

# CONVENTION

**PROJET**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Alain JUPPE, 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 COLLEN Alain, Directeur Général Délégué, agissant au nom de la Société d'Economie Mixte Immobilière de la ville de Blanquefort (SEMI de Blanquefort) dont le siège social est à Blanquefort 20 rue DUPATY, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 25 septembre 2013.

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

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 d'un prêt PLS, à contracter par la SEMI de Blanquefort auprès du CREDIT COOPERATIF, selon les modalités suivantes :

- Type de prêt : PLS
- Montant : 1 100 000 €
- Durée du prêt : 30 ans
- Périodicité des échéances : trimestrielle
- Taux : Livret A (LA) + marge de 1.11%
- Indexation : Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux de rémunération du livret A en vigueur à la date d'émission du contrat. Ce taux est révisable en fonction de la variation du taux du livret A selon les modalités suivantes :
  - L'indice I est le taux de l'intérêt servi aux titulaires de comptes sur livret A
  - La variation de l'indice I sera appliquée au taux du prêt à chaque variation, suivant la formule mathématique suivante :
    - $T = T_0 + (I - I_0)$  dans laquelle :
      - T représente le taux du prêt résultant de l'application de l'indexation,
      - $T_0$ , le taux de base à la date de l'émission du contrat de prêt ou à la date de la dernière variation effective du taux résultant de la variation de l'indice,
      - I, la valeur de l'indice en vigueur à la date de la mise en œuvre de l'indexation,
      - $I_0$ , la valeur de l'indice à la date de l'émission du contrat de prêt ou à la date de la précédente mise en œuvre de l'indexation.
  - La variation du taux du prêt intervient dès la date de variation de l'indice, selon la formule mathématique ci-dessus. Toute variation de taux d'intérêt entraîne une modification du montant des échéances.

en vue d'assurer le financement principal pour le financement de 9 logements en PLS situés dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence La Roseraie » situé 4 avenue du général de Gaulle et 2 avenue du 8 mai à Blanquefort, dont le prix de revient s'élève pour ces neuf logements à 1 221 453 €.

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 de l'emprunt de 1 100 000 euros, sur les immeubles de la présente convention, soit :

**Biens donnés en garantie** : 5T2 et 4T3 compris dans le bâtiment collectif, dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence LA ROSERAIE », situé 4 avenue du Général de Gaulle et 2 avenue du 8 mai, 33290 Blanquefort.

**Prix de revient des logements** : Le prix de revient de ces neuf logements s'élève à 1 221 453 €.

**Réf. Cadastres** : Ledit ensemble immobilier, comprenant un bâtiment collectif composé de 32 logements et 4 maisons individuelles accolées, abritant ces neuf logements, figure au cadastre sous la référence suivante :

Section	N°	Adresse	Contenance
BW	259	Avenue du Général de Gaulle	27a 15ca

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<sup>er</sup>, 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 SEMI de Blanquefort 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 Directeur Général Délégué



Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,

Le Président,

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Construction de neuf logements locatifs sociaux, 5T2 et 4T3 compris dans le bâtiment collectif, dans un l'ensemble immobilier dénommé « Résidence LA ROSERAIE », situé 4 avenue du Général de Gaulle et 2 avenue du 8 mai, 33290 Blanquefort.

Caisse prêteuse : CREDIT COOPERATIF

Montant de l'emprunt : 1 100 000 euros

-----  
Biens affectés en garantie  
-----

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès du CREDIT COOPERATIF, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 1 100 000 euros, la SEMI de Blanquefort 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, ci-dessus mentionnés.

Biens donnés en garantie : 5T2 et 4T3 compris dans le bâtiment collectif, dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence LA ROSERAIE », situé 4 avenue du Général de Gaulle et 2 avenue du 8 mai, 33290 Blanquefort.

Prix de revient des logements : Le prix de revient de ces neuf logements s'élève à 1 221 453 €.

Réf. Cadastres : Ledit ensemble immobilier, comprenant un bâtiment collectif de 32 logements et 4 maisons individuelles accolées, abritant ces neuf logements, figure au cadastre sous la référence suivante :

Section	N°	Adresse	Contenance
BW	259	Avenue du Général de Gaulle	27a 15ca

BORDEAUX, le .....

Le Directeur Général Délégué.

