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 4 décembre 2009.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, par délibération de son Conseil en date du ..... reçue à la Préfecture de la Gironde le ..... garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital de l'emprunt à contracter par la Société **SAEMCIB** auprès de la **CAISSE DES DEPOTS** selon les modalités suivantes :

1er Prêt PLAI :

Prêt :	11 965 €
Durée :	50 ans,
Préfinancement :	0
Taux d'intérêt actuariel annuel :	1.80 %(révisable), sur la base du taux de Livret A de 2 % actuellement en vigueur
Taux annuel de progressivité :	0 % (révisable)
Périodicité des échéances :	annuelle
Période de préfinancement :	0
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité :	en fonction de la variation du livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à zéro %

Les taux d'intérêts 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 au prêt, seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt émis par la Caisse des Dépots.

2e Prêt PLAI :

Prêt :	186 347 €
Durée :	40 ans
Différé d'amortissement :	24 mois
Préfinancement :	0
Taux d'intérêt actuariel annuel :	1.80 %(révisable), sur la base du taux de Livret A de 2 % actuellement en vigueur
Taux annuel de progressivité :	0 % (révisable)
Périodicité des échéances :	annuelle
Période de préfinancement :	0
Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité :	en fonction de la variation du livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à zéro %

Les taux d'intérêts 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 au prêt, seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt émis par la Caisse des Dépots.

en vue d'assurer le financement principal pour **l'acquisition du foncier et la construction de 5 logements collectifs locatifs PLAI – Ilot C - bâtiment C3, rue du théâtre de verdure à Bègles, pour un prix de revient de 350 455 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 PLAI 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 **198 312 euros sur les biens valant 350 455 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 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 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.

ARTICLE VIII

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99-836 du 22 septembre 1999 (JO du 25 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'habitation à loyer modéré, la SAEMCIB s'engage à réserver à la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, 20 % des logements ainsi construits, étant précisé que :

- 50 % de ces logements seront mis à la disposition de la Mairie du lieu d'implantation du programme
- 50 % seront réservés au personnel de l'administration communautaire

La réservation de ces appartements s'effectuera de la façon suivante :

- la SAEMCIB indiquera dans l'immédiat à Monsieur le Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, pour l'opération considérée, le planning de construction, le nombre, le type et les dates de livraison des logements entrant dans le cadre de la dotation ;

- le Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX fera connaître à la SAEMCIB et à la mairie du lieu d'implantation du programme de construction, le nombre, le type et les dates de livraison des logements remis définitivement à la disposition de cette MAIRIE puis adressera à la SAEMCIB, deux mois avant la date de livraison des différents logés. Lorsque le nombre des candidatures proposées sera inférieur à celui des logements réservés au personnel communautaire, la différence sera remise provisoirement à a disposition de la MAIRIE susvisée et la SAEMCIB 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 COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX et, par la suite, faute de candidat, à la disposition de la MAIRIE.

L'application du présent article se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt correspondant.

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

André LASSANSAA

Fait à BORDEAUX
En sept exemplaires

Pour la SAEMCIB
Le Directeur Général Délégué

André LASSANSAA

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : **Bègles– l'acquisition du foncier et la construction de 5 logements collectifs locatifs PLAI – Ilot C - bâtiment C3, rue du théâtre de verdure à Bègles,**

Caisse prêteuse : **La CAISSE DES DEPOTS**

Montant des emprunts PLAI (Foncier et Construction): **198 312 euros**

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du prêt locatif à contracter auprès de la **CAISSE DES DEPOTS,** avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de **198 312 €uros,** la Société **SAEMCIB** s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement, à la première demande de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, les immeubles (ou terrains) lui appartenant, libres d'hypothèque, dont la désignation et la valeur figurent au bilan ci-dessous :

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

Fait à BORDEAUX, le .....
En sept exemplaires

24 FEV. 2011

Société Anonyme
D'Economie Mixte
de Construction Immobilière de Bègles
1 Rue de la République
33323 BEGLES Cedex

Pour la SAEMCIB
Le Directeur Général Délégué,

André LASSANSAA

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Caisse des Dépôts
FONDS D'ÉPARGNE

www.caissedesdepots.fr

REÇU LE
21 JAN. 2011
RÉPONDU LE :

DIRECTION REGIONALE AQUITAINE

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

Dossier n°: 0247030 / Opération n° : 0527768
Suivi par : **Mireille Rouffignac**
Tél./Télécopie : 05 56 00 01 79/05 56 24 50 87

BORDEAUX, le 19 janvier 2011

Objet : Accord de principe du 18 janvier 2011 relatif à l'opération de construction de 5 logements, cité Yves Farge ilot C, Bât. C3, rue Schumann à Bègles dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de Bègles Terres Neuves (33).

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 09/08/2010 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 d'un montant total de 198 312,00 €.

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 18 janvier 2012.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, 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 -
Télécopie : 56 00 00 86 48

Caisse des Dépôts
FONDS D'ÉPARGNE

www.caissedesdepots.fr

Caractéristiques financières

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 18 janvier 2011 relatif à l'opération de construction de 5 logements, cité Yves Farge ilot C, Bât. C3, rue Schumann à Bègles dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de Bègles Terres Neuves (33).

Caractéristiques des prêts	PLAI	PLAI
Montant du prêt	11 965,00 €	186 347,00 €
Durée	50 ans	40 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	1,55 %	1,55 %
Taux annuel de progressivité (1)	0,00 %	0,00 %
Modalité de révision des taux (2)	DL	DL
Indice de référence	Livret A (*)	Livret A (*)
Valeur de l'indice de référence	1,75 % (**)	1,75 % (**)
Différé d'amortissement	Aucun	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Commission d'intervention	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 double révisabilité limitée, le taux de progressivité révisé ne pourra être inférieur à 0.

(2) DL : Double révisabilité limitée

Caisse des dépôts et consignations
IMM. "LA CROIX DU MAIL" 8 RUE CLAUDE BONNIER CS 61530 - 33081 BORDEAUX - Tél : 05 56 00 01 62 -

Caisse des Dépôts
FONDS D'ÉPARGNE

www.caissedesdepots.fr

Garanties

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 18 janvier 2011 relatif à l'opération de construction de 5 logements, cité Yves Farge ilot C, Bât. C3, rue Schumann à Bègles dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain de Bègles Terres Neuves (33).

	PLAI		PLAI	
Garants	**Montant garanti**	**Quotité garantie**	**Montant garanti**	**Quotité garantie**
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	11 965,00 €	100,00 %	186 347,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	11 965,00 €	100,00 %	186 347,00 €	100,00 %

Caisse des dépôts et consignations
IMM. "LA CROIX DU MAIL" 8 RUE CLAUDE BONNIER CS 61530 - 33081 BORDEAUX - Tél : 05 56 00 01 62 -