CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNES

- Monsieur Alain Juppé, Président de Bordeaux Métropole, agissant au nom et comme représentant de la dite Métropole, en vertu d'une délibération du Conseil métropolitain du ----------

- Monsieur DESANLIS Jean-Baptiste Directeur Général de la Société Anonyme d'HLM COLIGNY dont le siège social est à Bruges (33 525) 3 rue Claudeville nommé à cette fonction lors de la séance du Conseil d'Administration en date du 1er septembre 2015 agissant en exécution d'une décision du Conseil d'Administration du 10 juin 2016

-

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le Conseil métropolitain, par délibération en date du ----------, reçue à la Préfecture de la Gironde le----------, garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital des emprunts sans préfinancement contractés par la Société HLM COLIGNY auprès de la CDC selon les modalités suivantes :

- PLUS	:	
- Montant	:	405 159 €
- Durée du préfinancement	:	0
- Durée de la période d'amortissement	:	40 ANS
- Taux d'intérêt annuel	:	livret A +0.60-%
- Taux annuel de progressivité des annuités	:	0.00%
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	:	en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être Inférieur à 0 %

- PLUS FONCIER	:	
- Montant	:	258 199 €
- Durée du préfinancement	:	0
- Durée de la période d'amortissement	:	50 ANS
- Taux d'intérêt annuel	:	livret A +0.60-%
- Taux annuel de progressivité des annuités	:	0.00%
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité	:	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'intérêts 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 prêt garanti par la présente délibération.

En vue d'assurer le financement principal de la construction et la charge foncière de l'acquisition en VEFA de 6 logements PLUS comprenant au total 31 logements collectifs locatifs de la résidence Ginko C2.2, situés Cours du Québec et rue Royer 33 000 Bordeaux, pour un prix de revient approximatif pour les 6 PLUS de 972 477 €

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, Bordeaux Métropole, sur simple demande écrite qui lui sera faite, prendra ses lieux 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'exercent la garantie d'emprunt consentie et fixe à ce sujet, les rapports entre Bordeaux Métropole 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 Bordeaux Métropole, 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 à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, 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 Bordeaux Métropole aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société, vis-à-vis de Bordeaux Métropole 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 Bordeaux Métropole, et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, Bordeaux Métropole 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 instituera Bordeaux Métropole créancière de la Société.

ARTICLE IV

De convention entre les parties, Bordeaux Métropole est habilitée à prendre, à tout moment 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 des emprunts PLUS de 663 358€, sur l'immeuble Ginko C2.2, situés Cours du Québec et rue Royer 33 000 Bordeaux libre d'hypothèque et dont la valeur prévisionnelle figure ci-dessous :

- Ginko C2.2	terrain et immeuble	972 477.00€
- déduction garantie déjà obtenue :		0.00 €
Affecté à la présente demande de garantie		663 358.00€
Résiduel:		309 119.00€

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 métropolitaine, la Société en informera Bordeaux Métropole et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

Elle lui indiquera également la valeur du programme immobilier ayant bénéficié de la caution métropolitaine.

L'opération ainsi réalisée se substituera aux biens initialement affectés, à titre de sûreté, au profit de Bordeaux Métropole 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 Métropolitain.

ARTICLE V

Il comprendra :

- au crédit : Le montant des remboursements effectués par la Société, le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de Bordeaux Métropole,

- au débit : le montant des versements effectués par Bordeaux Métropole, en vertu de l'article 3.

ARTICLE VI

La Société sur simple demande du Président de Bordeaux Métropole 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 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 métropolitaine, 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 COLIGNY s'engage à réserver à Bordeaux Métropole, 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 métropolitaine.

La réservation de ces appartements s'effectuera de la façon suivante :

- la Société indiquera dans l'immédiat à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole 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 Bordeaux Métropole :

  * 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 métropolitain, 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 Bordeaux Métropole, 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 11 Mai 2017

Pour la Société,
Le Directeur Général,
Jean-Baptiste DESANLIS

Pour Bordeaux Métropole,
Le Président,

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire :
Construction de 6 logements PLUS, Résidence Ginko ilot C2.2 cours du Québec et rue Royer 33000 Bordeaux

Caisse prêteuse : Caisse Des Dépôts et Consignation

Montant des emprunts 663 358 €,

Biens affectés en garantie

A la garantie des financements d'une opération locative, contractés auprès de la Caisse Des Dépôts, avec la garantie de Bordeaux Métropole à hauteur 663 358 €, la SA HLM COLIGNY s'engage envers Bordeaux Métropole à affecter hypothécairement à la première demande de Bordeaux Métropole, 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 figurent au bilan ci-dessous :

L'immeuble Résidence Ginko ilot C2.2 cours du Québec et rue Royer 33000 Bordeaux, libre d'hypothèque, représentant une valeur totale prévisionnelle de 972 477€ est affecté pour une valeur de 663 358 € au profit de Bordeaux Métropole en garantie de l'opération sis à :
Construction de 6 logements PLUS Résidence Ginko ilot C2.2 cours du Québec et rue Royer 33000 Bordeaux

Fait à BORDEAUX, le 11 mai 2017
Pour la SA HLM COLIGNY
Le Directeur Général
Jean-Baptiste DESANLIS