

**CONDITIONS GENERALES DES PRETS FONCIER EQUILIBRE**  
(Simplicité révisable - Indexé Livret A)

**ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

La date d'effet du présent contrat est la date de réception, par le prêteur, de sommes égales par l'ensemble des parties. La date de référence du contrat est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet. La date des échéances est déterminée à compter de la date de référence, en fonction de la périodicité.

La durée du prêt indiquée à l'article 2 du présent contrat commence à compter de la date de référence et est divisée en deux périodes distinctes : la période n°1 qui débute à compter de la date de référence et prend fin au 15ème anniversaire de la date de référence et la période n°2 qui débute le lendemain du 15ème anniversaire de la date de référence et prend fin au remboursement intégral du prêt.

La bonification d'intérêts correspond au montant des intérêts dus au titre du prêt pendant la période n°1 et est en charge par le prêteur en lieu et place de l'emprunteur selon les modalités indiquées ci-après.

Le taux effectif global mentionné à l'article 2 est donné à titre indicatif et pour information seulement. Afin de satisfaire aux dispositions de l'article L.313-4 du code monétaire et financier, il est calculé compte tenu des caractéristiques du prêt mentionnées à l'article 2 sur la base du taux d'intérêt initial applicable.

Le taux de swap indicatif pour une maturité donnée, désigné, à un instant t, le taux fixe zéro coupon (désigné lors de la conclusion du contrat de swap) qui sera échangé contre l'indication convenue sur la durée du swap (l'index d'indication est identique à celui servant de référence aux OAT). En cas de remboursement anticipé, les taux retenus sont les cours de clôture du jour de remboursement.

La courbe de taux de swap indicatif désigne la courbe formée par la somme des taux de swap indicatif. Ces taux sont (i) publiés pour différentes maturités sur les pages Bloomberg (taux de swap zéro coupon demandé ou "bid") à l'adresse des codes <FRSW11 Index> à <FRSW10 Index> (taux London composite swap zéro coupon pour l'indication hors taxes), disponibles pour des maturités allant de 1 à 30 ans, ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg (l'emprunteur ou (ii), en cas d'absence de publication pour une maturité donnée, déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du taux de swap publié pour une maturité donnée, déterminés par et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure.

Le taux de swap Euribor en euro pour une maturité donnée, désigné, à un instant t, le taux fixe (obtenus lors de la conclusion du contrat de swap) qui sera échangé contre le taux Euribor 6 mois convenue. En cas de remboursement anticipé, les taux retenus sont les cours de clôture du jour de remboursement.

La courbe de taux de swap Euribor désigne la courbe formée par la somme des taux de swap Euribor. Ces taux sont (i) publiés pour différentes maturités sur la page Bloomberg <ESB 10 > (taux swap demandé ou "bid"), taux composites Bloomberg pour la zone euro, disponibles pour les maturités allant de 1 à 30 ans, ou en cas de cessation de publication sur cette page, toute autre page Bloomberg (l'emprunteur ou (ii), en cas d'absence de publication pour une maturité donnée, déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du taux de swap publié pour une durée immédiatement inférieure et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure.

Les éléments de marchés correspondant aux taux de marchés et indices pertinents, directement ou indirectement, de déterminer des adhésions de taux de marchés indiqués (ci-dessous).

**ARTICLE 6 - ACTUALISATION**

Le taux d'intérêt actualisé annuel défini à l'article 2 du présent contrat fait l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de sa valeur, en cas de variation de la rémunération servie sur décaissements du Livret A intervenus entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. La valeur actualisée est calculée par application de la formule de révision définie à l'article 7.1.

**ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION**

7.1 - Le taux d'intérêt actualisé annuel (i) visé à l'article 2 du présent contrat est actualisé, le cas échéant, en application de l'article 6 est révisé à chaque échéance dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (i) du prêt est déterminé selon la formule :  $r = i + DT$

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de rémunération servi aux titulaires du Livret A en vigueur à la date de révision et celui en vigueur à la date d'effet du contrat. Le taux ainsi calculé correspond au taux actualisé annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû.

7.2 - Le taux révisé s'applique au capital des échéances relatives à la période d'amortissement restant à courir. A chaque révision, le prêteur communiquera à l'emprunteur, les informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables pour la prochaine échéance du prêt.

7.3 - Si le livret A servait de base aux modalités de révision de taux visés à disposition avant le complet remboursement du prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décaissement de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remboursement.

L'absence de modalités de révision ne pourra empêcher l'emprunteur à retarder le paiement des échéances. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéance conventionnelles sur la base des derniers taux déterminés et seront traités lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

**ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS**

8.1 - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'établissement du contrat.

Il correspond au rythme prévu dans les paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations prévues à l'article 1 du contrat. Si le total des versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant du prêt indiqué à l'article 1, le contrat sera réputé d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

Cet échéancier est établi en tant qu'il est, que le premier versement ne peut intervenir moins de 10 jours ouvrés après la réception du contrat signé et de l'échéancier par le prêteur et, d'autre part, que le dernier versement doit intervenir impérativement deux mois avant la première mise en recouvrement.

8.2 - Toute modification d'échéancier de versements doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours avant la date de prise en compte de cette modification.

8.3 - Le prêteur a la faculté de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier, sous réserve d'une information préalable et motivée de l'emprunteur.

8.4 - Les versements sont domiciliés sur un seul compte dont l'indiqué exact est porté sur l'échéancier joint au présent contrat. Il ne peut être procédé à un décaissement de domiciliation en cours de versement du prêt. Le prêteur se réserve le droit de définir les établissements et catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les versements.

**ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE**

9.1 - Le tableau d'amortissement joint au contrat est calculé compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2 sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois à la date de référence.

Il indique la répartition des échéances entre capital et intérêts, calculé de manière à ce que les échéances soient connues au cours de la durée de remboursement du prêt, déduction faite de la bonification d'intérêts en période n°1 telle que prévue à l'article 9.2.2.

9.2 - A chaque date d'échéance de la période n°1 :

9.2.1 - l'emprunteur paie la part du capital nécessaire pour amortir le prêt par fractions égales rapportées à la durée d'amortissement de la période, calculés de telle manière que le capital amorti à chaque échéance corresponde au montant de l'échéance convenu calculé.

9.2.2 - le prêteur prend à sa charge la bonification d'intérêts correspondant au montant des intérêts dus calculé compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2.

9.3 - A chaque date d'échéance de la période n°2, l'emprunteur paie le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts calculés compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2.

9.4 - Les paiements font l'objet d'un prélevement automatique au bénéfice du prêteur. Ce prélevement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'emprunteur à cet effet. Les numéros des chèques sont indiqués sur le relevé de compte de l'emprunteur. Les sommes dues sont acquittées auprès du Caisier Général de la Caisse des Dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière que les fonds parviennent effectivement au Caisier Général au plus tard le jour de l'échéance.

**ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS DU PRÊT**

10.1 - Volontaire  
L'emprunteur peut effectuer à tout moment des remboursements anticipés à la condition que le montant total du prêt, ait été versé par le prêteur.  
Les remboursements anticipés sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caisier Général au moins deux mois avant cette échéance. Si le prêt finance plusieurs acquisitions, les remboursements anticipés volontaires seront imputés sur chacune des acquisitions au prorata des capitaux restant dus correspondants, sans fraction contraire remboursée.  
10.2 - Obligatoire

10.2.1 - Le présent contrat pourra être résilié de plein droit par le prêteur et toutes sommes en principal et intérêts (y compris la fraction bonifiée), commission, frais et accessoires dus au prêteur au titre du présent prêt devront être acquittés par anticipation en cas :

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;
- de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception ;
- de remboursement anticipé total ou partiel, volontaire ou obligatoire, du prêt contracté pour la construction de l'immeuble visé à l'article 3 bis du présent contrat ;
- 10.2.2 - d'annulation de la décision administrative favorable ouvrant droit au prêt ;
- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux définies, en métropole, par les articles R.331-1 à R.331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R.372-1 à R.372-19 dudit code ;
- d'affiliation de l'immeuble financé à l'aide du présent prêt, sans dispositions réglementaires ou réglementaires contraires. Toutefois, le présent prêt pourra, le cas échéant, être transféré à l'acquéreur sous réserve de l'accord du prêteur ;
- le cas échéant, d'annulation ou de résiliation, pour quelque motif que ce soit, du titre constituant à l'emprunteur des droits réels sur le(6) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du présent prêt ;
- 10.2.3 - Si le prêt finance plusieurs opérations, le remboursement anticipé n'est exigible qu'à concurrence des capitaux restant dus se rapportant à l'opération concernée par l'obligation de remboursement.
- 10.3 - Conséquences financières des remboursements anticipés  
10.3.1 - L'emprunteur est redevable d'une indemnité forfaitaire, quel que soit la nature ou le montant du remboursement anticipé.  
Le montant de cette indemnité est égale à la différence, quand celle-ci est positive, entre :

- d'une part, la valeur actualisée sur la courbe de taux de swap EURIBOR, sur échéance des échéances qui auraient été produites pendant la durée restante à courir de l'emprunt contracté, le capital remboursé par anticipation en incluant dans ces échéances les montants d'intérêts bonifiés au sens de l'article 9.2.1, ces échéances étant calculées conformément à la dernière formule réglementaire de détermination du taux du Libor ; A intégrer dans les montants de intérêts, comme au jour du remboursement anticipé, et à partir de la date de l'échéance de la dernière échéance de la courbe de taux de swap indication. Les remboursements anticipés sont les seuls de nature à être pris en compte au jour du remboursement anticipé ;
  - et, d'autre part le montant du capital remboursé par anticipation augmenté, en période n° 7, des intérêts courus non échus à la date du remboursement anticipé.
- Les remboursements anticipés interviennent durant la période n° 1 ce document par lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts, courus, correspondants au remboursement anticipé. Dans ce cas, les frais de gestion font l'objet d'un prélevement sur le premier versement prévu à l'échéance, et sont déduits du montant de ces intérêts au titre de la bonification visée à l'article 9.2.2.

Tout remboursement anticipé interviendra en période n° 7 dans les six mois suivant le paiement par l'emprunteur des intérêts courus correspondants.

**10.3.2 - Remboursement de la bonification d'intérêts visée à l'article 9.2.2 :**

L'emprunteur procédera au remboursement de la bonification d'intérêts correspondante à la totalité des sommes prises en charge par le prêteur au titre du présent contrat, en cas :

- de remboursements anticipés volontaires visés à l'article 10.1,
- de remboursements anticipés obligatoires visés à l'article 10.2.1,
- de non respect de l'engagement indiqué à l'article 10.2.1.

Le montant est calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel.  
Le paiement sera effectué auprès du prêteur selon les modalités qui seront indiquées dans la notice de remboursement.

10.3.3 - En cas de remboursements partiels, les échéances ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû et, d'autre part, de la durée résiduelle du prêt.

**ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES**

Toutes sommes dues au titre du présent contrat, non versées à la date d'échéance, sont intéressement de plein droit, à compter de cette date, au taux du livret A, contracté à cette même date, auquel s'ajoute une majoration de 6%. Cette stipulation ne peut faire obstacle à l'extinguibilité des sommes dues par suite d'une mise en demeure en vertu de l'article 10.2.1 ni, par conséquent, à l'application de l'article 10.2.2.

**ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES GARANTIS**

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui et/ou des sommes convenues en des intérêts moratoires encourus, le(6) garant(s) visé(s) à l'article 1er s'opposera à l'effacement du paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur, sans pouvoir lui opposer l'absence des ressources prévues pour ce règlement, ni exiger que celui-ci diminue au préalable le débiteur défaillant.

**ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

Sous peine de déchéance du terme de remboursement du prêt dans les conditions fixées à l'article 10.2.1, l'emprunteur s'engage à :

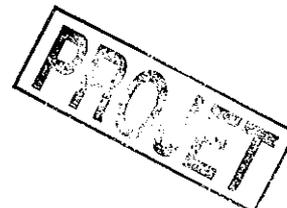
13.1 - affecter les fonds à l'objet tel que défini à l'article premier du présent contrat. Cependant, l'affectation des fonds par l'emprunteur pour un autre objet ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;

13.2 - transmettre au prêteur, à sa première demande, tout document démontrant l'existence des renseignements transmis de nature à constituer les droits au Prêt Foncier Equilibre tels qu'énumérés ci-dessous :

- 13.3 - L'emprunteur s'engage, par ailleurs à :
  - Produire au prêteur à tout moment, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois dernières années écoulées ;
  - fournir, soit sur sa demande, soit sur les opérations financières, tous renseignements que le prêteur peut être amené à lui réclamer et à porter sur ses représentations du(6) prêteur de prendre connaissance à toute époque de ses livres et pièces comptables ;
  - assurer les immeubles, objet du présent contrat, contre tous risques et à présenter au prêteur, à première demande, un exemplaire des polices en cours ;
  - ne pas constituer, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèques sur les immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement. A l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(6) garant(s) visé(s) à l'article 1er en contrepartie de l'engagement constant par l'article 12 du présent contrat.
  - à procéder au remboursement du prêt par anticipation dans les cas visés à l'article 10.2 du présent prêt.

**ARTICLE 14 - DROITS ET FRANCS**

L'emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du présent contrat, et notamment les frais de gestion du prêt, le cas échéant, à l'article 2. Dans ce cas, les frais de gestion font l'objet d'un prélevement sur le premier versement prévu à l'échéance, et sont déduits du montant de ces intérêts, même si la notice relative au présent contrat n'est pas



**Le Haillan – « Les Berges du Haillan » : Construction de 27 logements collectifs dont 23 PLUS et 4 PLAI**

**FINANCEMENT PLAI**

**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 17 février 2010.

**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 **40 524 €** pour le PLAI foncier et de **245 685** pour le PLAI 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 40 ans pour la construction, souscrits auprès de la CDC en vue d'assurer le financement principal des 4 logements collectifs de l'opération de construction Le Haillan « Les Berges du Haillan » avenue Pasteur.  
Le prix de revient prévisionnel s'élève à **550 303 €**.

Les conditions financières du prêt sont les suivantes :

| EMPRUNT PLAI  | Prêt destiné à l'acquisition du terrain (ou l'acquisition de l'immeuble)  | Prêt destiné à la construction des logements   |
|---|---|--|
| <b>Tous types de prêts</b><br>- Montant du prêt<br>- Echéances<br>- Taux d'intérêt actuariel annuel<br>- Taux annuel de progressivité<br>- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité                            | 40 524 €<br>annuelles<br>1.05 %<br>0,5 %<br>En fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % | 245 685 €<br>annuelles<br>1.05 %<br>0,5 %<br>En fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 % |
| <b>Selon le type de prêt</b><br><i>Sans préfinancement</i><br>- Durée totale du prêt<br>- Différé d'amortissement<br><br><i>Avec préfinancement</i><br>- Durée du préfinancement<br>- Durée de la période d'amortissement | 50 ans<br>12 mois   | 40 ans<br>12 mois  |

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.

## 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.

#### 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 286 209 € sur des biens valant 550 303 € au bilan du 31/12/2009.

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 29/04/10

Fait à BORDEAUX, le

Pour la SOCIETE

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Le Directeur Général,  
Daniel PALMARO

Le Président

A. JONEAU DECOMBIS  
Adjoint au Directeur Général

**clairstienne**

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

## ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

**Programme financé par prêt PLAI** : 4 logements collectifs au Haillan – « Les Berges du Haillan » avenue Pasteur.

**Caisse prêteuse** : CDC

**Montant de l'emprunt** : 286 209 €

---

### 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 **286 209 €**, 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

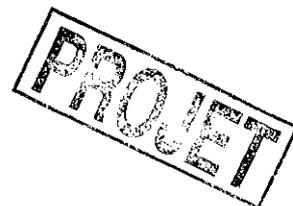
Fait à BORDEAUX, le 29/04/10

Le Directeur Général,  
Daniel PALMARO,

**A. JONEAU DECOMBIS**  
Adjoint au Directeur Général

**clairsienne**

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



**Le Haillan – « Les Berges du Haillan » : Construction de 27 logements collectifs dont 23 PLUS et 4 PLAI**

**PRET FONCIER EQUILIBRE PLAI**

**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 17 février 2010.

**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 **61 960 €** pour le prêt foncier équilibré au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement du contrat amortissable en 50 ans, souscrit auprès de la CDC en vue d'assurer le financement complémentaire des 4 logements collectifs de l'opération de construction Le Haillan « Les Berges du Haillan » avenue Pasteur.  
Le prix de revient prévisionnel s'élève à **550 303 €**.

Les conditions financières du prêt sont les suivantes :

**PRET FONCIER EQUILIBRE PLAI**

- Montant du prêt : 61 960 €
  - Durée totale du prêt : 50 ans
  - Echéances : annuelles
  - Amortissement :
    - constant jusqu'au 15<sup>ème</sup> anniversaire de la date de référence du prêt
    - déduit de l'échéance ( échéance – intérêts financiers = amortissement) à compter du Lendemain du 15<sup>ème</sup> anniversaire de la date de référence du prêt. Au cas où la part d'intérêt calculée serait supérieure au montant de l'échéance, l'emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus.
  - Taux d'intérêt actuariel annuel : 1.05 %
  - Taux annuel de progressivité : 0 %
- Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est susceptible de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux du 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.
- Révisabilité du taux d'intérêts : en fonction de la variation du livret A**  
**Bonification d'intérêts : telle que définie dans les conditions générales**

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.

137

## 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.

## 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 61 960 € sur des biens valant 550 303 € au bilan du 31/12/2009.

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.

AD

## 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 29/04/10

Fait à BORDEAUX, le

Pour la SOCIETE

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Le Directeur Général,  
Daniel PALMARO,

A. JONEAU DECOMBIS  
Adjoint au Directeur Général

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 foncier équilibre** : 4 logements collectifs au Haillan – « Les Berges du Haillan » avenue Pasteur.

**Caisse prêteuse** : CDC

**Montant de l'emprunt** : 61 960 €

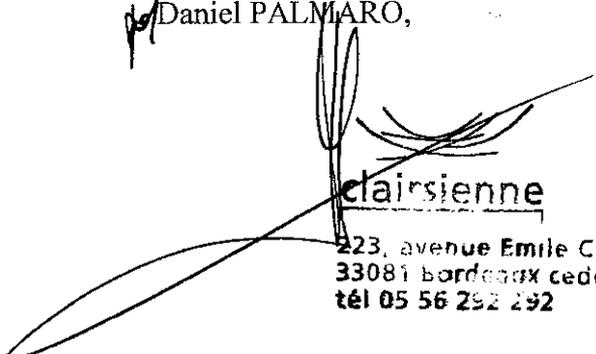
### BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la CDC avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de 61 960 €, 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 29/04/10

Le Directeur Général,  
Daniel PALMIARO,



clairsienne

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

**A. JONEAU DECOMBIS**  
*Adjoint au Directeur Général*



DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE



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

Dossier n°: 0240856 / Opération n° : 0521596  
Suivi par : **Mireille Rouffignac**  
Tél./Télécopie : 05 56 00 01 79/05 56 24 50 87

BORDEAUX, le 29 avril 2010

**Objet : Accord de principe du 29 avril 2010 relatif à l'opération de construction de 4 logements PLAI, résidence Les Berges, avenue Pasteur au Haillan (33).**

Monsieur le Directeur,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 16/04/2010 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 et un prêt Foncier Equilibre d'un montant total de 348 169,00 €.

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 29 octobre 2010 pour les prêts PLAI et PLAI foncier. Le contrat de prêt foncier équilibre devra être demandé au plus tard le 30 juin 2010, date limite de validité pour le millésime 0109.

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

Caisse des dépôts et consignations

IMM. "LA CROIX DU MAIL" 8 RUE CLAUDE BONNIER CS 61530 - 33081 BORDEAUX - Tél : 05 56 00 01 62 -  
Téléfax : 05 56 00 00 49

## Caractéristiques financières

DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

**Objet : Accord de principe du 29 avril 2010 relatif à l'opération de construction de 4 logements  
PLAI, résidence Les Berges, avenue Pasteur au Haillan (33).**

| Caractéristiques des prêts          | PLAI         | PLAI         | Foncier Equil. |
|-------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| Montant du prêt                     | 245 685,00 € | 40 524,00 €  | 61 960,00 €    |
| Durée                               | 40 ans       | 50 ans       | 50 ans         |
| Taux d'intérêt actuariel annuel (1) | 1,05 %       | 1,05 %       | 1,05 %         |
| Taux annuel de progressivité (1)    | 0,50 %       | 0,50 %       | 0,00 %         |
| Modalité de révision des taux (2)   | DL           | DL           | SR             |
| Indice de référence                 | Livret A (*) | Livret A (*) | Livret A (*)   |
| Valeur de l'indice de référence     | 1,25 % (**)  | 1,25 % (**)  | 1,25 % (**)    |
| Différé d'amortissement             | 12 mois      | 12 mois      |                |
| Périodicité des échéances           | Annuelle     | Annuelle     | Annuelle       |
| Commission d'intervention           | Exonéré      | Exonéré      | Exonéré        |

(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 simple révisabilité, le taux de progressivité n'est pas révisé.

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

- (2) SR : Simple révisabilité  
DL : Double révisabilité limitée

## Garanties

DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 29 avril 2010 relatif à l'opération de construction de 4 logements  
PLAI, résidence Les Berges, avenue Pasteur au Haillan (33).

|                               | PLAI                  |                  | PLAI               |                  |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Garants                       | Montant garanti       | Quotité garantie | Montant garanti    | Quotité garantie |
| CMNTE URBAINE DE BORDEAUX     | 245 685,00 €          | 100,00 %         | 40 524,00 €        | 100,00 %         |
| <b>Total garanti par prêt</b> | <b>245 685,00 €</b>   | <b>100,00 %</b>  | <b>40 524,00 €</b> | <b>100,00 %</b>  |
|                               | <b>Foncier Equil.</b> |                  |                    |                  |
| Garants                       | Montant garanti       | Quotité garantie |                    |                  |
| CMNTE URBAINE DE BORDEAUX     | 61 960,00 €           | 100,00 %         |                    |                  |
| <b>Total garanti par prêt</b> | <b>61 960,00 €</b>    | <b>100,00 %</b>  |                    |                  |