

# 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
- Madame CLAIRE LINOIS Directrice, agissant au nom de la Société en commandite par action FONCIERE HABITAT ET HUMANISME dont le siège social est à *Caluire* (69) 69 chemin de l'assieux en exécution d'une délégation de pouvoir et de responsabilité du 17/04/07

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La Communauté 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 prêt *PLAI* à contracter par la Société *FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME* auprès de la Caisse des Dépôts, selon les modalités suivantes :

- Montant : 180 000 €
- Durée du prêt : 35 ans
- Durée du préfinancement : 0
- Périodicité des échéances : annuelles
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 1,55 %
- Taux annuel de progressivité : 0,00%
- Différé d'amortissement : 0
- 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 sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. 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 garanti par la présente délibération.

en vue d'assurer le financement principal pour la l'acquisition *amélioration* de 4 logements situés 37 rue Lombard -33 BORDEAUX d'un prix de revient approximatif de 758 184 €.

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, 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 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.

*l*

## 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 réparation, 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 :

- 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 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 concurrence du montant de l'emprunt de 180.000 euros sur *un terrain et un immeuble* lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur inscrite au bilan 2008 figure ci-dessous :

*37, rue Lombard à BORDEAUX : ( terrain 113 728 € immeuble : 644 456€*

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.

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 IV 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 1<sup>er</sup>, 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.

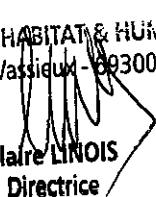
Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par Monsieur le Préfet, en exécution du décret-loi du 30 Octobre 1935 de contrôler le fonctionnement de la Société, de vérifier sur sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

## ARTICLE VII

L'application du présent contrat se poursuivra soit jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt déjà contracté ou à contracter avec la garantie communautaire, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

FAIT A BORDEAUX, LE

Pour la Société,

SCA FONCIERE HABITAT & HUMANISME  
69 Chemin de Vassieux - 69300 CALUIRE  
  
Claire LINOIS  
Directrice

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,  
Le Président,

h

**ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT**

Affaire : 37, rue Lombard – 33 BORDEAUX

Caisse préteuse : CAISSE DES DEPOTS

Montant de l'emprunt : 180 000 €

Biens affectés en garantie

---

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de la *CDC* avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 180 000 €, la Société *FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME* 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, le *terrain et l'immeuble* lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au bilan 2008 figurent ci-dessous :

37, rue Lombard – 33 BORDEAUX : ( terrain 113 728 € immeuble : 644 456 €(hors terrain)

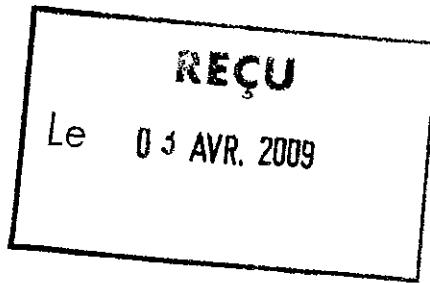
références cadastrales : Section n° 182 Lieudit : 37 rue lombard  
contenance : 1 a 38 ca

CALUIRE, le 12/05/09

LA DIRECTRICE,

SCA FONCIERE  
69 Chemin de Vassieux  
69360 Villeurbanne

  
Claire LINDOIS  
Directrice



DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE



MONSIEUR LE DIRECTEUR  
FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME  
69, CHEMIN DE VASSIEUX  
69647 CALUIRE ET CUIRE CEDEX

Dossier n°: 0216073  
Suivi par : Mireille Rouffignac  
Tél./Télécopie : 05 56 00 01 79/05 56 24 50 87

BORDEAUX, le 31 mars 2009

**Objet : Accord de principe du 31 mars 2009 relatif à l'opération d'acquisition-amélioration de 4 logements situés 37 rue Lombard à Bordeaux.**

Monsieur le Directeur,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 12/02/2009 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 PLAI d'un montant total de 180 000,00 €.

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 30 septembre 2009.

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

GENEVIEVE PUYAU  
directrice territoriale, responsable des prêts.

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 31 mars 2009 relatif à l'opération d'acquisition-amélioration de 4 logements situés 37 rue Lombard à Bordeaux.

Caractéristiques des prêts	PLAI
Montant du prêt	180 000,00 €
Durée	35 ans
Taux d'intérêt actuel annuel (1)	2,30 %
Taux annuel de progressivité (1)	0,00 %
Modalité de révision des taux (2)	DL
Indice de référence	Livret A (*)
Valeur de l'indice de référence	2,50 % (**)
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle
Commission d'intervention	Exonérée

(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

## Garanties

DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 31 mars 2009 relatif à l'opération d'acquisition-amélioration de 4 logements situés 37 rue Lombard à Bordeaux.

	PLAI	
Garants	Montant garanti	Quotité garantie
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	180 000,00 €	100,00 %
<b>Total garanti par prêt</b>	<b>180 000,00 €</b>	<b>100,00 %</b>