

**CONVENTION**  
**Communauté Urbaine de Bordeaux**

**PROJET**

**St Médard en Jalles – avenue du Haillan : Construction de 18 logement collectifs et 23 logements individuels PLUS**

**FINANCEMENT PLUS**

**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

- **Madame Angèle JONEAU DECOMBIS**, Directeur du Département Développement Maîtrise d'Ouvrage et Ventes de la Société d'H.L.M. **CLAIRSIENNE**, dont le siège social est à BORDEAUX – 223, Avenue Emile Counord, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 18 juin 2013.

**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 d'un emprunt de **1 540 206 €** pour le PLUS foncier et de **3 271 188 €** pour le PLUS construction au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement des contrats amortissables en 50 ans pour la partie foncier et 40 ans pour la construction, souscrits auprès de la CDC en vue d'assurer le financement principal de 41 logements de l'opération de construction St Médard en Jalles – avenue du Haillan.

Le prix de revient prévisionnel s'élève à **5 754 262 €**.

*BC*

Les conditions financières du prêt sont les suivantes :

EMPRUNT PLUS	Prêt destiné à l'acquisition du terrain (ou l'acquisition de l'immeuble)	Prêt destiné à la construction des logements
<b>Tous types de prêts</b> - Montant du prêt - Echéances - Index - Taux d'intérêt actuariel annuel  - Taux annuel de progressivité - Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité  <b>Selon le type de prêt</b> <i>Sans préfinancement</i> - Durée totale du prêt - Différé d'amortissement  <i>Avec préfinancement</i> - Durée du préfinancement - Durée de la période d'amortissement	1 540 206 € annuelles Livret A (LA) Taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat + 60 pdb 0.5 %  En fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %	3 271 188 € annuelles Livret A (LA) Taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat + 60 pdb 0.5 %  En fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %
	12 mois 50 ans	12 mois 40 ans

Les taux d'intérêt 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 aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêts émis par la Caisse des Dépôts et Consignations.

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 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 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.

*BZ*

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 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 immeubles désignés en annexe à la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie de 4 811 394 € sur des biens valant 5 754 262 € au bilan du 31/12/2012.

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 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, 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 4 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 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 du décret 99-836 du 22/09/1999 (J.O. du 25 septembre 1999) et de l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation relatifs au régime des attributions de logements locatifs sociaux et modifiant le code de la construction et de l'habitation, l'organisme CLAIRSIENNE 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 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 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 à BORDEAUX, le 31/07/13

Fait à BORDEAUX, le

Pour la SOCIETE

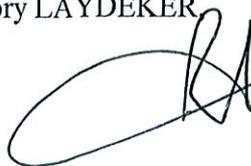
Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Par délégation,

Le Directeur Programmes-Construction

Bory LAYDEKER

Le Président



clairsienne

223, avenue Emile Counord  
33081 Bordeaux cedex  
tél 05 56 292 292

## ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

**Programme financé par prêt PLUS** : 18 logements collectifs et 23 logements individuels à St Médard en Jalles – avenue du Haillan.

**Caisse prêteuse** : CDC

**Montant de l'emprunt** : 4 811 394 €

---

### BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la CDC avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de 4 811 394 €, la Société d'H.L.M. CLAIRSIENNE s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement, à 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 figurent ci-dessous :

Biens donnés en garantie : bien objet de la présente garantie

Fait à BORDEAUX, le 31/07/13

Par délégation,  
Le Directeur Programmes-Construction,  
Bory LAYDEKER,

  
clairtienne  
223, avenue Emile Counord  
33081 Bordeaux cedex  
tél 05 56 292 292



DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE



MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL  
DE CLAIRSIENNE  
223, AVENUE EMILE COUNORD

33081 BORDEAUX CEDEX

Dossier n°: U001488  
Suivi par : **Souleillebou Bertrand**  
Tél. : 05 56 00 01 88  
Email : bertrand.souleillebou@caissedesdepots.fr

BORDEAUX, le 31 juillet 2013

**Objet : Financement de l'opération de construction de 41 logements, située Avenue du Haillan à Saint-Médard en Jalles**

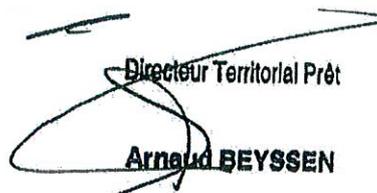
Monsieur le Directeur Général,

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

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

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

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

  
Directeur Territorial Prêt  
**Arnaud BEYSSEN**

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° U001488  
Date limite de validité de l'offre : 29/07/2014  
Montant total du financement CDC : 4 811 394,00 €  
Date limite de validité de la cotation : Sans objet

## Documents à produire et conditions préalables

### Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Décision d'agrément
- Titre définitif conférant des droits réels
- Plan de financement définitif
- Autorisation d'emprunt
- Justificatifs des autres financements

### Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garantie(s) conforme(s)

DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Dossier n° U001488  
Date limite de validité de l'offre : 29/07/2014  
Montant total du financement CDC : 4 811 394,00 €  
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 - 2 prêt(s)

Offre CDC			
Caractéristiques	PLUS	PLUS foncier	
Enveloppe	-	-	
Montant	3 271 188 €	1 540 206 €	
Commission d'instruction	0 €	0 €	
<b>Phase de préfinancement</b>			
Durée du préfinancement	12 mois	12 mois	
Taux du préfinancement	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %	
<b>Phase d'amortissement</b>			
Durée	40 ans	50 ans	
Index*	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	0,6 %	0,6 %	
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	
Modalité de révision	DL	DL	
Taux de progressivité des échéances	0,5 %	0,5 %	
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	

(\* ) A titre indicatif, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 1,75 % (Livret A).



DIRECTION REGIONALE  
AQUITAINE

Dossier n° U001488  
Date limite de validité de l'offre : 29/07/2014  
Montant total du financement CDC : 4 811 394,00 €  
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	PLUS		PLUS foncier					
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)				
Collectivités locales	CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	3 271 188,00	100,00	1 540 206,00	100,00				
<b>Total garanti par prêt</b>		<b>3 271 188,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1 540 206,00</b>	<b>100,00</b>				