



PROJET

Bassens – Résidence Beauval Pavillons : Travaux d'économie d'énergie sur 18 pavillons en location

FINANCEMENT Ecoprêt LS - Réhabilitation

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 26 mai 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 **216 000 €** pour l'écoprêt
LS au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement des contrats
amortissables en 15 ans souscrit auprès de la CDC en vue d'assurer le financement principal des travaux
d'économie d'énergie de l'opération existante à Bassens Beauval - 18 logements individuels rue Pascal.
Le prix de revient prévisionnel s'élève à **417 300 €**.

MP

Les conditions financières du prêt sont les suivantes :

EMPRUNT Ecoprêt LS Réhab	Prêt destiné aux travaux des pavillons
- Montant du prêt	216 000 €
- Echéances	annuelles
- Taux d'intérêt actuariel annuel	1,9 %
- Taux annuel de progressivité	0 %
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	Taux fixe
- Durée totale du prêt	15 ans
- Différé d'amortissement	0

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.

m

- **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 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 216 000 € sur des biens valant 420 495 € 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.

Fait à BORDEAUX, le 19 JUIL. 2010

Fait à BORDEAUX, le



Pour la SOCIETE

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Le Directeur Général,
Daniel PALMARO,



Le Président

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé par prêt Ecoprêt LS Réhab : 18 pavillons à Bassens – « Beauval Pavillons » rue Pascal.

Caisse prêteuse : CDC

Montant de l'emprunt : 216 000 €

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 **216 000 €**, 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 : Bassens Beauval – Pavillons, bien objet de la présente garantie.

Fait à BORDEAUX, le **19 JUL. 2010**

Le Directeur Général,
Daniel PALMARO,



CLAIRSIENNE

P 0530

BASSENS - Beauval
Réhabilitation

Programmes donnés en garantie

P 0530 BASSENS - Beauval	
	TOTAL
Terrains	5 738,29
Constructions	45 009,43
RH - TA - TI	153 747,81
Total Net au 31/12/09	204 495,53
Revalorisation après travaux	216 000,00
<u>Programmes déjà garantis :</u>	-
	-
<u>Reste disponible :</u>	204 495,53

Capacité financière	216 000,00
P 0530 - Réhabilitation	

Solde	204 495,53
-------	------------

Par délégation
du Directeur Général,



Jean-Pierre THILLET
DIRECTEUR TECHNIQUE

clairsienne

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



www.caissedesdepots.fr

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE



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

REÇU LE
13 JUL. 2010

Dossier n°: 0243148 / Opération n° : 0523887
Suivi par : Mireille Rouffignac
Tél./Télécopie : 05 56 00 01 79/05 56 24 50 87

BORDEAUX, le 8 juillet 2010

Objet : Accord de principe du 08 juillet 2010 relatif à l'opération de réhabilitation visant à l'amélioration de la performance énergétique des 18 logements de la résidence Beauval, rue Pascal à Bassens (33).

Monsieur le Directeur,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 31/05/2010 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 Eco prêt LS réhabilitation d'un montant total de 216 000,00 €.

Vous trouverez en annexe les caractéristiques financières de cette offre ainsi que la liste des documents que vous voudrez bien nous transmettre afin d'établir le contrat.

Cet accord est valable jusqu'au **31 décembre 2010, date limite d'engagement de l'écoprêt réhabilitation.**

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

GENEVIEVE PUYAU
Directrice territoriale, responsable des prêts

Pièces jointes :

- Caractéristiques financières des prêts et des garanties dont ils pourront bénéficier
- Rappel du plan de financement et les documents nécessaires à l'élaboration du contrat

Caractéristiques financières

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 08 juillet 2010 relatif à l'opération de réhabilitation visant à l'amélioration de la performance énergétique des 18 logements de la résidence Beauval, rue Pascal à Bassens (33).

Caractéristiques des prêts	Eco prêt LS réhab
Montant du prêt	216 000,00 €
Durée	15 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,90 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux (2)	N
Indice de référence	
Valeur de l'indice de référence	0,00 % (**)
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle
Commission d'intervention	260,00 €

(2) N : Non révisable

Garanties

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 08 juillet 2010 relatif à l'opération de réhabilitation visant à l'amélioration de la performance énergétique des 18 logements de la résidence Beauval, rue Pascal à Bassens (33).

	Eco prêt LS réhab	
Garants	Montant garanti	Quotité garantie
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	216 000,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	216 000,00 €	100,00 %