

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 François PITUSSI, Secrétaire Général, agissant au nom de la Société Anonyme d'HLM Le Foyer dont le siège social est au 11 rue d'Iéna - BP 50270 - 16 007 Angoulême Cedex, en exécution d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 8 Avril 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 le paiement des intérêts et le
remboursement du capital des prêts PLUS et PLUS Foncier à contracter par la Société Anonyme
d'HLM Le Foyer auprès de La Caisse des Dépôts et Consignations, selon les modalités
suivantes :

- Type : prêt PLUS
- Montant : 493 572 euros
- Durée du prêt : 40 ans
- Durée du préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A + 60 pdb
- Taux annuel de progressivité : 0,00 %
- Différé d'amortissement : aucun
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : double limitée
- Type : prêt PLUS Foncier
- Montant : 282 386 euros
- Durée du prêt : 50 ans
- Durée du préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A + 60 pdb
- Taux annuel de progressivité : 0,00 %
- Différé d'amortissement : aucun
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : double limitée

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêts garantis par la présente délibération.

en vue d'assurer le financement principal pour la charge foncière et l'acquisition de 7 logements collectifs locatifs PLUS situés avenue Bon Air à Mérignac d'un prix de revient approximatif de 1 053 287 euros.

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.

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 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 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 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 concurrence du montant global des emprunts de 775 958 euros sur les 7 logements PLUS situés avenue Bon Air à Mérignac lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur figure ci-dessous :

1 053 287 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.

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 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 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 R441-5 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 Le Foyer 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 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,
Le Secrétaire Général,

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,
Le Président,

SA Le Folier
Services administratifs
11, rue Diana
16021 ANGOULÊME Cedex
Tél. 05 45 95 85 07 - Fax 05 45 69 71 17

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Mérignac – avenue Bon Air - 7 PLUS

Caisse prêteuse : la Caisse des Dépôts et Consignations

Montant total des emprunts : 775 958 euros

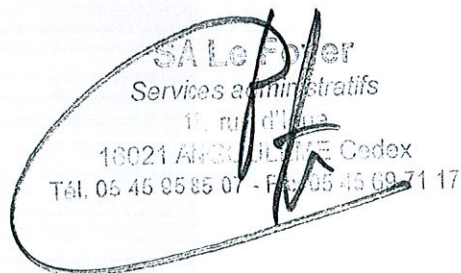
Biens affectés en garantie

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 775 958 euros, la Société Anonyme Le Foyer 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 7 logements PLUS situés à Mérignac – avenue Bon Air, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur figurent ci-dessous :

1 053 287 euros

A Angoulême, le 21 Mars 2013

**Le Secrétaire Général,
François PITUSSI**





DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE



MONSIEUR LE PRÉSIDENT
SA HLM LE FOYER
VILOGIA HORIZON
11 RUE D'ÏENA
16007 ANGOULEME

Dossier n°: U000754
Suivi par : **Rouffignac Mireille**
Tél. : 05 56 00 01 79
Email : Mireille.Rouffignac@caissedesdepots.fr

BORDEAUX, le 12 août 2013

Objet : Financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 12 logements situés rue Bon Air à MERIGNAC (33700).

Monsieur le Président,

Vous avez bien voulu me solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base du nouveau plan de financement que vous m'avez adressé, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de renouveler son accord pour le financement de votre opération. Cet accord annule et remplace celui du 14 mars 2013.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à cette offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à transmettre afin d'établir le contrat.

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

Sophie TIANO
Adjointe au directeur régional

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Dossier n° U000754

Date limite de validité de l'offre : 08/08/2014

Montant total du financement CDC : 1 168 354,00 €

Date limite de validité de la cotation : Sans objet

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 4 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Durée d'amortissement	-	-	-	-
Montant	244 431 €	147 965 €	493 572 €	282 386 €
Commission d'Instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Taux du préfinancement	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index*	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

(*) A titre indicatif, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 1,25 % (Livret A).

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Dossier n° U000754

Date limite de validité de l'offre : 08/08/2014

Montant total du financement CDC : 1 168 354,00 €

Date limite de validité de la cotation : Sans objet

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLAI		PLAI foncier		PLUS		PLUS foncier	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	244 431,00	100,00	147 965,00	100,00	493 572,00	100,00	282 386,00	100,00
Total garanti par prêt		244 431,00	100,00	147 965,00	100,00	493 572,00	100,00	282 386,00	100,00