

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Alain JUPPE, Président de la BORDEAUX METROPOLE agissant au nom et comme représentant de ladite METROPOLE, en vertu de la délibération N° _____ prise par le Conseil de BORDEAUX METROPOLE le _____
- Monsieur Jean-Louis Videau, Président du Directoire, agissant au nom de la « Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré LOGIS ATLANTIQUE », société anonyme d'habitations à loyer modéré à directoire et conseil de surveillance, au capital de 15 036 970,00 €, dont le siège social est à Bordeaux (33000), 202 rue d'Ornano, en vertu d'une délégation du Conseil de Surveillance en date du 17 décembre 2015.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le Conseil métropolitain, par délibération N° _____ prise en date du _____, reçue à la Préfecture de la Gironde le _____, garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital des prêts PLUS, PLA-I, PLS, PLUS foncier, PLAI foncier, PLS foncier et CPLS contractés par la Société Anonyme d'HLM LOGIS ATLANTIQUE auprès de la CAISSE DES DEPOTS, selon les modalités suivantes :

PLUS

- Montant : 1 203 146 €
- Durée du Prêt : 40 ans
- Durée de préfinancement : 24 mois
- Périodicité des échéances : Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 1,35 %
- Taux annuel de progressivité : 0 %
- Différé d'amortissement : Aucun
- 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 : 731 607 €
- Durée du Prêt : 50 ans
- Durée de préfinancement : 24 mois
- Périodicité des échéances : Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 1,35 %
- Taux annuel de progressivité : 0 %
- Différé d'amortissement : Aucun
- 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%

PLAI-

- Montant	:	387 519 €
- Durée du Prêt	:	40 ans
- Durée de préfinancement	:	24 mois
- Périodicité des échéances	:	Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel	:	0,55%
- Taux annuel de progressivité	:	0 %
- Différé d'amortissement	:	Aucun
- 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%	

PLA-I Foncier

- Montant	:	380 773 €
- Durée du Prêt	:	50 ans
- Durée de préfinancement	:	24 mois
- Périodicité des échéances	:	Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel	:	0,55 %
- Taux annuel de progressivité	:	0 %
- Différé d'amortissement	:	Aucun
- 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%	

PLS-

- Montant	:	134 717 €
- Durée du Prêt	:	40 ans
- Durée de préfinancement	:	24 mois
- Périodicité des échéances	:	Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel	:	1,86%
- Taux annuel de progressivité	:	0 %
- Différé d'amortissement	:	Aucun
- 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%	

PLS Foncier

- Montant	:	254 795 €
- Durée du Prêt	:	50 ans
- Durée de préfinancement	:	24 mois
- Périodicité des échéances	:	Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel	:	1,86 %
- Taux annuel de progressivité	:	0 %
- Différé d'amortissement	:	Aucun
- 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%	

CPLS-

- Montant	:	318 694 €
- Durée du Prêt	:	40 ans
- Durée de préfinancement	:	24 mois
- Périodicité des échéances	:	Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel	:	1,86%

- Taux annuel de progressivité : 0 %
- Différé d'amortissement : Aucun
- 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'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 au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

En vue d'assurer le financement principal pour la construction de 32 logements collectifs locatifs PLUS/PLAI/PLS situés 89 Avenue Conrad Gaussens – 33520 Bruges d'un prix de revient approximatif de 5 023 253 € (Cinq millions vingt-trois mille deux cent cinquante-trois euros).

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, BORDEAUX METROPOLE, 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 BORDEAUX METROPOLE 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 METROPOLE, 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 BORDEAUX METROPOLE, 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 METROPOLE aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société, vis-à-vis de la BORDEAUX METROPOLE 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 BORDEAUX METROPOLE, et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, BORDEAUX METROPOLE effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs aux lieux et place de la Société, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Ce règlement instituera BORDEAUX METROPOLE créancière de la Société.

ARTICLE IV

De convention entre les parties, BORDEAUX METROPOLE 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 des emprunts de **3 411 251 €** (trois millions quatre cent onze mille deux cent cinquante un euros), sur les 16 logements PLUS, les 10 logements PLA-I et les 6 logements PLS, situés 89, Avenue Conrad Gaussens – 33520 Bruges, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur inscrite au bilan 2017 figure ci-dessous :
5 023 253 € (Cinq millions vingt-trois mille deux cent cinquante-trois 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 métropolitaine, la Société en informera BORDEAUX METROPOLE 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 METROPOLE 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

Un compte d'avances métropolitain de BORDEAUX METROPOLE, 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 BORDEAUX METROPOLE,
- au débit : le montant des versements effectués par BORDEAUX METROPOLE, en vertu de l'article 3.

ARTICLE VI

La Société sur simple demande du Président de BORDEAUX METROPOLE 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 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 Logis Atlantique s'engage à réserver à BORDEAUX METROPOLE, 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 BORDEAUX METROPOLE 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 BORDEAUX METROPOLE :

* 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 BORDEAUX METROPOLE, 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,



Pour Bordeaux Métropole,
Le Président,

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Programme de 32 logements sociaux neufs (16 PLUS - 10 PLA-I et 6 PLS)
89 Avenue Conrad Gaussens
33520 Bruges

Caisse prêteuse : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Montant des emprunts: **3 411 251 €** (trois millions quatre cent onze mille deux cent cinquante un euros)

Biens affectés en garantie

A la garantie du financement d'une opération locative, contracté auprès de Caisse des Dépôts, avec la garantie de BORDEAUX METROPOLE à hauteur de **3 411 251 €** (trois millions quatre cent onze mille deux cent cinquante un euros), la SOCIETE LOGIS ATLANTIQUE s'engage envers BORDEAUX METROPOLE à affecter hypothécairement à la première demande de BORDEAUX METROPOLE, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, les 32 logements PLUS/PLA-I/PLS situés 89, Avenue Conrad Gaussens 33520 BRUGES lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au bilan 2017 figurent ci-dessous :

5 023 253 € (Cinq millions vingt-trois mille deux cent cinquante-trois euros).

Bordeaux, le 3/10/2018

Le Président du Directoire,

LOGIS ATLANTIQUE
Jean-Louis VIDEAU
Président du Directoire
202 rue d'Ornano
33000 BORDEAUX
Tél. 05 56 51 62 42

