

## 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 .....

- **Monsieur André LASSANSAA**, agissant en qualité de Directeur Général Délégué de la SAEMCIB, Société Anonyme d'Economie Mixte de Construction Immobilière de Bègles, dont le siège social est 1, rue de La République, à BEGLES (33), nommé à cette fonction lors de la séance du Conseil d'Administration en date du 26 juin 2003 et autorisé aux fins des présentes par délibération du Conseil d'administration du 2 juillet 2009.

### 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 de l'emprunt à contracter par la Société **SAEMCIB** auprès de la Caisse des Dépôts selon les modalités suivantes :

#### Prêt 1 :

Prêt PDRAS	1 810 975 €
Durée	25 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,85 %
Taux annuel de progressivité des annuités	0,50 %



*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'intérêts et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date de l'établissement du contrat de prêt si le taux du livret A applicable est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.*

en vue d'assurer le financement principal pour **la réhabilitation des 48 logements collectifs locatifs du Bâtiment B situé sur le site des « Terres Neuves », rue du Théâtre de Verdure, rue des Mûriers et allée des Saules à Bègles pour un prix de revient de 2 262 500 euros (en TVA 5.5%).**

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 dans les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt PDRAS 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 emprunt 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 meubles désignés en annexe à la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie de **1 810 975 euros** sur les biens valant **2 262 500 euros**.

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.

#### 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 jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie communautaire, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre établissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

Fait à BORDEAUX  
En sept exemplaires

Pour la SAEMCIB

Société Anonyme d'Economie Mixte  
de Construction Immobilière de Bègles

Le Directeur Général Délégué,

André LASSANSAA

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : la **réhabilitation des 48 logements collectifs locatifs du Bâtiment B** situé sur le site des « Terres Neuves », rue du Théâtre de Verdure, rue des Mûriers et allée des Saules à Bègles pour un prix de revient de **2 262 500 euros** (en TVA 5.5%).

Caisse prêteuse : **La Caisse des Dépôts**

Montant de l'emprunt PDRAS : **1 810 975 euros**

### BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du prêt locatif à contracter auprès de la **Caisse des Dépôts**, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de **1 810 975 €uros**, la Société **SAEMCIB** 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, les immeubles (ou terrains) lui appartenant, libres d'hypothèque, dont la désignation et la valeur figurent au bilan ci-dessous :

Biens donnés en garantie : bien objet de la présente garantie.

Fait à BORDEAUX, le 19/11/2009  
En sept exemplaires

Pour la SAEMCIB

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

SIGNATURE

Société Anonyme d'Economie Mixte  
de Construction Immobilière de Bègles  
Le Directeur Général Délégué,

**André LASSANSAA**



DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE



MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL  
S.A.E.M.C.I.B.  
B P 130  
33321 BEGLES-CEDEX

Dossier n°: 0230424  
Suivi par : Denis Hacquart

BORDEAUX, le 10 novembre 2009

**Objet : Accord de principe du 10 novembre 2009 relatif à l'opération de réhabilitation de 48 logements, bâtiment 6, les terres neuves, situés dans la cité Yves Farges (Belcier) à Bégles (33).**

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 15/10/2009 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 d'un montant total de 1 810 975,00 €.

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 10 mai 2010.

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 caractères gras du dernier alinéa de l'article 2. En effet, le taux de cette offre de prêt peut être bonifié de 35 points de base à la mise en place du contrat sous réserve que l'enveloppe de bonification n'ait pas été totalement consommée.

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

Le Directeur Régional

  
Xavier ROLAND-BILLECART

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 10 novembre 2009 relatif à l'opération de réhabilitation de 48 logements, bâtiment & les terres neuves, situés dans la cité Yves Farges (Belcier) à Bégles (33).**

Caractéristiques des prêts	PDRAS
Montant du prêt	1 810 975,00 €
Durée	25 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	1,85 %
Taux annuel de progressivité (1)	0,50 %
Modalité de révision des taux (2)	DL
Indice de référence	Livret A (*)
Valeur de l'indice de référence	1,25 % (**)
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle
Commission d'intervention	960,00 €

(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 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 10 novembre 2009 relatif à l'opération de réhabilitation de 48 logements, bâtiment B les terres neuves, situés dans la cité Yves Farges (Belcier) à Bègles (33).**

	PDRAS	
Garants	Montant garanti	Quotité garantie
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	1 810 975,00 €	100,00 %
<b>Total garanti par prêt</b>	<b>1 810 975,00 €</b>	<b>100,00 %</b>