



PROJET

Lormont – « Chaigneau Bichon » : Construction de 48 logements collectifs financés en PLS

FINANCEMENT PLS

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 10 octobre 2007.

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 **938 500 €** pour le PLS foncier et de **4 199 000 €** pour le PLS construction au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement des contrats amortissables en 50 ans pour la partie foncier et 30 ans pour la construction, souscrits auprès de DEXIA en vue d'assurer le financement principal des 48 logements de l'opération de construction Lormont « Chaigneau Bichon ».
Le prix de revient prévisionnel s'élève à **5 652 907 €**.

Les conditions financières du prêt sont les suivantes :

PLS	Prêt destiné à l'acquisition du terrain (ou l'acquisition de l'immeuble)	Prêt destiné à la construction des logements
Tous types de prêts - Montant du prêt - Echéances - Taux d'intérêt actuariel annuel - Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	938 500 € annuelle 2.88 % En fonction de la variation du taux du Livret A	4 199 000 € annuelle 2.88 % En fonction de la variation du taux du Livret A
Selon le type de prêt <i>Sans préfinancement</i> - Durée totale du prêt <i>Avec préfinancement</i> - Durée du préfinancement - Durée de la période d'amortissement	50 ans et 24 mois maximum	30 ans et 24 mois maximum

Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus peut varier en fonction de la variation du taux du Livret A.

En conséquence, le taux du livret A effectivement appliqué aux prêts sera celui en vigueur à la date d'effet des contrats de prêts émis par DEXIA.

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 5 137 500 € sur des biens valant 5 652 907 € au bilan du 31/12/2008.

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 27/04/09

Fait à BORDEAUX, le

Pour la SOCIETE

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Le Directeur Général,
Daniel PALMARO,

Le Président

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé par prêt PLS : 48 logements collectifs à Lormont – « Chaigneau Bichon »

Caisse prêteuse : DEXIA

Montant total des emprunts : 5 137 500 €

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 **5 137 500 €**, 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 27/04/09

Le Directeur Général,
Daniel PALMARO,

Bordeaux, le 28 avril 2009

Direction des Clientèles Institutionnelles
54, cours du Chapeau Rouge
33064 Bordeaux Cedex
Tél. : +33 (0)5 56 99 92 92
Fax : +33 (0)5 56 99 92 93

M. Daniel PALMARO
Directeur Général
SA HLM CLAIRSIENNE
223 AVENUE EMILE
COUNORD

33081 BORDEAUX CEDEX

A l'attention de Monsieur LAYDEKER
Directeur des programmes construction

Objet : offre de financement en PLS 2007 – Lormont – Chaigneau Bichon – 48 logements

Monsieur le Directeur Général,

Dexia Crédit Local développe depuis plusieurs années une ingénierie financière spécifique en direction des bailleurs sociaux, tant au niveau des financements de vos projets, de la gestion d'actifs ou des flux bancaires, que de la gestion de vos passifs sociaux.

A titre exceptionnel, et dans le cadre de l'enveloppe PLS 2007 nous proposons de vous accompagner dans la réalisation de votre programmation grâce au prêt Prêt Locatif Social (PLS)

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après le détail de notre offre, que je vous remercie de me retourner signé avec la mention « Bon pour accord ».

Je vous informe également que s'agissant d'un financement PLS millésimé 2007, le contrat de prêt ne pourra être définitivement validé qu' en cas de retour de celui-ci accompagné de la garantie de la Communauté Urbaine de Bordeaux impérativement avant le 15 juin 2009. En cas de non retour de ces éléments à cette date, le contrat de prêt sera automatiquement annulé.

Bien évidemment, vous bénéficiez des avantages spécifiques qui accompagnent le PLS :

- ↳ **taux de TVA réduit à 5,50%**
- ↳ **exonération de TFPB pendant 25 ans**

En cas d'accord, vous voudrez bien nous retourner par fax au 05.56.99.92.93. cette lettre avec votre « bon pour accord », datée et signée.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes sentiments les meilleurs.


Anthony PINSARD
Directeur de Clientèle



Crédit Local

Annexe 1

LE PRET LOCATIF SOCIAL

Emprunteur

SA HLM Clairienne

Montant du prêt

5.137.500 €

Opération 48 logements – LORMONT – Chaigneau Bichon

Une phase de tirage des fonds...

Durée 24 mois maximum

Versement des fonds Au fur et à mesure de vos besoins liés aux travaux avec un minimum des tirages de 75 000 € et un préavis de 5 jours ouvrés

Taux d'intérêt* 3,63% annuel, indexés sur Livret A à 100% et calculés sur la base d'un Livret A à 2,50%

Paiement des intérêts Annuel à terme échu

Commission d'engagement 0,20% du prix de revient prévisionnel

...Suivie d'une phase de remboursement

Montant 5.137.500 €

Quotité de financement 100% du prix de revient prévisionnel de l'opération

Garantie 100% collectivité(s) locale(s)

Durées 30 ans (4.199.000 €)

50 ans (938.500 €)

Périodicité des échéances Annuelle

Mode d'amortissement Progressif

Taux d'intérêt 3,63% annuel, indexés sur Livret A à 100% et calculés sur la base d'un Livret A à 2,50%

Cette proposition est valable 1 mois, dans la limite de disponibilité de l'enveloppe globale de PLS accordée à Dexia Crédit Local au moment de la réception de votre accord.

L'octroi des PLS est soumis à une autorisation préalable de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) ou de toute entité délégataire conformément à la réglementation. Notre contrat de prêt sera émis après obtention de cet accord datant de moins de 6 mois.