

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX** agissant au nom et comme représentant de ladite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du
- Monsieur André LASSANSAA, agissant en qualité de Directeur Général Délégué de la SAEMCIB, Société Anonyme d'Economie Mixte de Construction Immobilière de Bègles, dont le siège social est 1, rue de La République, à BEGLES (33), nommé à cette fonction lors de la séance du Conseil d'Administration en date du 26 juin 2003 et autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil d'administration du 30 octobre 2008.

IL EST 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 des emprunts à contracter par la Société **SAEMCIB** auprès de la Caisse des Dépôts selon les modalités suivantes :

Prêt :

Prêt Energie Performance Construction THPE	187 800 €
Durée	40 ans
Préfinancement	0
Taux d'intérêt	2,20 %
Taux de progressivité des annuités	0,50 %
Différé d'amortissement	2 ans

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'intérêts et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date de l'établissement du contrat de prêt si le taux du livret A applicable est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

en vue d'assurer le financement principal du surcoût de la construction de 20 logements collectifs locatifs répondant à la norme THPE situés à Bègles – Les Près Lacoste Sud pour un prix de revient de 2 683 000 €uros (en TVA 5.5%).

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, sur simple demande écrite qui lui sera faite, prendra ses lieux et place et réglera 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 dans les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt THPE 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 et par opération, 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 31 Mars 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, notamment les frais d'administration et 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 l'acquisition des terrains d'assiette, la construction, l'acquisition ou tous travaux des immeubles et installations.

A ce compte de gestion devront être joints les états ci-après :

- Etat détaillé des frais généraux
- Etat détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés.
- Etat détaillé des débiteurs divers, faisant ressortir 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 aux 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 COMMUNAUTE 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 sur les meubles désignés en annexe à la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie de **187 800 euros** sur les biens valant **2 683 000 euros**.

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

Les biens donnés en garantie devront être assurés sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour leur 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.

Elle lui indiquera également la valeur du programme immobilier ayant bénéficié de la caution communautaire.

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

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 1^{er}, 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 Préfet, 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 communautaire, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre établissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

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 SAEMCIB s'engage à réserver à la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX 20 % des logements ainsi construits, étant précisé que :

- 50 % de ces logements seront mis à la disposition de la Mairie du lieu d'implantation du programme ;
- 50 % seront réservés au Personnel de l'Administration Communautaire.

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

- La SAEMCIB indiquera dans l'immédiat à Monsieur le Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, pour l'opération considérée, le planning de construction, le nombre, le type et les dates de livraison des logements entrant dans le cadre de la dotation ;
- Le Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX fera connaître à la SAEMCIB et à la MAIRIE du lieu d'implantation du programme de construction, le nombre, le type et les dates de livraison des logements remis définitivement à la disposition de cette MAIRIE puis adressera à la SAEMCIB, deux mois avant la date de livraison des différents logements, 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 la SAEMCIB sera avisée dans les deux mois précédant la date de livraison. Lors de leur libération, ces derniers logements devront obligatoirement être remis à la disposition de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX et, par la suite, faute de candidat, à la disposition de la MAIRIE.

L'application du présent article se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt correspondant.

Fait à BORDEAUX
En sept exemplaires

Pour la SAEMCIB

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : **Construction de 20 logements collectifs locatifs – Les Près Lacoste Sud – Bègles**

Caisse prêteuse : **La Caisse des Dépôts**

Montant de l'emprunt THPE : **187 800 euros**

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du prêt locatif à contracter auprès de la **Caisse des Dépôts**, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de **187 800 euros**, la Société SAEMCIB s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement, à la première demande de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, les immeubles (ou terrains) lui appartenant, libres d'hypothèque, dont la désignation et la valeur figurent au bilan ci-dessous :

Biens donnés en garantie : bien objet de la présente garantie.

Fait à BORDEAUX, le
En sept exemplaires

Pour la SAEMCIB

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A.E.M. de Construction Immobilière de Bègles (SAEMCIB)

Décision du Conseil d'Administration en date du : 30 octobre 2008

Objet : Construction de 20 logements collectifs locatifs (4 T 2, 12 T 3 et 4 T 4), « Les Prés Lacoste Sud », rue Guillaume Desbrey à Bègles.

Coût estimé de l'opération : 2.683.000 €

Financement : Prêt CDC PRU CD Foncier : 144.433 €

Prêt CDC PRU CD Construction : 1.644.030 €

Prêt CDC Energie Performance THPE : 187.800 €

Prêt CILG : 268.000 €

Subvention ANRU : 430.178 €

Fonds propres : 8.559 €

Montant de la garantie demandée : 187.800 €

Eventuellement : garanties déjà accordées :

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 187.800 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol : 1^{er} avril 2008
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt :

durée du prêt : 40 ans

différé d'amortissement : 2 ans

périodicité des échéances : annuelle

taux d'intérêt actuariel annuel : 2,20% (révisable)

progressivité des annuités au taux annuel de : 0,50 % (révisable)

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%

**BEGLES – LES PRES LACOSTE SUD
Construction de 20 logements en PLUS-CD (Rue DESBIEY)**

BILAN D'OPERATION

PRIX DE REVIENT

en TVA 5,5%

Charge Foncière	144 433,00 €
Travaux	2 161 867,00 €
Honoraires	326 300,00 €
Revalorisation	50 400,00 €
Sous-total des dépenses	2 683 000,00 €

PLAN DE FINANCEMENT

PRET PRU-CD 4,25% 50 ans	144 433,00 €
PRET PRU-CD 4,25% 40 ans	1 644 030,00 €
PRET Energie Performance Construction 3,70% 40 ans	187 800,00 €
PRET CILG 1,25 % 35 ans	268 000,00 €

SUBVENTION PRU ANRU 430 178,00 €

FONDS PROPRES 8 559,00 €

Sous Total des Financements 2 683 000,00 €

Fait à Bègles, le 12 novembre 2008,

Le Directeur Général Délégué,
A. LASSANS

Saemcib
Société Anonyme d'Économie Mixte de Construction Immobilière de Bègles

1 rue de la République, BP 130 – 33321 BÈGLES Cedex

Fax : 05 57 35 17 34

Site web : www.saemcib.fr

B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	DE				
1	N° 2008 033 0101 01				STC	STA	Loyer détaillé normal										136 507 E par logt	
2	80 k€	60 k€	40 k€	20 k€	0 k€	-20 k€	1	2	3	4	5	6	7	1 645 E par m ² SH				
3	Autres critères										marge (ou déficit) pour autofinancement							
4	équilibre annuel (ressources / dépenses)										pour loyer pratiqué	15 ans	25 ans	35 ans				
5	1 645										des recettes	2,62	2,42	2,08				
6	(date validité 2008)										dont	0,00	0,00	0,00				
7											pour reconstituer les fonds propres investis							
8																		
9																		
10																		
11	Identification de l'opération																	
12	N° d'identification	2008 033 0101 01			Date de simulation										08/09/2008			
13	Nom de l'Opération	Lacoste Leibar			Département										033			
14	Maitre d'Ouvrage	SAEMCIB			N° interne										0101			
15	DDE ou service				N° simulation										01			
16	Commune	BEGLES			Auteur : parandi													
17	Type d'opération	1 Construction Neuve			Observations													
18	Zone de loyer	1 THPE																
19	Label																	
20																		
21																		
22																		
23																		
24	Caractéristiques de l'opération																	
25	Nombre de logements	20			Calcul avec surface										<input checked="" type="radio"/> Utile	<input type="radio"/> Corrigée		
26	Nombre de garages	20			Durée du chantier										12 mois			
27																		
28	Surfaces totales				Prévisions de mise en service													
29	Catégorie	PLUS / PLAI	PLS															
30	Surface habitable	1 660,00																
31	Surface des annexes																	
32	Surface utile	1 660,00																
33	Rapport SU/SH	1,00																
34	Coefficient de structure	0,9555																
35	Prix revient	2 683 000																
36	dont prix du terrain	73 850																
37	Prix revient total	2 730 137			dont intérêts du préfinancement : 47 137E ; dont 47 137E payés													
38																		
39																		
40																		
41																		
42	Plan de Financement																	
43																		
44																		
45																		
46	Capital versé en E	%	Taux d'intérêt annuel	Durée totale (années)	Diffré sur capital	Taux de progression	Date d'effet du contrat	Durée en mois	Taux	Préfinancement	Option (P ou C)							
47	Prêts principaux	PLUS 50 AN	144 433	5,38	4,25%	50	2	0,50%	01/09/09									
48		PLUS 40 AN	1 644 030	61,28	4,25%	40		0,50%	01/01/10	12	4,25%							
49	Autres prêts	CILG	268 000															
50																		
51																		
52																		
53																		
54																		
55	Subventions	SLA	430 178	16,03														
56																		
57																		
58																		
59																		
60	Fonds propres		8 559	0,32														
61																		
62	TOTAL		2 683 000	100,00														
63																		
64																		
65																		
66																		
67																		
68																		
69																		
70																		
71	Valeurs pour l'année de simulation	2008			Paramètres d'exploitation des logements													
72	Taux d'inflation (loyer)				1,80% (1,60%) Paramètres non conformes à la circulaire du 29 mai 1997													
73	et à la note technique complémentaire en vigueur																	
74	Loyers plafonds de conventionnement																	
75	en E/m ² de surface utile																	
76	par mois																	
77	Loyer de zone	5,10			PLUS / PLAI	maxi autorisé			PLS									
78	Marge locale de dépassemen	12,00%			5,46													
79																		
80	Loyers pratiqués en E/m ² SU				par mois	par an				taux (circulaire)								
81	Logements PLUS / PLAI				4,97	59,64				d'évolution (du)								
82	Logements PLS					0,00				loyers (29/05/97)								
83	Loyers annexes en E/mois				rapport PLS / PLUS / PLAI	1,80%				1,80% (1,60%)								
84	Garages (par garage)	38,00																
85	Autres loyers (total)	0																
86																		
87	Charges d'exploitation														taux			
88																		

B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	DE
89														
90														
91														
92														
93														
94														
95														
96														
97														
98														
99														
100														
101														
102														
103														
104														
105														
106														
107														
108														
109														
110														
111														
112														
113														
114														
115														
116														
117														
118														
119														
120														
121														
122														
123														
124														
125														
126														
127														
128														
129														
130														
131														
132														
133														
134														
135														
136														
137														
138														
139														
140														
141														
142														
143														
144														
145														
146														
147														
148														
149														
150														
151														
152														
153														
154														
155														
156														
157														
158														
159														
160														
161														
162														
163														
164														
165														
166														
167														
168														
169														
170														
171														
172														
173														
174														
175														
176														

Frais de gestion en E/logt/an : 1 150 Dotations à la PGR : taux 0,00% (0,60%) TFPB en E/logt/an : 565

Taux de vacance : 1,50% Taux d'impayés : 1,50% Total vacance + impayés : 3,00% (3,00%)

Reconstitution des fonds propres : Oui Non Durée : 50 ans Années : 0 Evolution : 1,80% (1,60%)

Hypothèses économiques

Rappels : Taux d'inflation (loyer) : 1,80% Indice du coût de la construction (PGR) : 1,80% Evolution des frais de gestion : 2,30% Evolution de la TFPB : 2,30%

Rémunération de la trésorerie

3,00% pour soldes positifs 3,00% pour soldes négatifs

Saisies optionnelles

En cas de préfinancement et si aucune case du (ou des) PROFIL(S) de Préfinancement du (ou des) Prêt(s) Principal(aux) 1, 2 ou 3 ci-dessous n'est renseignée, un profil par défaut du préfinancement et des intérêts qui en découlent sera calculé en fonction :

- du type de l'opération (neuve ou acquisition/amélioration)
- de la durée de chantier et la date de déclaration d'achèvement de travaux
- des dates d'effet des contrats de prêts.

Les AUTRES CHARGES OU PRODUITS seront introduits tels quels dans le calcul des comptes prévisionnels d'exploitation et loyers d'équilibre

PROFIL de Préfinancement du Prêt Principal 1

Date	Montant en E
1er versement	
2ème vers.	
3ème vers.	
4ème vers.	
5ème vers.	
6ème vers.	
7ème vers.	
8ème vers.	
9ème vers.	
10ème vers.	
11ème vers.	
12ème vers.	
13ème vers.	
14ème vers.	
15ème vers.	
Total versements	0
rappel plan financ.	144 433

PROFIL de Préfinancement du Prêt Principal 2

Date	Montant en E
1er versement	
2ème vers.	
3ème vers.	
4ème vers.	
5ème vers.	
6ème vers.	
7ème vers.	
8ème vers.	
9ème vers.	
10ème vers.	
11ème vers.	
12ème vers.	
13ème vers.	
14ème vers.	
15ème vers.	
Total versements	0
rappel plan financ.	1 644 030

PROFIL de Préfinancement du Prêt Principal 3

Date	Montant en E
1er versement	
2ème vers.	
3ème vers.	
4ème vers.	
5ème vers.	
6ème vers.	
7ème vers.	
8ème vers.	
9ème vers.	
10ème vers.	
11ème vers.	

AUTRES CHARGES OU PRODUITS

Nature des charges :	Nature des produits :		
Année	Montant E	Année	Montant E
2008		2008	
2009		2009	
2010		2010	
2011		2011	
2012		2012	
2013		2013	
2014		2014	
2015		2015	
2016		2016	
2017		2017	
2018		2018	
2019		2019	
2020		2020	
2021		2021	
2022		2022	
2023		2023	
2024		2024	
2025		2025	
2026		2026	
2027		2027	
2028		2028	
2029		2029	
2030		2030	
2031		2031	
2032		2032	
2033		2033	
2034		2034	
2035		2035	
2036		2036	
2037		2037	
2038		2038	
2039		2039	
2040		2040	
2041		2041	
2042		2042	
2043		2043	
2044		2044	
2045		2045	
2046		2046	
2047		2047	
2048		2048	
2049		2049	
2050		2050	
2051		2051	
2052		2052	
2053		2053	
2054		2054	
2055		2055	
2056		2056	
2057		2057	
2058		2058	
2059		2059	

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	DE
177		12ème vers.						2060		2060					
178		13ème vers.						2061		2061					
179		14ème vers.						2062		2062					
180		15ème vers.						2063		2063					
181		Total versements			0			2064		2064					
182		total plan finans.			0			2065		2065					

Résultats économiques et sociaux

Prix de revient total 2 730 137 E soit : 136 507 E par log^t
1 645 E par m² habitable

Loyer pratiqué (en PLUS / PLAI) : 4,97 €/m² SU par mois

Conformité à la circulaire du 29/05/97 : NON conforme

<u>Loyers d'équilibre calculés en €/m² SU par mois valeur 2008 sans récupération de fonds propres</u>	PLUS / PLA
Solde de trésorerie cumulé >=0	4,92 soit par an 59,07
Solde de trésorerie annuel >=0	5,55 soit par an 66,63

COMMENTAIRES :

ACCESSIBILITÀ SOCIALE

Calcul réalisé avec le barème "LOGEMENT ORDINAIRE"

Pour la zone : 1

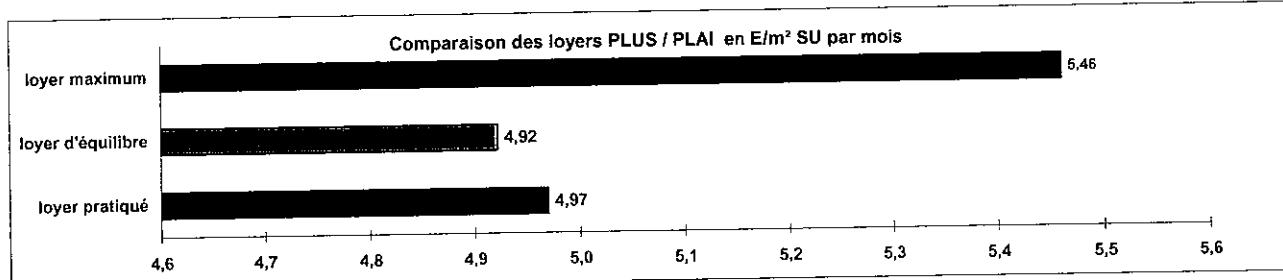
Barème applicable du 01 janvier 2002 au 30 juin 2002

et avec le loyer pratiqué

Ménage	2 personnes à charge
revenu de	870 E/mois
logement de	67 m ² SU
loyer mensuel, avec	PLUS / PLA!
charges forfaitaires APL	401
APL	287
loyer résiduel	114
taux d'effort	13,1%

Calcul d'APL

En PI [IS / PL-A], le loyer pratiqué pour ce ménage est entièrement pris en compte pour le calcul d'APL.



L'opération est équilibrable : loyer plafond \geq loyer d'équilibre

