

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 Etienne de CHARENTENAY, Président, agissant au nom de l'Association Caisse d'Encouragement Missionnaire (ACEM) dont le siège social est situé 6D avenue de la Gare 33 200 BORDEAUX, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 6 juin 2011,

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, à hauteur de 50 %, soit 1.961.023,35€, le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un Prêt Locatif Social (PLS) de 3.922.046,70 € à contracter par l'Association Caisse d'Encouragement Missionnaire (ACEM) auprès du Crédit Foncier selon les modalités suivantes :

- Montant du prêt : 3 922 046,70 € (garanti à hauteur de 50 %, soit 1.961.023,35 €)
- Durée totale du prêt : 32 ans, dont 30 ans de durée d'amortissement
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 3,36 % (révisable), sur la base du taux du Livret A de 2,25 % au 01/08/2011, ce taux étant susceptible d'une actualisation à la date d'établissement du contrat en cas de variation du taux de rémunération du Livret A
- Amortissement constant du capital fixé ne varietur pendant toute la durée du prêt
- Périodicité des échéances : annuelle
- Révisabilité du taux d'intérêt : en fonction de la variation du taux du Livret A
- Remboursement anticipé : indemnité de 3 % calculée sur les sommes remboursées par anticipation
- Frais de dossier : 0,10 % du montant du prêt

en vue d'assurer le financement principal pour la construction de 26 nouvelles places d'accueil en soin situées à l'EHPAD « le Sablonat », 9, boulevard Albert 1^{er}-33 800 BORDEAUX, d'un prix de revient de 5.922.046,70 €.

Si l'ACEM 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 l'Association 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 l'ACEM.

ARTICLE I

Les opérations poursuivies par l'ACEM, 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 l'Association 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 l'Association. 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 l'Association.
- 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 l'ACEM vis-à-vis de la Communauté Urbaine et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de l'Association, suivant les conditions prévues à l'article V ci-après.

Si le décompte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de l'Association, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de l'Association.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que l'Association 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 l'Association, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Ce règlement constituera la Communauté Urbaine créancière de l'Association.

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 1.961.023,35 €, sur l'immeuble désigné en annexe, appartenant à l'ACEM, libre d'hypothèque, dont la valeur s'établit à 5.922.046,70 €.

Par voie de conséquence, l'Association s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur cet immeuble 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, l'ACEM 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, l'ACEM 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.

ARTICLE V

Un compte d'avances communautaires de la Communauté Urbaine, sera ouvert dans les écritures de l'ACEM.

Il comprendra :

- au crédit : Le montant des remboursements effectués par l'ACEM, le solde constituera la dette de l'Association vis-à-vis de la Communauté Urbaine de Bordeaux.
- au débit : le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine, en vertu de l'article III.

ARTICLE VI

EC

L'ACEM, sur simple demande du Président de la Communauté, devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article I, 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 l'Association, de vérifier 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

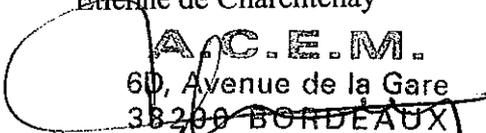
L'application du présent contrat se poursuivra soit jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie communautaire, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

FAIT A BORDEAUX, LE

Pour l'ACEM
Le Président

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,
Le Président,

Etienne de Charentenay


A.C.E.M.
60, Avenue de la Gare
~~33200 BORDEAUX~~
Tél. 05 56 97 39 69
Fax. 05 56 12 00 20

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Construction de 26 nouvelles places d'accueil à l'EHPAD « Le Sablonat », 9, boulevard Albert 1^{er} à Bordeaux

Caisse prêteuse : CREDIT FONCIER – 3, rue du Vergne – 33300 BORDEAUX

Montant de l'emprunt : 3.922.046,70 € (garanti à hauteur de 50 %, soit 1.961.023,35 €)

Biens affectés en garantie

A la garantie du financement locatif à contracter auprès du CREDIT FONCIER, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 1.961.023,35 €, soit 50 % de 3.922.046,70 €, l'Association Caisse d'Encouragement Missionnaire (ACEM) 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, l'immeuble lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur figurent ci-dessous :

Bien donné en garantie : bien objet de la présente garantie (26 nouvelles places d'accueil – EHPAD « Le Sablonat » - 9, boulevard Albert 1^{er} – 33800 BORDEAUX).

Réf. Cadastres : CE n°141 et CE n°412.

Valeur : 5.922.046,70 €.

BORDEAUX, le 18/08/2011

A.C.E.M. LE PRESIDENT,
6D, Avenue de la Gare
33200 BORDEAUX
Tél. 05 56 97 39 69
Fax. 05 56 12 00 20

Etienne de CHARENTENAY



CRÉDIT FONCIER



<p><u>Références concernant cette affaire :</u></p> <p>Direction Immobilier Social Anthony PINSARD Téléphone : 05 57 22 63 01 Mail : anthony.pinsard@creditfoncier.fr Télécopie : 05 57 22 63 10 Dossier : ACEM</p>	<p>Association Caisse d'Encouragement Missionnaire</p> <p>Monsieur le Directeur</p> <p>6D, AVENUE DE LA GARE</p> <p>33200 BORDEAUX CEDEX</p>
---	---

4, QUAI DE BERCY
94224 CHARENTON
CEDEX
FRANCE
+33 (0)1 47 44 80 00

Adresser toute correspondance à :

Bordeaux, le 27 juin 2011,

CREDIT FONCIER
3, rue du Vergne
33300 BORDEAUX LAC

A l'attention de Monsieur PINAUD

Objet : Extension de l'EHPAD « Le Sablonat »

Monsieur le Directeur,

CREDIT FONCIER DE
FRANCE
S.A. AU CAPITAL
DE 805 319 000,56€
EUROS
947 029 448 RCS PARIS

Pour faire suite à votre demande, concernant une demande de financement pour votre opération d'extension de l'EHPAD « Le Sablonat » à Bordeaux (33) pour un montant global de 3 922 046,70 €, j'ai le plaisir de vous confirmer l'accord de principe du Crédit Foncier sur le financement de votre projet aux conditions ci-après, et ce, **sous réserve de la décision définitive de notre comité des engagements, et de la disponibilité de l'enveloppe PLS 2010.**

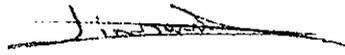
Nous vous proposons de prendre connaissance des caractéristiques de notre proposition sur la fiche jointe en annexe.

SIÈGE SOCIAL
19, RUE DES
CAPUCINES
75001 PARIS

Comme nous en avons convenu, je reste dans l'attente des pièces complémentaires constitutives de votre dossier, et dès réception, je ne manquerai pas de faire diligence pour que votre demande de financement soit présentée de manière urgente à notre comité national des crédits.

www.creditfoncier.fr

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à mes salutations les plus cordiales.


Anthony PINSARD
Directeur Clientèle Corporate



PLS Amortissement constant. Formule ISOCAP

Montant :	3.922.047 €	Durée :	30
Taux :	3,36%	Différé :	0

La durée totale du prêt est de : 30 ans

Document prévisionnel

Années	annuités	intérêts	amortissements	CRD	Taux prév.
1	262.515,66	131.780,77	130.734,89	3.791.311,81	3,36%
2	258.122,97	127.388,08	130.734,89	3.660.576,92	3,36%
3	253.730,27	122.995,38	130.734,89	3.529.842,03	3,36%
4	249.337,58	118.602,69	130.734,89	3.399.107,14	3,36%
5	244.944,89	114.210,00	130.734,89	3.268.372,25	3,36%
6	240.552,20	109.817,31	130.734,89	3.137.637,36	3,36%
7	236.159,51	105.424,62	130.734,89	3.006.902,47	3,36%
8	231.766,81	101.031,92	130.734,89	2.876.167,58	3,36%
9	227.374,12	96.639,23	130.734,89	2.745.432,69	3,36%
10	222.981,43	92.246,54	130.734,89	2.614.697,80	3,36%
11	218.588,74	87.853,85	130.734,89	2.483.962,91	3,36%
12	214.196,04	83.461,15	130.734,89	2.353.228,02	3,36%
13	209.803,35	79.068,46	130.734,89	2.222.493,13	3,36%
14	205.410,66	74.675,77	130.734,89	2.091.758,24	3,36%
15	201.017,97	70.283,08	130.734,89	1.961.023,35	3,36%
16	196.625,27	65.890,38	130.734,89	1.830.288,46	3,36%
17	192.232,58	61.497,69	130.734,89	1.699.553,57	3,36%
18	187.839,89	57.105,00	130.734,89	1.568.818,68	3,36%
19	183.447,20	52.712,31	130.734,89	1.438.083,79	3,36%
20	179.054,51	48.319,62	130.734,89	1.307.348,90	3,36%
21	174.661,81	43.926,92	130.734,89	1.176.614,01	3,36%
22	170.269,12	39.534,23	130.734,89	1.045.879,12	3,36%
23	165.876,43	35.141,54	130.734,89	915.144,23	3,36%
24	161.483,74	30.748,85	130.734,89	784.409,34	3,36%
25	157.091,04	26.356,15	130.734,89	653.674,45	3,36%
26	152.698,35	21.963,46	130.734,89	522.939,56	3,36%
27	148.305,66	17.570,77	130.734,89	392.204,67	3,36%
28	143.912,97	13.178,08	130.734,89	261.469,78	3,36%
29	139.520,27	8.785,38	130.734,89	130.734,89	3,36%
30	135.127,58	4.392,69	130.734,89	0,00	3,36%

Modèle de délibération de Garantie d'emprunt

L'an deux mille onze, le

Le(la) (*désignation de l'assemblée délibérante*), légalement convoqué(e), s'est réuni(e) au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M.

Etaient présents ou représentés :

Etaient absents :

Le quorum étant atteint, le(la) (*désignation de l'assemblée délibérante*) peut délibérer.

L'Association ACEM a décidé de contracter auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE un Prêt Locatif Social d'un montant de 3.922.046,70 Euros pour financer l'extension de l'EHPAD « Le Sablonat » à Bordeaux.

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE subordonne son concours à la condition que le remboursement en capital, à hauteur de la quotité indiquée ci-après, augmenté des intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et autres accessoires de l'emprunt d'un montant de 3.922.046,70 euros soit garanti solidairement par la *Communauté Urbaine de Bordeaux*, à hauteur de 50 %.

DISPOSITIF de la DELIBERATION

⇒ *La Communauté Urbaine de Bordeaux* accorde sa garantie solidaire, à hauteur de 50 %, à l'Association ACEM pour le remboursement de toutes les sommes dues au titre de l'emprunt de 3.922.046,70 € Euros (*en chiffres et en lettres*) à contracter auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE.

Ce prêt est destiné à financer l'extension de l'EHPAD « Le Sablonat » à Bordeaux

⇒ Les caractéristiques du prêt garanti à contracter auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE sont les suivantes

- Montant : 3.922.046,70 Euros (PLS bâti)
- Durée totale : 32 ans

Une période de réalisation du prêt d'une durée maximale de 2 ans au cours de laquelle seront effectués les versements des fonds, cette période prenant fin au dernier déblocage de fonds et, au plus tard, au terme de la dite période.

Durée d'amortissement : 30 ans

- *Périodicité des échéances* : annuelle
- *Amortissement constant du capital fixé ne varie pas pendant toute la durée du prêt*
- *Taux d'intérêt actuariel annuel* : 3,36% (à ce jour)
Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est(sont) établi(s) sur la base du taux de rémunération du Livret A de 2,25%.
Ce taux est susceptible d'une actualisation à la date d'établissement du contrat en cas de variation du taux de rémunération du Livret A.
- *Révisibilité du taux d'intérêt et du taux de progressivité des échéances* : en fonction de la variation du taux du Livret A pendant toute la durée du prêt.
- *Frais de dossier* : 0,10% du montant de l'engagement

Faculté de remboursement anticipé : indemnité selon la réglementation applicable

• **Garanties**

- caution solidaire de **la Communauté Urbaine de Bordeaux** à hauteur de **50% du montant engagé soit pour un montant de 1 961 023,35 €.**

- ⇒ **La Communauté Urbaine de Bordeaux** renonce, par suite, à opposer au CREDIT FONCIER DE FRANCE l'exception de discussion des biens du débiteur principal et toutes autres exceptions dilatoires et prend l'engagement de payer de ses deniers, à première réquisition du CREDIT FONCIER DE FRANCE, toute somme due au titre de cet emprunt en principal à hauteur de la quotité sus-indiquée, augmentée des intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et autres accessoires ainsi que tous frais et impôts qui, pour un motif quelconque, n'auraient pas été acquittés par l'organisme emprunteur ci-dessus désigné à l'échéance exacte.

- ⇒ (**désignation de l'assemblée délibérante**) autorise, en conséquence, son représentant à signer le contrat accordant la garantie de la Communauté Urbaine de Bordeaux à l'Organisme Emprunteur en application de la présente délibération.

Pour copie certifiée conforme à l'original,
A _____, le

Nom et qualité du signataire
Cachet de la collectivité

IMPORTANT :

Cet acte devra :

- 1) mentionner la date de sa publication avec la signature du Représentant de la Collectivité Locale Garante et le cachet de ladite Collectivité.
- 2) porter l'accusé de réception du Représentant de l'Etat.

A défaut, le Représentant de la Collectivité Locale devra certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire du présent acte.

Au cas où les modalités de garantie de l'emprunt seraient votées par la Commission Permanente du Département ou de la Région, la délibération devra préciser la date de la délibération du Conseil Général qui lui a donné délégation à cet effet.

Vous voudrez bien nous adresser également une copie certifiée et exécutoire de ladite délibération.