

# 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 suite au transfert de la garantie accordée antérieurement par la Ville de Bègles par délibération du 14 décembre 2009 ci-annexée, se traduisant par une signature au pied du contrat CDC/SAEMCIB n° 1156035 ci-annexé, le paiement des intérêts et le remboursement du capital de l'emprunt contracté par la Société **SAEMCIB** auprès de la Caisse des Dépôts selon les modalités suivantes :

### Prêt 1 :

|   |             |
|---|-------------|
| Prêt PRUAS                                | 1 810 975 € |
| Durée                                     | 25 ans      |
| Taux d'intérêt actuariel annuel           | 1,50 %      |
| 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 du taux du livret A en vigueur à la date d'établissement du contrat CDC/SAEMCIB n° 1156035, soit le 23 décembre 2009, avec une bonification d'intérêts de 35 points de base apportée par l'établissement prêteur.*

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 COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Pour la SAEMCIB

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE  
DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE DE BEGLES  
Le Directeur Général Délégué,

## 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 PRUAS : 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 Euros, 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 8/06/2010  
En sept exemplaires

Pour la SAEMCIB

  
SIGNATURE  
SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE  
DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE DE BEGLES  
Le Directeur Général Délégué,

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
Département de la Gironde  
Arrondissement de Bordeaux

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal  
**DE LA VILLE DE BEGLES**

**SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2009**

**OBJET : GARANTIE D'EMPRUNT ACCORDEE A LA S.A.E.M.C.I.B. POUR LA REHABILITATION DU BATIMENT B DU QUARTIER TERRES-NEUVES/YVES FARGE**

L'an deux mille neuf et le quatorze décembre, le Conseil Municipal de la Ville de Bègles s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances à la Mairie sous la présidence de Monsieur Noël MAMERE, Maire de Bègles, en suite de la convocation adressée le 7 décembre 2009.

**Etaient présents :** Mme BOUDINEAU, M. JOANDET, Mme FORET-POUGNET, M. RAYNAUD, Mmes FEDOU, LUCBERNET, M. SURLEVE-BAZEILLE, Mme BUISSON, MM. DUBOST, MERCIER, Mme ROUSSELI, M. VIVANT, Mme CABRERA, MM. LABARTHE, BEZIADE, Mmes LE GUEN, GARNET, BENJELLOUN-TOUIMI, M. KAMAYENWODE, Mme HEGOBURU, M. LABADIE, Mmes CAMI, ABRIBAT, M. ROSSIGNOL, Mme CABEZA, M. PARIS, Mme TEXIER, MM. DENOYELLE, BEER DEMANDER, Mme MARTIN.

**S'étaient fait excuser et avaient donné délégation :** MM. PEREZ, DANE, Mme HAMMI, M. NDIAYE.

**Absent :** /

**Secrétaire de la séance :** Mme CAMI

|   |
|---|
| Accusé de réception en préfecture         |
| 033-213300395-20091214-SGCM20091215-01-DE |
| Date de signature : -                     |
| Date de réception : 15/12/2009            |

*Affiché le* 15 DÉC 2009

**Monsieur JOANDET :**

Mes Chers Collègues,

En vue de financer l'opération de réhabilitation du Bâtiment B sur le quartier des Terres Neuves –Yves Farge, la Société Anonyme d'Economie Mixte de Construction Immobilière de Bègles (S.A.E.M.C.I.B.) envisage de contracter un emprunt de 1.810.975 Euros pour 48 logements.

Afin que cet emprunt puisse être réalisé dans les meilleures conditions, la Société Anonyme d'Economie Mixte de Construction Immobilière de Bègles (S.A.E.M.C.I.B.) a sollicité la **garantie de la Commune de Bègles à hauteur de 100 %** du montant total des emprunts.

Cette garantie ne devrait être effective que temporairement, le Conseil Communautaire devant garantir cet emprunt **par substitution** à la Ville de Bègles dans un délai très court. En effet, pour des contraintes de calendrier, liées à la perspective pour la S.A.E.M.C.I.B. de rembourser à la Ville l'avance de trésorerie de trois millions d'euros avant la fin de l'année 2009, il a semblé prudent de faire délibérer le Conseil Municipal dans l'attente d'une délibération de substitution de la Communauté Urbaine de Bordeaux, dont les aléas d'ordre du jour pouvaient entraîner son report au mois de janvier 2010.

Compte tenu de l'intérêt que représente ce projet et des dispositions arrêtées en commun par la même occasion dans la convention annexée à la présente,

**Le Conseil Municipal,**

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles 2290 et 2298 du Code Civil,

### **DELIBERE**

**Article 1 :** La Commune de **BEGLES (33)** accorde sa garantie pour le remboursement, aux conditions définies à l'article 2, d'un emprunt d'un montant de **1.810.975,00 Euros** que la **S.A.E.M.C.I.B.** se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce prêt est destiné à financer la réhabilitation du bâtiment B (48 logements) du quartier Terres Neuves- Yves Farge à **BEGLES (33)**.

**Article 2 :** Les caractéristiques du prêt PRU consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

#### **➤ EMPRUNT de 1.810.975.00 Euros**

**Durée totale du prêt..... 25 ans**

**Echéances..... annuelles**

**Différé d'amortissement..... aucun**

**Taux d'intérêt actuariel annuel..... 1,85 %**

**Taux annuel de progressivité..... 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 %.**

Etant précisé que 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 de commissionnement des réseaux collecteurs, et/ou d'une bonification de 35 pdb apportée par l'établissement prêteur et que le taux de progressivité est susceptible de varier en fonction de la variation du Livret A.

La garantie de la Commune de Bègles est accordée pour la durée totale du prêt, à hauteur de la somme de **1.810.975,00 Euros** en principal, majorée des intérêts, frais et accessoires exigibles au titre du contrat de prêt (en ce compris les intérêts moratoires éventuellement encourus, et toutes commission, indemnités ou pénalités).

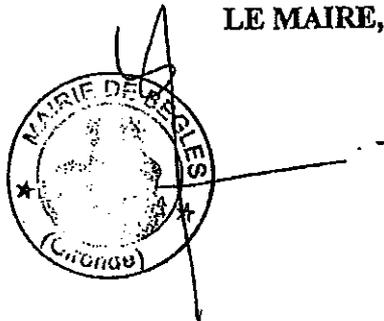
**Article 3** : Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Commune s'engage à effectuer le paiement, en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

**Article 4** : Le Conseil Municipal s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

**Article 5** : Le Conseil autorise le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur.

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

**LE MAIRE,**



**VOTANTS : 35**

**POUR : 23**

**CONTRE : 4**

**ABSTENTIONS : /**

**NE PARTICIPENT PAS : M. le MAIRE, Mme BOUDINEAU, MM. PEREZ, SURLEVE-BAZEILLE, ROSSIGNOL, Mme FORET-POUGNET, MM. PARIS, BEER-DEMANDER, Administrateurs de la SAEMCIB)**  
**ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**



DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Réf. : Emprunteur S A E M C I B  
Offre contractuelle n° 1156035

## CONTRAT DE PRET RENOUVELLEMENT URBAIN SUBVENTION

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### ARTICLE 1 - OBJET

La Caisse des dépôts et consignations, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816, codifiée aux articles L.518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille - 75007 PARIS, ci-après dénommée le prêteur, consent un prêt d'un montant de 1 810 975,00 Euros au bénéfice de SAEM DE CONSTRUCTION IMMOBILIERE DE BEGLES, ci-après dénommé(e) l'emprunteur,

pour financer :

LA REHABILITATION DES 48 LOGEMENTS DU BAT B  
Les Terres Neuves  
cité Yves Farges  
33130 BEGLES

avec la garantie de : VILLE DE BEGLES pour un montant de 1 810 975,00 Euros conformément à la délibération du 14 décembre 2009.

#### ARTICLE 2 - CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Montant du prêt .....                 | : 1 810 975,00 EUR |
| Durée du prêt .....                   | : 25 ans           |
| Taux d'intérêt actuariel annuel ..... | : 1,500 % (1)      |
| Taux de période .....                 | : 1,504 %          |
| Taux annuel de progressivité .....    | : 0,500 %          |
| Indice de révision .....              | : 1,250 %          |
| Périodicité .....                     | : Annuelle         |
| Frais de gestion .....                | : 960,00 EUR       |
| Taux effectif global .....            | : 1,504 %          |

(1) Ce taux correspond au taux actuariel théorique d'un prêt d'une durée de 25 ans et réalisé entièrement en une fois.

Les valeurs indiquées ci-dessus sont actualisées et révisées selon les modalités définies dans le fascicule de conditions générales joint. Les valeurs actualisées sont notifiées à l'emprunteur par simple lettre.

*Handwritten signature and initials*  
NM

**ARTICLE 3 - PIECES CONSTITUTIVES DU CONTRAT**

Le contrat est constitué du présent document valant conditions particulières du contrat et du fascicule AME0401 valant conditions générales du contrat.

**ARTICLE 4 - DUREE DE VALIDITE**

Le contrat pourra être considéré par le prêteur comme nul et non avenü s'il n'est pas renvoyé signé par l'ensemble des parties, accompagné de l'échéancier dûment complété et signé avant le 25 mars 2010.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

A Bordeaux, le 23 décembre 2009

A Begles, le 23/12/09

Pour le Directeur Général de la CDC

Société Anonyme d'Équipement  
Pour l'Organisation et la Qualité de la Vie  
de Bordeaux Métropole

Le Directeur du Pôle d'Appui

Le Directeur Général Délégué,  
(cachet et signature)

Philippe DURAND

André LASSANSAA

A Begles, le 24/12/2009

Pour le garant  
Nom et Qualité du signataire

Noël MAMEDE  
Maire de Begles

(cachet et signature)



DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Fascicule AME 04-01  
Échéance annuelle  
Double révisibilité limitée

## CONDITIONS GENERALES DES PRETS A L'AMELIORATION

### ARTICLE 5 - EFFETS DU CONTRAT

La date d'effet du contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé 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 de l'échéance annuelle correspond à la date anniversaire de la date de référence. La durée du prêt indiquée à l'article 2 du présent contrat s'applique à compter de la date de référence.

### ARTICLE 6 - ACTUALISATION

Les taux d'intérêt et de progressivité définis à l'article 2 du présent contrat font l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de leur valeur, en cas de variation de la rémunération servie aux détenteurs du premier livret des Caisses d'épargne intervenue entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision définies à l'article 7.1.

### ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

7.1 - Le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) visés à l'article 2 du présent contrat et actualisés en application de l'article 6 sont révisés à chaque date anniversaire de la date de référence du contrat en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-dessous :

- Le coefficient de révision (R) est déterminé par la formule :  $R = 1 + DT/(1+I)$

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de rémunération servi aux titulaires des premiers livrets de Caisse d'épargne en vigueur à la date anniversaire précitée et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule :  $I' = R(1+I) - 1$

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

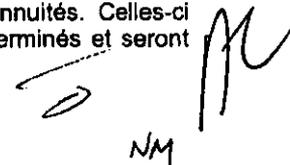
- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des annuités est déterminé selon la formule :  $P' = R(1+P) - 1$

Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, P' est alors égal à zéro.

7.2 - Les taux révisés s'appliquent au calcul des annuités 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 d'épargne servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître 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 décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

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



NM

## 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 prévisionnel des 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 du contrat, le contrat sera réduit d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

Cet échéancier est établi sachant, d'une part, 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 - En cas de retard dans le déroulement du chantier, l'emprunteur s'engage à adapter l'échéancier prévisionnel aux besoins effectifs de décaissement liés à l'avancement des travaux. 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 se réserve la possibilité 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'intitulé exact est porté sur l'échéancier joint au présent contrat. Il ne peut être procédé à un changement 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 - L'emprunteur paie chaque année, à la date d'échéance définie à l'article 5, le montant de l'annuité due calculée compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2. Le tableau d'amortissement joint au contrat indique la répartition des annuités entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois. Les intérêts dus au titre de la première annuité seront calculés prorata temporis pour tenir compte des dates effectives de versement des fonds.

9.2 - Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'emprunteur à cet effet. Les sommes dues par les emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptables publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. Les sommes dues sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière à ce que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance.

## ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES

### 10.1 - Volontaires

L'emprunteur peut effectuer des remboursements anticipés à tout moment. Les remboursements anticipés sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

Si le prêt finance plusieurs opérations, les remboursements anticipés volontaires seront imputés sur chacune des opérations au prorata des capitaux restant dus correspondants, sauf indication contraire de l'emprunteur par lettre parvenue au prêteur au plus tard à la date du versement effectif des fonds remboursés.

### 10.2 - Obligatoires

10.2.1 - En cas de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat, toutes sommes dues au prêteur au titre du présent contrat en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires deviendront immédiatement exigibles un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée.

Le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas de retrait de l'agrément par le représentant de l'Etat dans le département, lorsque l'emprunteur est un organisme visé à l'article R 323-1-9° du Code de la construction et de l'habitation.

10.2.2 - Le montant des capitaux restant dus sur le présent prêt est immédiatement exigible en cas :

- d'annulation ou de résiliation de la convention visée selon les cas aux articles L 351-2-2° ou L 351-2-3° du Code précité lorsque l'octroi du prêt est subordonné à la passation de ladite convention.

- en cas de destruction ou d'aliénation des immeubles visés à l'article 1 du présent contrat, sauf dispositions législatives 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 cause que ce soit, du bail ou titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur l'immeuble ;

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;

En outre, lorsque le prêt est consenti en complément d'une subvention de l'Etat pour l'amélioration de logements locatifs sociaux, le montant des capitaux restant dus doit être remboursé par anticipation en cas :

- d'annulation de la décision de subvention de l'Etat ;

- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux bénéficiant d'une subvention de l'Etat, telles que définies par les articles R 323-1 à R 323-21 du Code précité.

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.

**10.2.3** - L'emprunteur s'oblige à effectuer le remboursement anticipé du prêt au plus tard dans l'année suivant la date de déclaration d'achèvement des travaux à concurrence de l'excédent constaté lorsque :

- le montant total des financements obtenus est supérieur au prix de revient définitif de l'opération ;

- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du prêt.

### **10.3 - Conditions financières**

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement, le cas échéant, des intérêts différés correspondants. Ce montant est calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel. Les sommes ainsi remboursées par anticipation donnent lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts courus contractuels correspondants.

En outre, les remboursements anticipés visés à l'article 10.1 donnent lieu à la perception, par le prêteur, d'une indemnité égale à un semestre d'intérêt sur le capital remboursé au taux du prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

Une pénalité égale à 7% du montant des sommes exigibles par anticipation est due par l'emprunteur dans les cas visés aux articles 10.2.1 et 10.2.2 à l'exception des remboursements anticipés consécutifs à des ventes de logements faites au profit de personnes physiques locataires de l'organisme pour lesquels il sera fait application de l'indemnité mentionnée à l'alinéa précédent.

En cas de remboursement partiel, les annuités ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du prêt.

### **ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES**

Toute somme due au titre du présent contrat, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux applicable au premier livret des Caisses d'épargne constaté à cette même date, auquel s'ajoute une marge de 6%.

Cette stipulation ne peut faire obstacle à l'exigibilité anticipée prévue à l'article 10.2.1 ni, par suite, valoir accord de délai de règlement. La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le prêteur.

### **ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES GARANTS**

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes dues ou devenues exigibles par lui ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er s'engage(nt) à effectuer le paiement en ses 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 discute au préalable le débiteur défaillant.

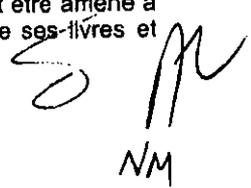
### **ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR**

L'emprunteur s'engage :

- à affecter les fonds à l'objet tel que défini à l'article 1er du présent contrat, sous peine de déchéance du terme de remboursement du prêt dans les conditions fixées à l'article 10.2.2. Cependant, l'utilisation des fonds par l'emprunteur pour un objet autre ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;

- à produire au prêteur à tout moment, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ;

- à fournir, soit sur sa situation, soit sur les opérations financées, tous renseignements que le prêteur peut être amené à lui réclamer et à permettre aux représentants dudit prêteur de prendre connaissance à toute époque de ses livres et pièces comptables ;



- à fournir au prêteur le prix de revient définitif de l'opération financée par le présent prêt ;

- à assurer les immeubles, objet du présent contrat, contre l'incendie et à présenter au prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition.

- à ne pas consentir d'hypothèques sur les immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) visés à l'article 1er en contrepartie de l'engagement constaté par l'article 12 du présent contrat.

#### ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

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 et commission prévus, le cas échéant, à l'article 2. Les frais de gestion font l'objet d'un prélèvement sur le premier versement prévu à l'échéancier et sont définitivement acquis au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé. Le prêteur prend à sa charge le montant des droits de timbre.

Handwritten signatures and initials in black ink, including the letters 'NM' and a stylized signature.

## ECHÉANCIER DE VERSEMENTS



DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Références : Emprunteur S A E M C I B  
Offre contractuelle n° 1156035

| Versements  | Date         | Montant unitaire (EUR) | Montant cumulé (EUR) |
|-------------|--------------|------------------------|----------------------|
| 1er Vers.   | 29 / 12 / 09 | 1810 975 ,00           | 1810 975 ,00         |
| 2ème Vers.  | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 3ème Vers.  | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 4ème Vers.  | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 5ème Vers.  | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 6ème Vers.  | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 7ème Vers.  | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 8ème Vers.  | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 9ème Vers.  | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 10ème Vers. | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 11ème Vers. | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 12ème Vers. | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 13ème Vers. | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 14ème Vers. | / /          | ,00                    | ,00                  |
| 15ème Vers. | / /          | ,00                    | ,00                  |
| Total *     |              | 1810975 ,00            | 1810 975 ,00         |

\* Le total doit être égal au montant total du prêt qui figure à l'article 2 du contrat.

Circuit de paiement : CDC  
Domiciliation habituelle : N° de l'établissement : 40031  
N° de guichet : 00001  
N° de compt : 0000241404V

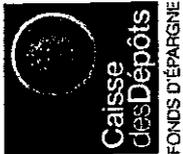
Toute modification de cette domiciliation doit nous être notifiée un mois avant la date du premier versement en précisant si cette modification est définitive ou relative au présent contrat. Elle doit être accompagnée du nouveau relevé bancaire ou postal original. Le premier versement ne pourra pas être effectué avant la prise d'effet du contrat et aura lieu au plus tôt vingt jours après la réception du contrat et de l'échéancier signés.

A Bègles, le 23/12/09  
Nom et qualité du signataire  
Cachet et signature de l'emprunteur  
Société Anonyme d'Economie Mixte  
de Construction Immobilière de Bègles  
Le Directeur Général Délégué,

André LASSANSAA

Conservez une copie de ce document avant envoi.





# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Emprunteur : 255059 S.A.E.M.C.I.B  
N° contrat : 1156035  
Opération : Les Terres Neuves  
Produit / Version : PRUAS01 AMELI SUBV

Capital prêté : 1 810 975,00 EUR  
Taux actuariel théorique : 1,50 %  
Taux actuariel révisé : 1,50 %  
Taux effectif global : 1,50 %

| N° ECH. | DATE ECHEANCE | TAUX INTERET | REMBOURSEMENT | AMORTISSEMENT | INTERETS  | INTERETS A DIFFERER | CAPITAL DU APRES REMBOURSEMENT | INTERETS DIFFERES |
|---------|---------------|--------------|---------------|---------------|-----------|---------------------|--------------------------------|-------------------|
| 001     | 01/01/2011    | 1,50000      | 82 815,80     | 55 426,22     | 27 389,58 | 0,00                | 1 755 548,78                   | 0,00              |
| 002     | 01/01/2012    | 1,50000      | 83 003,79     | 56 670,56     | 26 333,23 | 0,00                | 1 698 878,22                   | 0,00              |
| 003     | 01/01/2013    | 1,50000      | 83 418,81     | 57 935,64     | 25 483,17 | 0,00                | 1 640 942,58                   | 0,00              |
| 004     | 01/01/2014    | 1,50000      | 83 835,91     | 59 221,77     | 24 614,14 | 0,00                | 1 581 720,81                   | 0,00              |
| 005     | 01/01/2015    | 1,50000      | 84 255,09     | 60 529,28     | 23 725,81 | 0,00                | 1 521 191,53                   | 0,00              |
| 006     | 01/01/2016    | 1,50000      | 84 676,36     | 61 858,49     | 22 817,87 | 0,00                | 1 459 333,04                   | 0,00              |
| 007     | 01/01/2017    | 1,50000      | 85 099,74     | 63 209,74     | 21 890,00 | 0,00                | 1 396 123,30                   | 0,00              |
| 008     | 01/01/2018    | 1,50000      | 85 525,24     | 64 583,39     | 20 941,85 | 0,00                | 1 331 539,91                   | 0,00              |
| 009     | 01/01/2019    | 1,50000      | 85 952,87     | 65 979,77     | 19 973,10 | 0,00                | 1 265 560,14                   | 0,00              |
| 010     | 01/01/2020    | 1,50000      | 86 382,63     | 67 399,23     | 18 983,40 | 0,00                | 1 198 160,91                   | 0,00              |
| 011     | 01/01/2021    | 1,50000      | 86 814,55     | 68 842,14     | 17 972,41 | 0,00                | 1 129 318,77                   | 0,00              |
| 012     | 01/01/2022    | 1,50000      | 87 248,62     | 70 308,84     | 16 939,78 | 0,00                | 1 059 009,93                   | 0,00              |
| 013     | 01/01/2023    | 1,50000      | 87 684,86     | 71 799,71     | 15 885,15 | 0,00                | 987 210,22                     | 0,00              |
| 014     | 01/01/2024    | 1,50000      | 88 123,29     | 73 315,14     | 14 808,15 | 0,00                | 913 895,08                     | 0,00              |
| 015     | 01/01/2025    | 1,50000      | 88 563,90     | 74 855,47     | 13 708,43 | 0,00                | 839 039,61                     | 0,00              |
| 016     | 01/01/2026    | 1,50000      | 89 006,72     | 76 421,13     | 12 585,59 | 0,00                | 762 618,48                     | 0,00              |
| 017     | 01/01/2027    | 1,50000      | 89 451,76     | 78 012,48     | 11 439,28 | 0,00                | 684 606,00                     | 0,00              |
| 018     | 01/01/2028    | 1,50000      | 89 899,02     | 79 629,93     | 10 269,09 | 0,00                | 604 976,07                     | 0,00              |
| 019     | 01/01/2029    | 1,50000      | 90 348,51     | 81 273,87     | 9 074,64  | 0,00                | 523 702,20                     | 0,00              |
| 020     | 01/01/2030    | 1,50000      | 90 800,25     | 82 944,72     | 7 855,53  | 0,00                | 440 757,48                     | 0,00              |
| 021     | 01/01/2031    | 1,50000      | 91 254,25     | 84 642,89     | 6 611,36  | 0,00                | 356 114,59                     | 0,00              |
| 022     | 01/01/2032    | 1,50000      | 91 710,53     | 86 368,81     | 5 341,72  | 0,00                | 269 745,78                     | 0,00              |
| 023     | 01/01/2033    | 1,50000      | 92 169,08     | 88 122,89     | 4 046,19  | 0,00                | 181 622,89                     | 0,00              |

Caisse des dépôts et consignations  
Immeuble La Croix du Mail - 8, rue Claude Bonnier CS 61530 - 33081 Bordeaux cedex - Tél : 05 56 00 01 60 - Télécopie : 05 56 24 50 87

# TABLEAU D'AMORTISSEMENT en Euros

Edité le : 01/01/2010

Emprunteur : 255059 S.A.E.M.C.I.B  
N° contrat : 1156035

|     |            |         |              |              |            |      |           |      |
|-----|------------|---------|--------------|--------------|------------|------|-----------|------|
| 024 | 01/01/2034 | 1.50000 | 92 629,92    | 89 905,58    | 2 724,34   | 0,00 | 91 717,31 | 0,00 |
| 024 | 01/01/2034 | 1.50000 | 92 629,92    | 89 905,58    | 2 724,34   | 0,00 | 91 717,31 | 0,00 |
| 025 | 01/01/2035 | 1.50000 | 93 093,07    | 91 717,31    | 1 375,76   | 0,00 | 0,00      | 0,00 |
|     | TOTAL      |         | 2 193 764,57 | 1 810 975,00 | 382 789,57 | 0,00 |           |      |