

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 lieu et place 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 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 emprunt 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 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 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 €uros** sur les biens valant **2 683 000 €uros**.

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 €uros**

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 €uros**, 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 Desbiey 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%

BÈGLES – 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

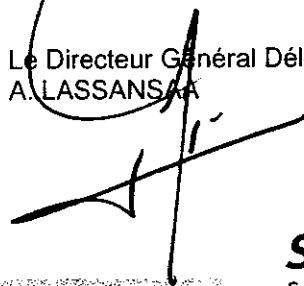
PRET PRU-CD 4,25% 50 ans	144 433,00 €
PRET PRU-CD 4,25% 40 ans	1 644 030,00 €
PRET Energie Performance Construction 3,70% 40 ans	187 800,00 €
PRET CILG 1,25 % 35 ans	268 000,00 €
 SUBVENTION PRU ANRU	 430 178,00 €
 FONDS PROPRES	 8 559,00 €

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

N° 2008 033 0101 01	STC STA	136 507 E par logt 1 645 E par m² SH
80 kE 60 kE 40 kE 20 kE 0 kE -20 kE	Identification de l'opération	marge (ou déficit) pour autofinancement
0 10 20 30 40		pour loyer pratiqué en %
		15 ans 25 ans 35 ans
		des recettes 2,62 2,42 2,68
		dont 0,00 0,00 0,00
		pour reconstituer les fonds propres investis

Identification de l'opération

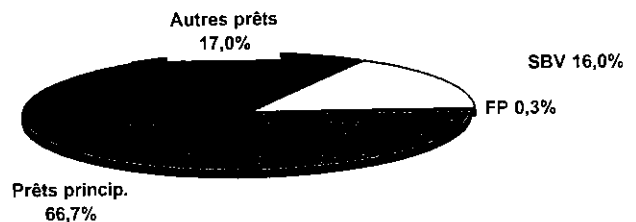
N° d'identification	2008 033 0101 01	Date de simulation	08/09/2008
Nom de l'opération	Lacoste Leibar	Département	033
Maître d'Ouvrage	SAEMCIB	N° interne	0101
DDE ou service		N° simulation	01
Commune	BEGLES	Auteur :	parandi
Type d'opération	1 Construction Neuve	Observations	
Zone de loyer	1		
Label	THPE		

Caractéristiques de l'opération

Nombre de logements	20	Calcul avec surface	<input checked="" type="radio"/> Utile <input type="radio"/> Corrigée
Nombre de garages	20	Durée du chantier	12 mois
Surfaces totales		Prévisions de mise en service	
Catégorie	PLUS / PLAI	tranches	Date Nb logts Nb garages
Surface habitable	1 660,00	1	15/12/09 20 20
Surface des annexes		2	
Surface utile	1 660,00	3	
Rapport SU/SH	1,00	4	
Coefficient de structure	0,9555	TOTAL	20 20
Prix revient	2 683 000		
dont prix du terrain	73 850		
Prix revient total	2 730 137		
	dont intérêts du préfinancement : 47 137E ; dont 47 137E payés		

Plan de Financement

	Capital versé en E	%	Taux d'intérêt annuel	Durée totale (années)	Différé sur capital	Différé total	Taux de progression	Date d'effet du contrat	Préfinancement		
									Durée en mois	Taux	Option (P ou C)
Prêts principaux	PLUS 50 AN	144 433	5,38	4,25%	50	2	0,50%	01/09/09	12	4,25%	p
	PLUS 40 AN	1 644 030	61,28	4,25%	40		0,50%	01/01/10			
Autres prêts											
	CILG	268 000	9,99	1,25%	35	2	0,50%	01/01/09			
	Prêt HPE	187 800	7,00	3,70%	40	2	0,50%	01/06/09			
(1) Attention : le taux de TVA saisi se borne à affecter, le cas échéant, les seuls intérêts de préfinancement											
Subventions	SLA	430 178	16,03								
	CG										
	ville	0									
	cub	0									
Fonds propres		8 559	0,32								
TOTAL		2 683 000	100,00								



Paramètres d'exploitation des logements

Valeurs pour l'année de simulation	2008		
Taux d'inflation (loyer)	1,80%	(1,60%) Paramètres non conformes à la circulaire du 29 mai 1997 et à la note technique complémentaire en vigueur	
Loyers plafonds de conventionnement en E/m² de surface utile			
par mois			
Loyer de zone	5,10	PLUS / PLAI	maxi autorisé
Marge locale de dépassement	12,00%	5,46	PLS
Loyers pratiqués en E/m² SU		par mois	par an
Logements PLUS / PLAI	4,97	59,64	
Logements PLS		0,00	
Loyers annexes en E/mois			
Garages (par garage)	38,00	taux d'évolution (circulaire) (du)	
Autres loyers (total)	0	loyers (29/05/97)	1,80%
		taux (circulaire) (du)	(1,60%)
Charges d'exploitation		taux	

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	DE
89									différé		d'évolution				
90		Frais de gestion en E/logt/an				1 150			années		2,30%	(2,10%)			
91		Dotations à la PGR : taux				0,00%	(0,60%)		5	(5)	1,80%	(1,60%)			
92		TFPB en E/logt/an				565			30	(15)	2,30%	(2,10%)			
93															
94		Taux de vacance				1,50%									
95		Taux d'impayés				1,50%									
96		Total vacance + impayés				3,00%	(3,00%)								
97		Reconstitution des fonds propres				50	ans		0		1,80%	(1,60%)			
98															
99															
100		Hypothèses économiques													
101		Rappels :													
102		Taux d'inflation (loyer)				1,80%						(1,60%)			
103		Indice du coût de la construction (PGR)				1,80%						(1,60%)			
104		Evolution des frais de gestion				2,30%						(2,10%)			
105		Evolution de la TFPB				2,30%						(2,10%)			
106		Rémunération de la trésorerie				3,00%	pour soldes positifs					(3,00%)			
107						3,00%	pour soldes négatifs					(3,00%)			
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															

	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			rappel plan financ.		0				2065		2065					

Résultats économiques et sociaux

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

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

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

Loyers d'équilibre calculés en E/m² SU par mois valeur 2008
sans récupération de fonds propres

PLUS / PLAI

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 :

ACCESSIBILITE SOCIALE

Calcul réalisé avec le barème "LOGEMENT ORDINAIRE"

Pour la zone : 1

Barème

applicable du 01 janvier 2002 au 30 juin 2002

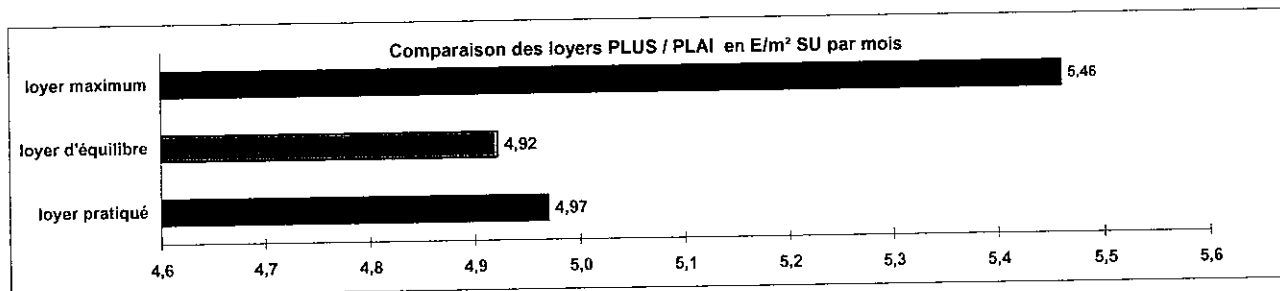
et avec le loyer pratiqué

soit : 59,64 E/m² SU par an
soit par mois : 4,97 E/m² SU par mois

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

Calcul d'APL

En PLUS / PLAI, le loyer pratiqué pour ce ménage est entièrement pris en compte pour le calcul d'APL



L'opération est équilibrable : loyer plafond >= loyer d'équilibre

