

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES

- Monsieur Alain ROUSSET, Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Agissant au nom et comme représentant de la dite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du -----

- Monsieur Jean François PERINET agissant en qualité de Directeur Général de la Société Anonyme d'HLM COLIGNY dont le siège social est à Bordeaux Résidence Mozart 2, rue Jean Artus (désignée ci-après « la Société) nommé à cette fonction lors de la séance du Conseil d'Administration en date du 05/12/2000 agissant en exécution d'une décision du Conseil d'Administration du 18/10/2002

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 d'un emprunt sans préfinancement à contracter par la Société HLM COLIGNY auprès de la CDC selon les modalités suivantes :

| | | |
|---|---|---|
| - PALULOS | : | : |
| - Montant | : | 1 305 980 € |
| - Durée du préfinancement | : | 0 mois |
| - Durée de la période d'amortissement | : | 25 ans |
| - Taux d'intérêt annuel | : | 3.75 % |
| - Taux annuel de progressivité des annuités | : | 0.50 % |
| - 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 établis sur la base du taux du livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux du livret A applicable est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

En vue d'assurer le financement principal de la Réhabilitation de la résidence Benauges bâtiments ABC , comprenant au total 140 logements, situés rue Jacque Riviere et rue du professeur Lambinet à Bordeaux, pour un prix de revient de 1 500 000 €.

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 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'exerce la garantie d'emprunt consentie et fixe à ce sujet, les rapports entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Société.

CR

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 ci-dessus comprendra :

- au crédit : les recettes de toute natures auxquelles aura donnée lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société.
- au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donnée lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de répartition, gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour l'acquisition des travaux 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'amortissements 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'avance 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 aux lieux et place de la Société, dans la mesure ou 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 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 1 305 980€, sur l'immeuble PESSAC MAGONTY dont la valeur inscrite au bilan figure ci-dessous :

- terrain et immeuble 4 150 998.91€
- déduction garantie déjà obtenue : 0.00€

Affecté à la présente demande de garantie : 1 305 980€
Résiduel: 2 845 018.91€

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 Urbaine 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 bien 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

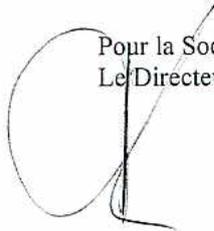
La Société sur simple demande du Président de la Communauté Urbaine devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1^{er}, toutes justifications utiles et notamment les livres et documents suivants : livre annuel des sommes à recouvrer, carnet annuel des engagements de dépenses, livres 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 établissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre .

Fait à Bordeaux, le
En sept exemplaires


Pour la Société
Le Directeur Général

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : Résidence Benauges Bâtiment ABC

Caisse prêteuse : Caisse Des Dépôts

Montant de l'emprunt : € 1 305 980

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du prêt locatif à contracter auprès de la Caisse Des Dépôts, avec la garantie de la Communauté Urbaine de Bordeaux à hauteur de 1 305 980 €, la SA HLM COLIGNY s'engage envers la Communauté Urbaine de Bordeaux à affecter hypothécairement à la première demande de la Communauté 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 figurent au bilan ci-dessous :

L'immeuble MAGONTY à PESSAC représentant une valeur totale au bilan de la SA HLM COLIGNY de 4 150 998,91 € est affecté pour une valeur de 1 305 980 € au profit de la Communauté Urbaine de Bordeaux En garantie de l'opération sis à :

Résidence Benauges Bâtiment ABC rue Jacques Rivière et rue du professeur Lambinet 33 000 Bordeaux

Fait à BORDEAUX , le
En sept exemplaires

Pour la SA HLM COLIGNY
Le Directeur Général
Jean-François PERINET

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. d'HLM COLIGNY

Décision du Conseil d'Administration en date du : 18 Octobre 2002

Objet : travaux de réhabilitation des 140 logements collectifs locatifs des bâtiments A, B et C de la résidence «La Benaugue» située rues Jacques Rivière et du Professeur Lambinet à Bordeaux.

Travaux de : maçonnerie, électricité, isolation, menuiserie, plomberie, faïence.

Coût estimé de l'opération : 1 500 000 €

Financement : Prêt CDC : 1 305 980 €
Subvention Etat : 194 020 €

Montant de la garantie demandée : 1 305 980 €

Eventuellement : garanties déjà accordées :

Délibération n° 2003/0598 en date du 19 Septembre 2003 pour un emprunt d'un montant de 778.000 €.

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 1 305 980 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol : /
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt :

- durée du prêt : 25 ans
- taux d'intérêt actuariel : 3,75 % (révisable)
- progressivité des annuités au taux de : 0,5 % l'an (révisable)
- 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 %

