4	11.24	11.24	45.78	315.13

Instrument	PLAI	VB - valeurs de base 200	juin 2008
Zone 1 2 3	Zone 2	AA Collectif	1 080 00 €
Type de logement	Neuf individuel	AA Individuel	1 161 00 €
nb de logs accessibles	4	Neuf Collectif	1 161 00 €
nb logs destinés au	0	Neuf individuel	1 276 00 €

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

SUBVENTION DCE	
Taux de subvention	P.L.U.
A Collectif	40%
A Individuel	40%
Ind Collectif	15%
Ind Individuel	15%
	Total
Taux de subvention DCE	15,9%

Subvention CUB inclua plan de financement
total
5 000 000 €

SUBVENTION CONSEIL GENERAL	
CG18 - Inca dév plus de financement	encl
subvention CG33 par logement	10 000 €
sub. CG18 logements adaptés locat dans plan de financement	non
sub. CG18 logements adaptés locat dans plan de financement	3
Nombre de logements adaptés	
subvention CG33 logements adaptés	3 000 €
subvention CG33	40 000 €

TAUX DES EMPRUNTS CDC		
	Valeur isolée (%)	CDC Financier
Taux	3,30%	3,30%
PLAI		
Taux CDC		
	PLAI	3,30%
Taux isolé		
	PLAI	3,30%
Taux CDC Financier		
	PLAI	3,30%

<p>14. déclarations</p> <p>0</p> <p>Forfait rétrocession</p> <p>0,00 €</p>	<p>COLLECTEUR 1% Rélevance</p>
<p>14. déclarations</p> <p>0</p> <p>Forfait rétrocession</p> <p>9,1200 €</p>	<p>COLLECTEUR 1% part 0,97</p>

PRIX DE REVIENT	
% FBF	TVA 5,5%
Frais Montés	448 702,6
Mouvements	17 790,6
Charges locales	24 914,6
Restes de prix	20 481,6
Prix de revient	511 889,4

PLAN DE FINANCEMENT	
WFRF	
17%	72 841,6
0%	0,0
0%	0,0
7%	36,0
6%	25 000,0
0%	40 000,0
0%	0,0
0%	0,0
0%	0,0
21%	132 841,6
	48 000,0
	41 974,6
	339 252,4
	0,0
Total des emprunts	497 200,0
Total Financement	813 089,4



With a view to the future, the following points should be noted:

Year	Number of Publications
1	10
2	12
3	15
4	18
5	20
6	22
7	25
8	28
9	30
10	32
11	35
12	38
13	40
14	42
15	45
16	48
17	50
18	52
19	55
20	58
21	60

