

# 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 15 décembre 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 d'un emprunts de 620.000 € 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 aux travaux de résidentialisation de la résidence « Virecourt » à CENON pour un prix de revient prévisionnel total de l'opération de 1.240.000 € TTC.

✓ Crédit FALUBUS consentu par la Caisse des Dépôts et Consignations

⇒ Montant du prêt	: 620 000 €
⇒ Durée du préfinancement	: néant
⇒ Echéances	: annuelles
⇒ Durée totale du prêt	: 15 Ans
⇒ Différé d'amortissement	: néant
⇒ Taux d'intérêt actuariel annuel	: 3,10 %
⇒ Taux annuel de progressivité	: 0,00 %

**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'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.

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 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 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 1 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 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 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 d'un montant de 620.000 € sur un immeuble libre d'hypothèques à Cenon 8/12 rue André Gide Section AO numéro 243 pour une contenance totale de 8005 m<sup>2</sup> dont la valeur réactualisée au 31 Décembre 2008 est de 3 651 924 € dont 250 612 € déjà affectés en garantie et libre d'hypothèques pour 3 401 312 €.

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 état 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.

Fait à BORDEAUX, le  
P/La S.A. D'H.L.M.  
LOGEVIE

P/LA COMMUNAUTE URBAINE  
DE BORDEAUX  
LE PRESIDENT

Hervé Bonnan  
Directeur Général

## ANNEXE A LA CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

**PROGRAMME FINANCÉ :** Résidence « VIRECOURT » à CENON

**TYPE DE FINANCEMENT : PALULOS**

**CAISSE PRETEUSE :** CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

**MONTANTS DES EMPRUNTS :** 620.000 €

o O o

### BIENS AFFECTES EN GARANTIE

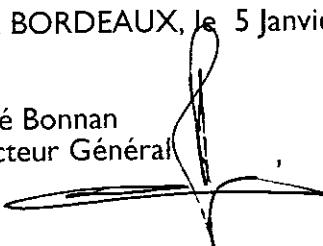
A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, à hauteur de 620.000 €.

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 résidence Virecourt à Cenon, Section AO numéro 243 pour une contenance totale de 8005 m<sup>2</sup> dont la valeur réactualisée au 31 Décembre 2008 est de 3 651 924 € dont 250 612 € déjà affectés en garantie et libre d'hypothèques pour 3 401 312 €.

Fait à BORDEAUX, le 5 Janvier 2009

Hervé Bonnan  
Directeur Général





[www.caissedesdepots.fr](http://www.caissedesdepots.fr)

DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE



MONSIEUR LE DIRECTEUR  
SA HLM LOGEVIE  
12 RUE CHANTECRIT  
B.P. 222  
33042 BORDEAUX CEDEX

Dossier n° : 0215143  
Suivi par : Sandrine Penouill  
Tél./Télécopie : 05 56 00 01 60/05 56 00 50 87

BORDEAUX, le 19 mars 2009

**Objet : Accord de principe du 19 mars 2009 relatif à l'opération de réhabilitation/résidentialisation de 62 logements - Résidence Virecourt - située rue André Gide à Cenon**

Monsieur le Directeur,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 08/01/2009 pour le financement de l'opération citée en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises je vous confirme que la Caisse des Dépôts est en mesure de vous accorder un prêt Renouvellement urbain subventionné et un prêt complémentaire à la PALULOS d'un montant total de 930 000,00 €.

Vous trouverez en annexe les caractéristiques financières de cette offre ainsi que la liste des documents que vous voudrez bien nous transmettre afin d'établir le contrat.

Cet accord est valable jusqu'au 19 septembre 2009.

Je me permets d'attirer votre attention sur le modèle de délibération de garantie joint au présent courrier et tout particulièrement sur la partie en caractère gras du dernier alinéa de l'article 2. En effet le taux de cette offre est susceptible d'être bonifié de 35 points de base à l'émission du contrat, sous réserve que l'enveloppe de bonification n'ait pas été entièrement consommée.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice Territoriale  
Responsable des Prêts

Geneviève PUVAU

**Pièces jointes :**

- Caractéristiques financières des prêts et des garanties dont ils pourront bénéficier
- Rappel du plan de financement et les documents nécessaires à l'élaboration du contrat

## Caractéristiques financières

DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

**Objet : Accord de principe du 19 mars 2009 relatif à l'opération de réhabilitation/résidentialisation de 82 logements - Résidence Virecourt - située rue André Gide à Cenon**

Caractéristiques des prêts	PALULOS	PDRAS
Montant du prêt	620 000,00 €	310 000,00 €
Durée	15 ans	15 ans
Taux d'intérêt actuarial annuel (1)	3,10 %	3,10 %
Taux annuel de progressivité (1)	0,00 %	0,00 %
Modalité de révision des taux (2)	DL	DL
Indice de référence	Livret A (*)	Livret A (*)
Valeur de l'indice de référence	2,50 % (**)	2,50 % (**)
Différé d'amortissement	Aucun	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Commission d'intervention	480,00 €	310,00 €

(1) Les taux indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'indice de référence (\*) dont la valeur (\*\*) à la date du présent document est mentionnée dans le tableau. Chacun des taux est susceptible de varier jusqu'à l'établissement du contrat de prêt suite à l'évolution de la valeur de l'indice de référence (\*\*) mais aussi en cas de changement de la réglementation applicable au prêt.  
Ces taux seront ensuite révisables pendant toute la durée du prêt en fonction de la variation du taux de l'indice de référence (\*)

En cas de double révisabilité limitée, le taux de progressivité révisé ne pourra être inférieur à 0.

(2) DL : Double révisabilité limitée