



PROJET

Bordeaux – « Cœur de Caudéran » : Construction de 25 logements collectifs 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 15 décembre 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 d'un emprunt de **1 099 265 €** pour le PLS foncier et de **1 064 994 €** 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 la CDC en vue d'assurer le financement principal des 25 logements de l'opération de construction Bordeaux « Cœur de Caudéran ».
Le prix de revient prévisionnel s'élève à **3 928 782 €**.

MP

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
<ul style="list-style-type: none">- Montant du prêt- Echéances- Taux d'intérêt actuariel annuel- Taux annuel de progressivité- Révisibilité des taux d'intérêt et de progressivité	<p>1 099 265 € annuelle 2.38 % 0,5%</p> <p>En fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %</p>	<p>1 064 994 € annuelle 2.38 % 0,5%</p> <p>En fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %</p>
<ul style="list-style-type: none">- Durée totale du prêt- Différé d'amortissement	<p>50 ans 12 mois</p>	<p>30 ans 12 mois</p>

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 aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêts émis par la Caisse des Dépôts et Consignations.

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.

MP

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.

MP

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 2 164 259 € sur des biens valant 3 928 782 € 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.

MP

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.

MP

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 13/10/09

Fait à BORDEAUX, le

Pour la SOCIETE



Le Directeur Général,
Daniel PALMARO,

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Le Président



clairsienne

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

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé par prêt PLS : 25 logements collectifs à Bordeaux – « Cœur de Caudéran »

Caisse prêteuse : CDC

Montant des emprunts : 2 164 259 €

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la CDC avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de **2 164 259 €**, 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 13/10/09

Le Directeur Général,
Daniel PALMARO,



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

REÇU LE

25 MAI 2009



www.caissedesdepots.fr

Original : *DAF*.....

Copie à : *AD / DIF*.....

copie : ES

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE



MONSIEUR LE DIRECTEUR
DE CLAIRSIENNE
223, AVENUE EMILE COUNORD
33081 BORDEAUX CEDEX

Dossier n°: 0210862
Suivi par : **Mireille Rouffignac**
Tél./Télécopie : 05 56 00 01 79/05 56 24 50 87

BORDEAUX, le 18 mai 2009

Objet : Renouvellement de l'accord de principe du 2 décembre 2008 relatif à l'opération de construction de 25 logements, opération "Coeur de Caudéran" située rues Gambetta, Azanam et Basque à Bordeaux.

Monsieur le Directeur,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 18/10/2008 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 Locatif social d'un montant total de 2 164 259,00 €.

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 2 décembre 2009.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, 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 : Renouvellement de l'accord de principe du 2 décembre 2008 relatif à l'opération de construction de 25 logements, opération "Coeur de Caudéran" située rues Gambetta, Azanam et Basque à Bordeaux.

Caractéristiques des prêts	PLS	PLS
Montant du prêt	1 099 265,00 €	1 064 994,00 €
Durée	50 ans	30 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	2.88%	2.88%
Taux annuel de progressivité (1)	0,50 %	0,50 %
Modalité de révision des taux (2)	DL	DL
Indice de référence	Livret A (*)	Livret A (*)
Valeur de l'indice de référence	1.75%	1.75%
Différé d'amortissement	1 mois	1 mois
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Commission d'intervention	810,00 €	810,00 €

(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 révisibles pendant toute la durée du prêt en fonction de la variation du taux de l'indice de référence (*)

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

(2) DL : Double révisibilité limitée

Garanties

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Renouvellement de l'accord de principe du 2 décembre 2008 relatif à l'opération de construction de 25 logements, opération "Coeur de Caudéran" située rues Gambetta, Azanam et Basque à Bordeaux.

	PLS		PLS	
Garants	Montant garanti	Quotité garantie	Montant garanti	Quotité garantie
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	1 099 265,00 €	100,00 %	1 064 994,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	1 099 265,00 €	100,00 %	1 064 994,00 €	100,00 %

PEREY Rémi

De: Puyau, Geneviève [genevieve.puyau@caissedesdepots.fr]
Envoyé: mardi 24 novembre 2009 17:35
À: PEREY Rémi
Cc: PIERRAT Line; Penouil, Sandrine; Villenave, Sylvie
Objet: Clairsienne PLS et PHARE pour les 25 logements collectifs situés coeur de Caudéran
Importance: Haute

Monsieur Pérey bonsoir,

L'opération visée en objet a bénéficié d'un accord de principe de la Caisse des Dépôts pour l'octroi de PLS (1 099 265 € sur 50 ans et 1 064 994 € sur 40 ans) et de PHARE d'un montant de 560 00 € sur 40 ans avec un différé d'amortissement de 12 mois apparaissant de façon erronée à 1 mois dans l'accord de principe. La raison de cette erreur est liée au renseignement d'une unité de mois et non d'année.

Je vous informe que ces dossiers vont être présentés à la validation de notre comité d'engagement du 3 décembre en prenant en compte le différé d'amortissement corrigé. Aucune difficulté ne s'oppose à ce stade à leur engagement.

A votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Bien cordialement



Geneviève Puyau
Direction régionale Aquitaine
Directrice territoriale
responsable des Prêts
Ligne directe : 05.56.00.01.81
Télécopie : 05.56.24.50.87
genevieve.puyau@caissedesdepots.fr