

PROJET

CONVENTION
Communauté Urbaine de Bordeaux

Pessac Campus : Construction de 320 logements étudiants collectifs

PRET

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 Daniel Palmaro**, Directeur Général de la Société d'H.L.M. **CLAIRSIENNE**, dont le siège social est à BORDEAUX – 223, Avenue Emile Counord, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 8 octobre 2008.

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

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 d'un emprunt de **6 231 000 €** au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement du contrat amortissable en 30 ans, souscrit auprès de DEXIA en vue d'assurer le financement principal des 320 logements de l'opération de construction Pessac Campus.

Le prix de revient définitif s'élève à **14 563 000 €**.

Les conditions financières du prêt sont les suivantes :

<p>Ce prêt comporte : - une phase de mobilisation des fonds, - une phase d'amortissement du capital mobilisé sous la forme d'une tranche d'amortissement. Les fonds mobilisés, y compris ceux versés automatiquement, sont dénommés « Encours en Phase de Mobilisation ». Au terme de la phase de mobilisation, l'Encours en Phase de Mobilisation fait l'objet de la mise en place d'une tranche d'amortissement dont le profil d'amortissement et les conditions financières sont définis dans le présent contrat.</p>	
Montant : 6 231 000 EUR	Durée Totale : 30 ans et 24 mois - durée de la phase de mobilisation : 24 Mois - durée de la phase de consolidation : 30 ans
Objet du prêt : opération de PESSAC Campus Ilots I et J - construction de 320 logements étudiants A Pessac Avenue Léon Duguit	

PHASE DE MOBILISATION

L'Emprunteur peut, dans la limite du montant total du contrat, mobiliser les fonds, avec versement automatique au terme de la phase de mobilisation des fonds non encore mobilisés

Durée : 24 mois

Terme de la phase de mobilisation : le 30/09/2010

Index : EONIA

Marge sur EONIA : 0,86 %

Paiement des intérêts : mensuel

Commission d'engagement : 0,10% du montant global

PHASE D'AMORTISSEMENT DES FONDs

Durée maximum : 30 échéances

Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : Annuelle

Première échéance : 01/09/2011

Mode d'amortissement : Ligne à ligne (cf lettre d'offre)

Taux d'intérêt 1^{ère} phase : du 30/09/2010 au 01/09/2030

Taux d'intérêt applicable à chaque période d'intérêt écoulée:

- si Euribor 12 mois constaté 8 jours ouvrés avant la fin de la période d'intérêts est inférieur ou égal à la Barrière de 7,00 %, **Taux Fixe maximum de 4,79 %**
- si Euribor 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 7,00 % ; Euribor 12 mois + 0,26%.

2^{ème} phase : du 01/09/2030 au 01/09/2040

A chaque date d'échéance, le taux d'intérêt maximum applicable à la période écoulée est égal à : **Taux fixe de 4,79%**

Conditions de Remboursement Anticipé : selon contrat.

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 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 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 immeubles désignés en annexe à la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie de 6 231 000 € sur des biens valant 14 563 000 € au bilan du 31/12/2007.

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 toute autre cause, 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.

L'opération ainsi réalisée se substituera aux biens initialement affectés, à titre de sûreté, au profit de la Communauté et pour un même montant de garantie.

Ces derniers se trouveront ainsi libérés.

Les dispositions prévues à l'article 4 de la présente convention s'exerceront dans les mêmes conditions à l'égard des nouveaux biens affectés en garantie au profit de l'Etablissement Public 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 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 du décret 99-836 du 22/09/1999 (J.O. du 25 septembre 1999) et de l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation relatifs au régime des attributions de logements locatifs sociaux et modifiant le code de la construction et de l'habitation, l'organisme CLAIRSIENNE 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 de la Communauté Urbaine de BORDEAUX :

- * fera connaître à la Société 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 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 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 Société 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 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 27/10/08

Fait à BORDEAUX, le

Pour la SOCIETE

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Le Directeur Général,
Daniel PALMAR
Adjoint au Directeur Général
clairsienne

Le Président

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

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé par prêt complémentaire : 320 logements étudiants à Pessac – Campus
Caisse prêteuse : DEXIA
Montant de l'emprunt 6 231 000 €

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de DEXIA avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de **6 231 000 €**, la Société d'H.L.M. CLAIRSIENNE s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement, à 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 au bilan figurent ci-dessous :

Biens donnés en garantie : bien objet de la présente garantie

Fait à BORDEAUX, le 27/10/08

Le Directeur Général,
Daniel PALMARO,

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 320 logements étudiants collectifs locatifs, avenue Léon Duguit à Pessac.

Coût estimé de l'opération : 14 563 000 €

Financement :
Prêt DEXIA Crédit Local PLS : 7 400 000 €
Prêt DEXIA Crédit Local : 6 231 000 €
Subvention Conseil Régional : 900 000 €
Subvention Gaz : 32 000 €

Montant de la garantie demandée : 6 231 000 €

Eventuellement : garanties déjà accordées : /

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 6 231 000 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol :
(en cas de programme de construction - emprunt principal)
Avis favorable de la CUB en date du 24 Juin 2008.

Conditions du prêt :

- Durée totale : 30 ans et 24 mois
- durée de la phase de mobilisation : 24 mois
- durée de la phase d'amortissement : 30 ans

PHASE DE MOBILISATION

- Taux d'intérêt : EONIA + 0,86 %. Le taux qui s'applique au capital mobilisé de chaque jour est le taux publié le jour ouvré qui suit.
- Base : Exact/360
- Paiement des intérêts : mensuel

.../...

- Versement des fonds : à tout moment sur demande de l'Emprunteur, pour un montant minimum de 200.000 €, dans la limite des sommes non mobilisées. La demande doit parvenir à DEXIA Crédit Local le jour ouvré précédant J avant 15 heures pour que le versement puisse avoir lieu le jour J, J étant un jour ouvré.
- Remboursement des fonds : à tout moment sur demande de l'Emprunteur, jusqu'à 7 jours ouvrés avant la date de mise en place de la tranche d'amortissement, tout ou partie de l'encours en phase de mobilisation. Les remboursements reconstituent, à due concurrence, le droit de mobilisation des fonds.
- Terme de la phase de mobilisation : 30/09/2010
- Commission d'engagement : 6.231,00 €

PHASE D'AMORTISSEMENT

- Taux d'intérêt :
 - . **du 30/09/2010 inclus au 01/09/2030 exclu :**
A chaque date d'échéance, le taux d'intérêt applicable à la période d'intérêts annuelle écoulée est déterminé comme suit :
 - si l'EURIBOR 12 mois constaté 8 jours ouvrés avant chaque date d'échéance d'intérêts est inférieur ou égal à 7,00 %, le taux d'intérêt appliqué au décompte des intérêts est égal à 4,79 %.
 - si l'EURIBOR 12 mois constaté 8 jours ouvrés avant chaque date d'échéance d'intérêts est supérieur à 7,00 %, le taux d'intérêt appliqué au décompte des intérêts est égal à l'EURIBOR 12 mois, tel que constaté 8 jours ouvrés avant chaque date d'échéance d'intérêts, majoré d'une marge de 0,26 %.
 - . **du 01/09/2030 inclus au 01/09/2040 exclu :**
Le taux d'intérêt appliqué au décompte des intérêts est de 4,79 %.
- Remboursement anticipé :
 - . **du 30/09/2010 inclus au 01/09/2039 exclu :**
Le remboursement anticipé est possible à chaque échéance annuelle moyennant un préavis de 35 jours et le paiement ou la réception d'une indemnité calculée selon les conditions prévalant sur les marchés financiers au moment du remboursement.
 - . **du 01/09/2039 inclus au 01/09/2040 exclu :**
Le remboursement anticipé est possible à chaque échéance, sans indemnité, moyennant un préavis de 35 jours.
- Périodicité : annuelle
- Date de consolidation : 30/09/2010
- Première échéance : 01/09/2011
- Mode d'amortissement : Ligne à ligne
- Base de calcul des intérêts : Exact/360
- Commission de montage : 0,10 %

OPERATION :

résidences I et J

Prix de revient prévisionnel

valeur livraison

14 537 000 €

TTC, TVA à 5,5%

40 824 € au ST18 équival.

2 268 € au m² SHAB

Plan de financement

PLS Dexia 50,814%
Prêt Dexia compl. 42,787%
Subvention région 6,180%
Subvention Gaz 0,220%
Fonds propres 0,0000%

Pourcentage
7 400 000 €
6 231 000 €
900 000 €
32 000 €
0 €

taux révisable indexé sur taux du livret A : taux actuel 5,13% (livret A 4%), sans annuités progressives de 0,5% par an
taux fixe tip top 4,79% / condition euribor<7,00% shon
euribor 0,26% sans annuités progressives de 0,5% par an
avance remboursable en (date) au taux livret A à %+ % = %

1,26 coeff. passage
0,00 €

1,26 coeff. passage
0,00 €

SH (Su) moy / logt :
Nombre de ST18 eq.:
Surface utile livrée

356,1 SH18m²
6 409,56

Coef. de structure
Loyer maxi de base
Loyer maxi / m² SU

1,5389
7,54 €
12,23 €

Loyer appliqué / m² : 11,25 € 92,00% Loyer fixé à

11,25 €

11,25 €

Total des financements

100,00%

14 563 000 €

Progressivité des annuités d'emprunt PLS

0,00% sans

0,00% sans

0,00%

0,00%

Progression annuelle des autres postes :

0,00%

0,00%

0,00%

Tableau du Calcul de la redevance

Mois Année AOT	Mois année Prêt Fixe	Année	Annuités 7 400 000 € PLS	Annuités 6 231 000 € Prêt compl.	Annuités 6 231 000 € Prêt compl.	PGE composants	Taux	Cumul immos. GR/GE	TFPB après 25 ans	AOT redevance domaniale SCA fiscal	Frais de Gestion S Euros/m²	ASSUR +AOT Tant/m² SHON	Rembours Fonds propres	TOTAL REDEVANCE	LOYERS APPLIQUES	Differential	%
0	2008	-2			6 231 000 €												
1	2009	-1															
2	2010	0															
3	2011	1															
4	2012	2															
5	2013	3															
6	2014	4															
7	2015	5															
8	2016	6															
9	2017	7															
10	2018	8															
11	2019	9															
12	2020	10															
13	2021	11															
14	2022	12															
15	2023	13															
16	2024	14															
17	2025	15															
18	2026	16															
19	2027	17															
20	2028	18															
21	2029	19															
22	2030	20															
23	2031	21															
24	2032	22															
25	2033	23															
26	2034	24															
27	2035	25															
28	2036	26															
29	2037	27															
30	2038	28															
31	2039	29															
32	2040	30															
33	2041	31															
		TOTAUX															

Nb : redevance en 2041 arrondie / plus d'annuité et prorata temporis 3/12 pour PGR+frs de gestion+AOT+Assurance



A horizontal scale bar with two vertical tick marks at each end. Above the bar, the text "400 m" is centered. Below the bar, the text "1000 ft" is centered.

© Iti Mappy - Données © TeleAtlas

Vos notes

