

CONVENTION

GARANTIE D'EMPRUNT

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

PROJET



Entre les soussignés :

La S.A. d'H.L.M. CLAIRSIENNE, Société Anonyme d'H.L.M. au capital de 1 073 904 €, RCS Bordeaux n° 458 205 382 ayant son siège social 223 avenue Emile Counord, 33081 BORDEAUX CEDEX, représentée par M. Daniel PALMARO, son Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 08/10/08, dénommée, ci-après, **CLAIRSIENNE**,

et

LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX, ayant son siège Esplanade Charles de Gaulle, 33076 BORDEAUX CEDEX, représentée par M. Vincent FELTESSE, son Président, agissant en vertu de la délibération n° _____ du Conseil de Communauté en date du _____, dénommée, ci-après, **LA COMMUNAUTE**.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de l'engagement de CLAIRSIENNE d'accorder une promesse d'affectation hypothécaire sur 13 logements de la résidence Les rives de Lansac rue Denise Bouchon à AMBES (tranche 1), pour garantir les droits de LA COMMUNAUTE, qui accepte de garantir, à hauteur de 100 %, le paiement des intérêts et le remboursement du capital du prêt P.S.L.A. de 1 564 204 €, que CLAIRSIENNE a décidé de contracter auprès de DEXIA Crédit Local pour financer cette opération.

ARTICLE 2 - MODALITÉS DE LA GARANTIE

CLAIRSIENNE s'engage à respecter les dispositions contenues dans la fiche n° 6 du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville, adoptée par délibérations n° 2007/0122 et 2007/0670 des 23 février et 21 septembre 2007 et, en particulier, la fourniture des pièces exigées pour les opérations de location-accession financées en P.S.L.A., dont un exemplaire est joint à la présente convention.

De plus, et dès qu'ils seront en sa possession, CLAIRSIENNE fournira à LA COMMUNAUTE le contrat de prêt P.S.L.A. et les tableaux d'amortissement.

110

ARTICLE 3 - DURÉE DE LA GARANTIE.

La garantie de LA COMMUNAUTE sera limitée à la période de location, qui ne pourra excéder cinq ans à compter de la date de la signature de la présente convention.

Passée cette durée de cinq ans, les sommes non remboursées ne seront plus garanties par la Communauté.

ARTICLE 4 - PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

La valeur du gage offert par la promesse d'affectation hypothécaire s'élève à 1 564 204 € H.T.

Pour justifier de cette valeur, CLAIRSIENNE sera tenue de présenter le titre de propriété de la résidence Les rives de Lansac rue Denise Bouchon à AMBES (tranche 1) et de faire parvenir un certificat de situation hypothécaire, ayant moins de deux mois de date, à la Communauté.

En règle générale, CLAIRSIENNE s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur les bâtiments de la résidence Les rives de Lansac rue Denise Bouchon à AMBES (tranche 1) sans l'accord préalable de LA COMMUNAUTE.

Le non-respect de ces obligations entraînera la mise en jeu de la garantie prévue à l'article 6.

ARTICLE 5 - LEVÉE DES OPTIONS D'ACHAT

CLAIRSIENNE tiendra à disposition de LA COMMUNAUTE un état annuel des levées d'option d'achat.

Après chaque levée d'option d'achat, entraînant la cession de logements, CLAIRSIENNE, ou son notaire, sera tenue de rembourser à DEXIA Crédit Local, la quote-part proportionnelle du capital restant dû, si celle-ci n'est pas transférée à l'acquéreur du logement. LA COMMUNAUTE sera tenue informée de la vente du logement et du remboursement.

A noter que l'état annuel devra adresser un état chiffré de la valeur restante du gage offert. En cas d'insuffisance de cette valeur par rapport à la valeur du prêt non encore remboursée, LA COMMUNAUTE sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

ARTICLE 6 – MISE EN JEU DE LA GARANTIE

CLAIRSIENNE devra informer LA COMMUNAUTE de tout événement de nature à compromettre le remboursement du prêt P.S.L.A. garanti, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

Aussi, et si elle l'estime nécessaire pour la garantie de ses droits ou en cas de non-respect des obligations de l'article 4, LA COMMUNAUTE est habilitée à prendre, à tout moment, une inscription d'hypothèque conventionnelle de 1^{er} rang et sans concurrence sur les immeubles non encore vendus et dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie suffisante.

En cas d'insuffisance de valeur des sûretés offertes par CLAIRSIENNE, LA COMMUNAUTE sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés pouvant porter sur d'autres immeubles, propriété de CLAIRSIENNE, libres de toute hypothèque.

En cas de mise en jeu de la garantie, les sommes versées par LA COMMUNAUTE constitueront des avances remboursables qui porteront intérêts au taux légal en vigueur jusqu'à leur complet remboursement.

A noter que LA COMMUNAUTE ne pourra pas prendre d'hypothèque sur le ou les logements vendus pour lesquels les quotes-parts d'emprunt ont été remboursées ou transférées.

ARTICLE 7 – INFORMATION FINANCIÈRE

CLAIRSIENNE adressera à LA COMMUNAUTE un exemplaire certifié conforme du bilan et du compte d'exploitation dans les 3 mois qui suivront la fin de chaque exercice comptable.

De plus, LA COMMUNAUTE se réserve le droit de procéder, ou de faire procéder par un Cabinet dûment mandaté, à la vérification annuelle des comptes de CLAIRSIENNE. De ce fait, CLAIRSIENNE devra mettre à disposition des agents chargés de cette vérification tous les documents comptables nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

ARTICLE 8 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée égale à celle de la garantie, soit cinq ans.

ARTICLE 9 – LITIGES

Les litiges pouvant naître de l'exécution de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à BORDEAUX, le

CLAIRSIENNE

Daniel PA L'HERO
Directeur Général



clairsienne

223, avenue Emile Counord
33081 Bordeaux cedex
tél 05 56 292 292

La Communauté
Urbaine de Bordeaux

ATTESTATION

Je soussigné PALMARO Daniel, agissant au nom de la SA HLM "CLAIRSIENNE", 223, avenue Emile COUNORD 33081 BORDEAUX Cedex, en qualité de Directeur Général, m'engage sur l'honneur à permettre à la CUB, de prendre à tous moments une inscription d'hypothèque conventionnelle sur l'immeuble désigné ci-après appartenant à la SA d'HLM CLAIRSIENNE :

- ensemble immobilier libre d'hypothèque : terrain et construction sis à AMBES – Les rives de Lansac – tranche 1 sur les lots ci-dessous

- valeur actualisée : 1 564 204 € au 29 octobre 2008

Logt	Numéros de lot	Surface	Prix de revient	Emprunt total	Quote-part	Garantie Totale	Garantie résiduelle
1	45	82,30	107 511,27	107 511,27	1,00	107 511,27	107 511,27
2	43	89,80	117 308,77	117 308,77	1,00	117 308,77	117 308,77
3	41	89,80	117 308,77	117 308,77	1,00	117 308,77	117 308,77
5	37	89,80	117 308,77	117 308,77	1,00	117 308,77	117 308,77
6	35	89,80	117 308,77	117 308,77	1,00	117 308,77	117 308,77
9	29	102,80	134 291,11	134 291,11	1,00	134 291,11	134 291,11
10	27	102,80	134 291,11	134 291,11	1,00	134 291,11	134 291,11
11	25	93,80	122 534,10	122 534,10	1,00	122 534,10	122 534,10
12	23	93,80	122 534,10	122 534,10	1,00	122 534,10	122 534,10
14	12	102,80	134 291,11	134 291,11	1,00	134 291,11	134 291,11
15	16	89,70	117 178,13	117 178,13	1,00	117 178,13	117 178,13
17	20	89,70	117 178,13	117 178,13	1,00	117 178,13	117 178,13
19	24	80,50	105 159,86	105 159,86	1,00	105 159,86	105 159,86
		1 197,40	1 564 204,00	1 564 204,00	13,00	1 564 204,00	1 564 204,00

et cela en contrepartie de la garantie donnée par la CUB à la SA D'HLM CLAIRSIENNE à hauteur de 1 564 204 € pour l'emprunt de 1 564 204 € en vue du financement.

Fait à Bordeaux le 29 octobre 2008

Le Directeur Général,
Daniel PALMARO.



223, avenue Emile Counord
33081 Bordeaux cedex
tél 05 56 292 292

FICHE N°6 Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville (Délibérations n°2007/0122 du 23 février 2007 et n°2007/0670 du 21 septembre 2007)

ENGAGEMENT DES GARANTIES D'EMPRUNT POUR LE FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION, DE LA REHABILITATION, ET DE L'ACQUISITION-AMELIORATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

CHAMP D'APPLICATION GEOGRAPHIQUE

Territoire de la Communauté

CONTENU DES ACTIONS OU OPERATIONS ELIGIBLES :

Sont considérées comme éligibles aux aides communautaires les opérations destinées au logement social: acquisition de terrain, acquisition d'immeubles, acquisition-amélioration, construction, réhabilitation, rachat de prêt P.A.P. et prêts conventionnés d'accédant en grande difficulté avec maintien dans les lieux, démolition, opérations de location-accession de logements financées avec des prêts conventionnés de type PSLA.

CONDITIONS D'OCTROI DE LA GARANTIE :

La Communauté Urbaine de Bordeaux octroie sa garantie pour :

- les opérations de logement social au sens de l'article L.302.5 du C.C.H. et financées conformément à l'article L.301-2 du C.C.H. réalisées sur son territoire par les bailleurs sociaux organismes HLM, OPAC communautaire/départemental, SEM, associations agréées gestionnaires de logement social, en application de l'article 6 de la loi 90-449 du 31/5/1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement et modifié par l'article 84 de la loi S.R.U.
 - pour bénéficier de la garantie communautaire, les bailleurs sociaux devront être propriétaires
 - ou se rendre acquéreurs du terrain d'assiette des opérations.
 - dans l'hypothèse d'un bail emphytéotique, la garantie du bailleur devra en priorité être recherchée.
- les opérations réservées à des catégories particulières d'usagers.
 - En raison des priorités définies par l'Etat en matière de logement social et d'aide aux catégories défavorisées, notre Etablissement Public décide de prendre en charge 100 % de ce type de garantie pour des opérations réalisées sur son territoire et financées par des prêts aidés de l'Etat.
- Sont exclues de la garantie :
 - les opérations exclusivement réalisées pour le compte d'entreprises nationales ou de l'Etat,
 - les opérations ne relevant pas du logement social.

BENEFICIAIRES :

- Organismes H.L.M (SA HLM, SEM, OPAC/OPH, ...);
- Organismes agréés par la Préfecture afin de gérer des logements sociaux (Associations, CCAS).

PIECES EXIGEES :

- Pour les opérations de construction/réhabilitation/acquisition-amélioration :
 - fiche récapitulative d'opération,
 - fiche descriptive détaillée du Programme,
 - fiche coût d'opération,
 - fiche d'équilibre d'opération,
 - la convention de garantie d'emprunt en sept exemplaires,
 - l'annexe à la convention mentionnant l'immeuble affecté en garantie,
 - la délibération du Conseil d'Administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt
 - la photocopie des titres de propriété du bien donné en garantie,
 - la copie de la notification du permis de construire
- Spécifiquement pour la construction de programme P.L.A.I. et P.L.U.S., 2 demandes donc 2 dossiers distincts :

- une lettre de demande de garantie détaillant le programme,
- copie du permis de construire,
- copie du Conseil d'Administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt,
- la convention et son annexe en 7 exemplaires signés en original dans le texte de laquelle devra être insérée la clause suivante **pour les opérations de construction à caractère locatif :**

« Conformément aux dispositions du décret 99-836 du 22 septembre 1999 relatif au régime des attributions de logements locatifs sociaux et modifiant le code de la construction et de l'habitation, l'organisme 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 :

- l'organisme indiquera dans l'immédiat à M. 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 l'organisme 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 l'organisme, 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 des 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 l'organisme sera avisé dans les deux mois précédent 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 ».

• Pour la démolition :

- une lettre de demande d'autorisation de démolir,
- l'autorisation de démolir du Préfet et du Maire de la commune concernée
- copie du titre de propriété du bien à démolir,
- copie du Conseil d'Administration autorisant l'opération

- ♦ Pour la vente :
 - une lettre de demande d'autorisation à vendre tout ou partie du patrimoine,
 - l'autorisation de vendre du Préfet et du Maire de la commune concernée,
 - copie du Conseil d'Administration autorisant l'opération et le remboursement du capital restant dû des logements destinés à la vente
- ♦ Dans l'hypothèse d'une première demande de garantie, l'organisme doit fournir :
 - les bilans, les comptes de résultat et les annexes comptables, ainsi que les rapports d'activités pour les 2 années précédant la date de demande de garantie et pour les associations les statuts de l'association ainsi que le pouvoir autorisant le recours à l'emprunt et à la demande de garantie
 - les dossiers qui prévoient une subvention communautaire pour surcharge foncière ne peuvent être garantis que lorsque le Conseil de Communauté a délibéré sur ces aides.
- ♦ Pour tous les dossiers quel que soit la nature du programme :
 - lorsqu'il s'agit d'un financement à l'aide de P.L.A. d'intégration ou de P.L.U.S., il est rappelé que l'accord du Maire de la commune d'implantation est **OBLIGATOIRE**.
- ♦ Pour les opérations de location-accession financées en P.S.L.A :
 - Note de présentation de l'opération,
 - Prix de revient de l'opération et plan de financement,
 - fiche d'équilibre financier de l'opération,
 - copie de la décision d'agrément PSLA délivrés par la DDE/délégataire,
 - la convention de promesse d'affectation hypothécaire en trois exemplaires,
 - la convention de garantie d'emprunt en sept exemplaires,
 - l'annexe à la convention mentionnant l'immeuble affecté en garantie,
 - la délibération du Conseil d'Administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt
 - la photocopie des titres de propriété du bien donné en garantie,
 - la copie de la notification du permis de construire

FORMALISATION DE LA DECISION COMMUNAUTAIRE :

- une délibération assortie d'une convention ou d'un avenant.

CONTACT : CENTRE HABITAT ET POLITIQUE DE LA VILLE
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE LA PLANIFICATION
 Hôtel de la C.U.B.- Esplanade Charles De Gaulle – 33076 BORDEAUX CEDEX

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. d'HLM CLAIRSIENNE

Décision du Conseil d'Administration en date du : 8 octobre 2008

Objet : Construction de 13 logements (8 T3 et 5 T4) individuels en location-accession, résidence « Les Rives de Lansac », rue Denise Bouchon (tranche 1) à Ambès.

Coût estimé de l'opération : 1.564.204 €

Financement : Prêt DEXIA Crédit Local : 1.564.204 €

Montant de la garantie demandée : 1.564.204 €

Eventuellement : garanties déjà accordées :

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 1.564.204 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol : 11/07/2005
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt :

- **Phase de mobilisation progressive des fonds sur une durée de six (6) mois maximum, soit jusqu'au 1^{er} mars 2009** :

- index : EONIA + 0,80 %
- mise à disposition des fonds : dans le délai de 48 heures après réception fax
- montant minimum de chaque tirage : 15.000 euros
- facturation des intérêts : mensuelle
- possibilité de rembourser : 20 % du montant du prêt sans frais
- commission d'engagement : 0,10 % du montant global

- **Phase de consolidation des fonds avec une date limite de consolidation au 1^{er} mars 2009, sur des prêts à long terme jusqu'à 30 ans** :

- prêt sur index Euribor + 0,36 %
- PACTE à échéances fixes : 1^{ère} phase en taux fixe suivie d'une 2^{ème} phase en Euribor à échéances fixes (possibilité d'arbitrage en taux fixe au terme de la 1^{ère} phase)
- PMTR (Prêt Moyen Terme Refinancable) : 1^{ère} phase en taux fixe suivie d'une 2^{ème} phase en Euribor (possibilité d'arbitrage en taux fixe au terme de la 1^{ère} phase)

- Chaque prêt de consolidation pourra avoir des périodicités et durées de remboursement différents : durée de 30 ans maximum, périodicité annuelle, semestrielle ou trimestrielle selon choix.

- Possibilité d'exercer, sur encours indexés, une option de passage en taux fixe.

PLAN DE FINANCEMENT AMBES TRANCHE 1 (13 PSLA)

	Conduite d'opération non financable	TOTAL INVESTISSEMENT
SUBVENTION ETAT		
SUBV. ETAT POUR SURCH. FONCIERE		
SUBVENTION CONSEIL GENERAL		
SUBVENTION GAZ		
CILG 8/9ème		
CILG10%		
CILG RELANCE		
Prêt PSLA DEXIA		
Prêt CDC Foncier		
Prêt CDC "PLUS"		
Fonds propres(surcharge foncière) ou coll locale		
Total	0,00	1 564 204,00

PLAN DE SITUATION

