

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Vincent FELTESSE,

Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, agissant au nom et comme représentant de ladite COMMUNAUTE URBAINE, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du

d'une part,

ET

Monsieur François CORNUZ,

Directeur Général, représentant le Conseil d'Administration, de la S.A. d'H.L.M. LOGEVIE, dont le siège social est à BORDEAUX, 12 rue Chantecrit en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2013.

d'autre part,

IL A ETE 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 2 emprunts de **229 072 €** (Charge Foncière) et **782 054 €** (Construction) au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement des contrats souscrits par la S.A. d'H.L.M. LOGEVIE auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue d'assurer le **financement principal relatif à la charge foncière et à la construction de 9 logements collectifs locatifs PLUS tranche IB, rue des Vergers à Ambarès-et-Lagrave**, pour un prix de revient prévisionnel total de l'opération de **1 357 806 €**.

➤ Prêt PLUS relatif à la Charge Foncière

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ⇒ Montant du prêt | : 229 072 € |
| ⇒ Durée du préfinancement | : de 3 à 24 mois maximum |
| ⇒ Échéances | : annuelles |
| ⇒ Durée d'amortissement du prêt | : 50 Ans |
| ⇒ Index | : Livret A |
| ⇒ Taux d'intérêt actuariel annuel | : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb |
| ⇒ Taux annuel de progressivité | : 0,5 % |

Révisibilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux de livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs.

La garantie de la Communauté Urbaine de BORDEAUX est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 229 072 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

➤ **Prêt PLUS relatif à la construction**

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ⇒ Montant du prêt | : 782 054 € |
| ⇒ Durée du préfinancement | : de 3 à 24 mois maximum |
| ⇒ Echéances | : annuelles |
| ⇒ Durée d'amortissement du prêt | : 40 Ans |
| ⇒ Index | : Livret A |
| ⇒ Taux d'intérêt actuariel annuel | : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb |
| ⇒ Taux annuel de progressivité | : 0,5 % |

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux de livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs.

La garantie de la Communauté Urbaine de BORDEAUX est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 782 054 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée du préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

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, se substituera à elle 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, 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 30 Juin 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. Les frais d'administration, 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 la réhabilitation desdits 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 notamment 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 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 hauteur des montants respectifs de 229 072 € et de 782 054 € (soit un total de 1 011 126 €) sur un immeuble libre d'hypothèques à Ambarès-et-Lagrave rue des Vergers Section **AX** numéros **221 - 222 - 223** pour une contenance totale de **2 717 m²** dont la valeur est de **3 352 818 €**.

Par voie de conséquence, la Société s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur cet immeuble sans l'accord préalable de la collectivité.

Le bien donné en garantie devra être assuré sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour sa 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.

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,
- au débit : le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine en vertu de l'article 3.

le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine.

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.

ARTICLE VIII :

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99-836 du 22 Septembre 1999 (J.O. 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 S.A. d'H.L.M. LOGEVIE 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.

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 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 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 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 à BORDEAUX, le
P/La S.A. D'H.L.M.
LOGEVIE

P/LA COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX
LE PRESIDENT

François CORNUZ
Directeur Général

ANNEXE A LA CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

**PROGRAMME FINANCÉ : Ambarès-et-Lagrave Ecoquartier Les Erables
Rue des Vergers – Tranche 1B**

TYPE DE FINANCEMENT : 9 logements PLUS

CAISSE PRETEUSE : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

**MONTANTS DES EMPRUNTS : 229 072 € (Charge Foncière)
782 054 € (Construction)**

o O o

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, à hauteur de 1 011 126 €.

La Société Anonyme d'H.L.M. LOGEVIE s'engage envers la Communauté Urbaine de Bordeaux à affecter hypothécairement, à la première demande de la Communauté Urbaine de Bordeaux, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, l'immeuble lui appartenant dont les désignations cadastrales figurent ci-dessous :

- ↳ Immeuble donné en garantie **Ambarès Les Erables rue des Vergers, Section AX** numéros **221 – 222 - 223** pour une contenance totale de **2 717 m²** dont la valeur est de **3 352 818 €**.

Fait à BORDEAUX, le 23 Mai 2013

François CORNUZ
Directeur Général

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE



MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL
SA HLM LOGEVIE
12 RUE CHANTECRIT
B.P. 222
33042 BORDEAUX CEDEX

Dossier n° : 0277156 / Opération n° : 0557887
Suivi par : Mireille Rouffignac
Tél./Télécopie : 05 56 00 01 79/05 56 24 50 87

BORDEAUX, le 4 avril 2013

Objet : Nouvel accord de principe du 02 avril 2013 relatif à l'opération de construction de 21 logements, 9 PLUS et 12 PLAI, résidence "Les Erables", située rues des vergers et de l'aubépine à Ambarès et Lagrave.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 17/02/2012 pour le financement de l'opération citée en objet, ce dont je vous remercie.

Conformément à votre courriel du 5 mars, le taux de progressivité a été modifié. Sur la base des informations que vous nous avez transmises je vous confirme que la Caisse des Dépôts est en mesure de renouveler son accord pour un prêt PLUS et un prêt PLAI d'un montant total de 2 534 150,00 €.

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. En cas de garantie, je vous précise que la délibération de garantie revêtue du caractère exécutoire est nécessaire pour débloquer le versement des fonds.

Cet accord est valable jusqu'au 2 avril 2014.

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

ARNAUD BEYSSEN

Directeur territorial, 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 ou au versement des fonds

Caractéristiques financières

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Nouvel accord de principe du 02 avril 2013 relatif à l'opération de construction de 21 logements, 9 PLUS et 12 PLAI, résidence "Les Erables", située rues des vergers et de l'aubépine à Ambarès et Lagrave.

Caractéristiques des prêts	PLUS	PLUS	PLAI	PLAI
Montant du prêt	782 054,00 €	229 072,00 €	1 200 437,00 €	322 587,00 €
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	2,35 %	2,35 %	1,55 %	1,55 %
Taux annuel de progressivité (1)	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50 %
Modalité de révision des taux (2)	DL	DL	DL	DL
Indice de référence	Livret A (*)	Livret A (*)	Livret A (*)	Livret A (*)
Valeur de l'indice de référence	1,75 % (**)	1,75 % (**)	1,75 % (**)	1,75 % (**)
Préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Commission d'intervention	Exonéré	Exonéré	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

Garanties

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Nouvel accord de principe du 02 avril 2013 relatif à l'opération de construction de 21 logements, 9 PLUS et 12 PLAI, résidence "Les Erables", située rues des vergers et de l'aubépine à Ambarès et Lagrave.

	PLUS		PLUS	
Garants	Montant garanti	Quotité garantie	Montant garanti	Quotité garantie
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	782 054,00 €	100,00 %	229 072,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	782 054,00 €	100,00 %	229 072,00 €	100,00 %
	PLAI		PLAI	
Garants	Montant garanti	Quotité garantie	Montant garanti	Quotité garantie
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	1 200 437,00 €	100,00 %	322 587,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	1 200 437,00 €	100,00 %	322 587,00 €	100,00 %