

## 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 Jacques SCHNEIDER,  
Directeur Général Unique,  
agissant au nom de la Société Anonyme d'HLM RÉSIDENCES le Logement des Fonctionnaires – RLF -, dont le siège social est à Paris 15<sup>ème</sup> – 9, rue Sextius Michel, en exécution d'une délibération du Conseil de surveillance en date du 29 juin 2009.

### IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La Communauté 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 prêt PLS, à contracter par la Société Anonyme d'HLM RÉSIDENCES le Logement des Fonctionnaires – RLF – auprès de la banque Crédit Agricole Ile de France, selon les modalités suivantes :

- Montant : 1 500 000 €
- Durée du prêt : 15 ans
- Durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum,
- Taux d'intérêt actuariel annuel révisable : Livret A + 1.13 %, soit 2,88 %, révisé à chaque variation du taux de rémunération du livret A
- Indice de référence : Taux de rémunération du Livret A, soit 1,75 %
- Amortissement : Annuel Progressif (échéances constantes)
- Paiement des intérêts : Annuel
- Frais de dossier : 1500 €
- Frais d'enregistrement : 125 €
- Remboursement anticipé : Possible à une date d'échéance avec paiement d'une indemnité égale à 3 % du capital restant dû après paiement de l'échéance sauf en cas de cession du bien financé

en vue d'assurer le financement principal pour l'acquisition de l'usufruit sur 15 ans de 32 logements collectifs locatifs PLS situés à Bordeaux – « Quai Ouest » - 18, rue de la Faïencerie, d'un prix de revient approximatif de 2 418 165 €.

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la Communauté 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.

1/1

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt consentie et fixé à ce sujet, les rapports entre le 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 1 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 réparation, 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 :

- état détaillé des frais généraux,
- état détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés,
- état 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 Communauté 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 à concurrence du montant de l'emprunt de 1 500 000 €, sur l'usufruit d'une durée temporaire de 15 ans sur 32 logements sis à Bordeaux « Quai Ouest » - 18, rue de la Faïencerie, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur inscrite au bilan de l'exercice 2009 figure ci-dessous :

2 418 165 €

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.

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 IV 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.

13

## 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 III

## 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 soit 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 Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

## ARTICLE VIII

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99.836 du 22 Septembre 1999 et de l'article R 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatifs aux attributions de logements dans les immeubles d'habitations à loyer modéré, la Société Anonyme d'HLM RÉSIDENCES le Logement des Fonctionnaires – RLF – 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. 11

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 de 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 A BORDEAUX, LE

Pour la Société,  
PRESIDENT DU DIRECTOIRE

JACQUES SCHNEIDER



RESIDENCES LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES  
esh à Directoire et Conseil de Surveillance  
9, rue Sextius Michel  
75739 PARIS CEDEX 15  
Tél. 01.44.37.70.00 - Fax 01.44.37.70.01  
CCP PARIS 11 703 12 W  
RCS PARIS B 502 039 278

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,  
Le Président,

**ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT**

Affaire : Acquisition de l'usufruit sur 15 ans de 32 logements collectifs locatifs PLS situés 18, rue de la Faïencerie – « Quai Ouest » - à Bordeaux

Caisse prêteuse : Crédit Agricole Ile de France

Montant de l'emprunt : 1.500.000 €

---

Biens affectés en garantie

---

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de la banque Crédit Agricole Ile de France, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 1 500 000 €, la Société RÉSIDENCES le Logement des Fonctionnaires – RLF – 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, le bien, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au bilan de l'exercice 2009 figurent ci-dessous :

Désignation :

Usufruit d'une durée temporaire de 15 ans sur 32 logements sis à Bordeaux – « Quai Ouest » - 18, rue de la Faïencerie

Valeur : 2 418 165 €

PARIS, le 9 septembre 2010

  
RESIDENCES LE LOGEMENT DES FONCTIONNAIRES  
siège à Directeur et Conseil de Surveillance  
9, rue Victor Michel  
75009 PARIS CEDEX 15  
Tél. 01.44.37.11.50 - Fax 01.44.37.70.01  
C. de Commerce 15 703 12 W  
RCS PARIS B 562 009 278

Jacques SCHNEIDER  
Président du Directoire