

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 280, boulevard Jean Jacques Bosc, à BEGLES (33323), 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 06 juillet 2012.

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 **CREDIT FONCIER de France** selon les modalités suivantes :

Prêt PLS 2012 :

Prêt :	2 400 000 €
Durée totale de prêt :	40 ans, dont 12 mois maximum de phase de mobilisation
Durée d'amortissement du prêt :	39 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel :	3.36 %(révisable), sur la base du taux de Livret A de 2,25% au 01/08/2011
Commission d'engagement :	0.23 % du montant total engagé
Périodicité des échéances :	annuelle
Révisabilité du taux d'intérêt :	en fonction de la variation du taux du Livret A
Amortissement progressif	
Remboursement annuel à terme échu	

Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est établi sur la base d'un taux du Livret A en vigueur à la date de la délibération. Ce taux est susceptible d'être révisé à la date de l'établissement du contrat de prêt si le taux du Livret A applicable est modifié entre la date de la délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

en vue d'assurer le financement principal pour la **charge foncière et l'acquisition en VEFA de 22 logements collectifs locatifs PLS**, rue des Quatre Castéra à Bègles, pour un prix de revient de 2 715 125 euros (en TVA 7 %).

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 PLS 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 à concurrence du montant total de l'emprunt, soit 2 400 000 Euros, sur les 22 logements collectifs locatifs PLS situés rue des Quatre Castéra à Bègles, appartenant à la SAEMCIB, libres d'hypothèque, dont la valeur inscrite au bilan 2011 figure ci-dessous :

Prix de revient global des 22 logements PLS rue des Quatre Castéra à Bègles (TVA 7 %) :
2 715 125 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^{er}, 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 la 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.

Pour la SAEMCIB
Société Anonyme d'Economie Mixte
de Construction Immobilière de Bègles
Le Directeur Général Délégué,
André LASSANSAA

Fait à BORDEAUX
En sept exemplaires

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : Bègles- la charge foncière et l'acquisition en VEFA de 22 logements collectifs locatifs PLS, rue des Quatre castéra à Bègles,

Caisse prêteuse : CREDIT FONCIER DE FRANCE

Montant de l'emprunt PLS 2012 : 2 400 000 euros

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du prêt locatif à contracter auprès du CREDIT FONCIER de FRANCE, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de 2 400 000 €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 au bilan 2011 figurent ci-dessous :

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

-prix de revient : 2 715 125 €uros (en TVA 7%)

Fait à BORDEAUX, le

En sept exemplaires

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

André LASSANSAA

DIRECTION DE L'IMMOBILIER SOCIAL

Bordeaux, le 29 juin 2012

Anthony PINSARD

Téléphone direct : 05 57 22 63 01

Téléphone portable : 06 07 79 44 40

Télécopie : 05 57 22 63 10

Adresse mail : anthony.pinsard@creditfoncier.fr

Adresse postale : 3, rue du Vergne
33300 BORDEAUX LAC

Monsieur le Directeur Général
SAEMCIB

280, boulevard Jean-Jacques Bosc

33323 BEGLES

Exemplaire à conserver

A l'attention de Monsieur Thierry ROY
Directeur Administratif et Financier

Objet : Notification financement PLS 2012

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous consulter pour le financement en Prêt Locatif Social pour l'acquisition de 22 logements rue Quatre Castera à Bègles (33) et nous vous en remercions.

Nous vous confirmons notre accord pour financer cette opération sous la forme suivante :

- un PLS EVOLUTYS 2012 de 2 400 000 euros amortissable sur 39 ans, sous réserve d'apporter le complément du prix de l'acquisition (soit 277 063 €) sous forme de subvention.

Ce financement est proposé au taux actuariel annuel de 3,36%, révisable en fonction de l'évolution du taux de rémunération du Livret A (par référence aux conditions financières de l'enveloppe PLS 2012 et à un taux de livret A de 2,25% depuis le 1^{er} août 2011).

Nous vous proposons de prendre connaissance des caractéristiques de notre proposition sur la fiche jointe en annexe. Nous vous précisons par ailleurs que sa durée de validité est de **trois mois à compter des présentes, sous réserve de nous avoir fait connaître votre acceptation sous le délai d'un mois.**

Afin de pouvoir mettre en place ce financement le moment venu dans les meilleures conditions, nous vous invitons à nous retourner dès à présent un exemplaire de la présente lettre et de son annexe, daté et signé sur chaque page, accompagnée des dernières pièces restant à produire.

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


Anthony PINSARD
Directeur Clientèle Corporate

<i>Type de prêt</i>	PLS 2012 EVOLUTYS « EATI »
<i>Montant du prêt</i>	2 400 000 euros
<i>Durée totale</i>	40 ans maximum dont 12 mois de phase de mobilisation possible
<i>Durée amortissement</i>	39 ans maximum
<i>Périodicité</i>	Annuelle
<i>Calcul et révision des Charges</i>	- Amortissement progressif fixés ne varietur sur la base du taux de départ - Révision des échéances en fonction de la variation du taux de rémunération du livret A.
<i>Taux proposé</i>	Taux actuariel annuel : 3,36% à ce jour (<i>sur la base du taux de rémunération du Livret A en vigueur au jour des présentes, soit actuellement 2,25%</i>) + 1,11%.
<i>Garantie</i>	100% Communauté Urbaine de Bordeaux
<i>Conditions particulières</i>	Frais de dossier : 0,23% du montant engagé (dont commission d'instruction versée à la Caisse de Dépôts et Consignations au titre de la convention de refinancement 2012) Indemnité de remboursement anticipé : selon réglementation applicable
<i>Pièces restant à produire</i>	- Délibération de l'organe compétent décidant le recours à l'emprunt aux conditions des présentes et autorisant son représentant à signer le contrat de prêt - Délibération exécutoire du garant - Relevé d'Identité Bancaire - Titre de propriété - Attestation de non recours sur le PC - Demande de permis de construire - PV de constat d'huissier d'affichage - Extrait K-bis de moins de trois - Justificatif des subventions - Décision Favorable d'Agrément PLS 2012

PEREY Remi

De: Nathalie MARLIAC [n.marliac@saemcib.fr]
Envoyé: mardi 3 juillet 2012 14:17
À: PEREY Remi
Cc: Parvine PARANDI; Laurence BAGGIO
Objet: QUATRE CASTERA A BEGLES 22 PLS - Nouvel accord Crédit foncier et nouvelle convention garantie CUB
Pièces jointes: 04 - 4 CASTERA - convention garantie CUB.pdf; Juin 2012- Nouvel accord Crédit foncier & nouveau plan financement.pdf

Opération : QUATRE CASTERA A BEGLES 22 PLS
Objet : Nouvelle convention garantie CUB

Monsieur,

Nous revenons vers vous en ce qui concerne l'opération de réalisation de 22 PLS rue des QUATRE CASTERA, qui avait fait l'objet d'un agrément qui a du être annulé du fait que le Crédit foncier nous a informé que son enveloppe 2011 avait été consommée.

En conséquence la garantie de prêt assurée par la Communauté Urbain de Bordeaux doit à nouveau être délibérée. Aussi, vous trouverez en PJ :

- le nouvel accord du Crédit Foncier en date du 29/06/2012, portant sur un prêt d'un montant de 2 400 000 €
- le projet de convention de garantie CUB réétablie avec ses nouveaux éléments financiers
- le nouveau plan de financement que nous allons mettre à la signature

Nous vous précisons par ailleurs que nous demandons parallèlement l'agrément à Mme HERITIE, que nous ne manquerons pas de vous fournir dès que possible.

Vous en souhaitant bonne réception, et dans l'attente de vos observations éventuelles,

Cordialement,

Nathalie MARLIAC – Assistante opérationnelle de Parvine PARANDI
SAEMCIB - Tél : 05.57.35.09.38

Merci de noter notre Nouvelle Adresse : 280, boulevard Jean-Jacques Bosc -33323 BEGLES CEDEX

02/08/2012