

LE PRÊT LOCATIF SOCIAL (P.L.S.) - PREFINANCEMENT

- 1°) - L'emprunteur contracte avec la Caisse des Dépôts et Consignations un emprunt d'un montant donné.
- 2°) - Un échéancier prévisionnel de versement est établi contractuellement en fonction du rythme des besoins de financement de l'opération.

Sa durée maximale est de 24 mois (période de préfinancement).

Cet échéancier servira de base aux versements effectués par le prêteur lors de la mise à disposition des fonds. L'emprunteur a toutefois la faculté de demander la modification des dates de versement à tout moment pendant la période de préfinancement.

- 3°) - A l'issue de cette période, les intérêts courus sur chaque versement sont ajoutés au montant du capital emprunté initialement, le total obtenu étant ensuite amorti sur 50 ans maximum.
- 4°) - Le montant en principal de la garantie accordée par la collectivité locale se compose donc d'une part, du montant du capital emprunté et, d'autre part, du montant des intérêts capitalisés qui ne peut être connu qu'au terme de la période de préfinancement.
- 5°) - Le tableau d'amortissement est adressé, par le prêteur, à la collectivité garante à la fin de la période de préfinancement.

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Vincent FELTESSE,

Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, agissant au nom et comme représentant de ladite COMMUNAUTE URBAINE, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du

d'une part,

ET

Monsieur Hervé BONNAN,

Directeur Général, représentant le Conseil d'Administration, de la S.A. d'H.L.M. L'HABITATION ECONOMIQUE, dont le siège social est à BORDEAUX, 12 rue Chantecrit en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 21 Juin 2007

d'autre part,

IL A ETE 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 **principal de 272 000 €**, au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement du contrat souscrit par la S.A. d'H.L.M. L'HABITATION ECONOMIQUE auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue d'assurer le financement du foncier de l'opération **de 8 logements locatifs à MERIGNAC avenue des Marronniers**, pour un prix de revient prévisionnel total de l'opération de **1 380 000 €**

- ⇒ Montant du prêt : **272 000 €**
- ⇒ Type de prêt : P.L.S.
- ⇒ Echéances : annuelles
- ⇒ Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,13 %
- ⇒ Taux annuel de progressivité : 0 %
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 ne puisse être inférieur à 0%.
- ⇒ Durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- ⇒ Durée totale du prêt : 50 ans
- ⇒ Différé d'amortissement : néant

Les taux d'intérêt 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.

La garantie de la Communauté Urbaine de BORDEAUX est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans, à hauteur de la somme de 272 000 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée du préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

A

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, se substituera à elle 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, 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 30 Juin de l'année suivante.

ARTICLE II :

Le compte de gestion défini au paragraphe 1 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. Les frais d'administration, 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 la réhabilitation desdits 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 notamment 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 hauteur du montant de la garantie sur un immeuble libre d'hypothèques à MERIGNAC 34 Avenue des Marronniers Section AD numéro 43 et avenue des marronniers Section AD n° 164 pour une contenance totale de 3 301 m² dont la valeur est de 1 380 000 €

Par voie de conséquence, la Société s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur cet immeuble sans l'accord préalable de la collectivité.

Le bien donné en garantie devra être assuré sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour sa 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.

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,
 - au débit : le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine en vertu de l'article 3.
- le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine.

ARTICLE VI :

La Société, sur simple demande du Président de la Communauté, devra fournir à l'appui du compte et des état 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.

9

ARTICLE VII :

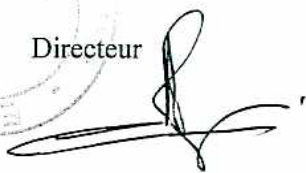
L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la Communauté Urbaine.

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.

Fait à BORDEAUX, le
P/La S.A. D'H.L.M.
L'HABITATION ECONOMIQUE
Hervé BONNAN

P/LA COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX
LE PRESIDENT

Directeur





L'HABITATION ECONOMIQUE

ANNEXE A LA CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

PROGRAMME FINANCE : MERIGNAC La Sonate -

CAISSE PRETEUSE : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

MONTANT DE L'EMPRUNT : 272 000 €

o O o

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, à hauteur de 717 000 €

La Société Anonyme d'H.L.M. L'HABITATION ECONOMIQUE 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, l'immeuble lui appartenant dont les désignations cadastrales figurent ci-dessous :

↳ MERIGNAC 34 Avenue des Marronniers Section AD numéro 43 et avenue des marronniers
Section AD n° 164 pour une contenance totale de 3 301 m² dont la valeur est de 1 380 000 €

Fait à BORDEAUX, le 5 Juillet 2007

Hervé BONNAN

Directeur

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. d'HLM L'HABITATION ECONOMIQUE

Décision du Conseil d'Administration en date du : 21 juin 2007

Objet : Charge foncière relative à la construction de 8 logements (4 T3 et 4 T4) individuels locatifs, Résidence La Sonate, 34, avenue des Marronniers, à Mérignac

Coût estimé de l'opération : 1.380.000 €

Financement :

- Prêt CDC PLS Foncier : 272.000 €
- Prêt CDC PLS Construction : 445.000 €
- Prêt DEXIA : 357.000 €
- Prêt CILG : 210.000 €
- Fonds propres : 96.000 €

Montant de la garantie demandée : 272.000 €

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 1.380.000 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol : 01/09/2005
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt :

- durée du prêt : 50 ans
- durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- progressivité des annuités au taux de : 0 % l'an (révisable)
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,13 % (révisable)
- périodicité des échéances : annuelle
- 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 %



L'HABITATION ECONOMIQUE

Opération : **MERIGNAC Résidence La Sonate**
8 logements financés en PLS

PLAN DE FINANCEMENT

FINANCEMENT SOLLICITE :

Prêts :

Prêt P.L.S. C.D.C. Foncier (50 ans)	:	272 000 €
Prêt P.L.S. C.D.C. Construction (30 ans)	:	445 000 €
Prêt DEXIA	:	357 000 €
Prêt CILG	:	210 000 €

Total Prêts : 1 284 000 €

Fonds Propres : 96 000 €

Total Financement : 1 380 000 €

Fait à BORDEAUX, le 5 Juillet 2007

Pierre FERRARIS
Directeur Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine

Prix de revient de l'opération

Résidence La Sonate, Méri marché

Lot	nature des travaux	HT	TTC (TVA 5,5%)	TRAVAUX BATIMENT
Lot 1	Travaux de terrassement	392 157 €	413 274 €	
Lot 2	Travaux de fondations	25 337 €	26 800 €	
Lot 3	Travaux de maçonnerie	48 000 €	50 640 €	
Lot 4	Travaux de charpente	75 142 €	78 774 €	
Lot 5	Travaux de couverture	29 210 €	30 600 €	
Lot 6	Travaux de plomberie	19 000 €	19 990 €	
Lot 7	Travaux de menuiserie	59 015 €	62 261 €	
Lot 8	Travaux de peinture	11 716 €	12 366 €	
Lot 9	Travaux de plâtrerie	798 814 €	840 765 €	
Lot 10	Travaux de plâtrerie	13 535 €	14 215 €	
Lot 11	Travaux de plâtrerie	812 873 €	857 891 €	
Lot 12	Travaux de plâtrerie	81 287 €	85 746 €	
Lot 13	Travaux de plâtrerie	894 160 €	941 319 €	
Sous TOTAL TRAVAUX BATIMENT				
Aides, taxes divers et impôts				
2,0% du coût des travaux BBT				
TOTAL TRAVAUX BATIMENT (avec révisions)				
REVISIONS DE PRIX				
10,0%				
TOTAL TRAVAUX BATIMENT HORS VDD (Y COMPRIS A.E.A.S., FRAIS DIVERS ET REVISIONS DE PRIX)				

Lot	nature honoraires	HT	TVA 5,5%	TTC (TVA 5,5%)	HONORAIRES
1	Assurance D.O	12 119 €	12 785 €	12 785 €	DO+TTC
2	Huilerie	500 €	525 €	525 €	estimation
3	Diagnostic technique	0 €	0 €	0 €	0 €
4	Actuelle - mission de base	56 312 €	59 415 €	59 415 €	contrat
5	DOE	0 €	0 €	0 €	0 €
6	DOE	0 €	0 €	0 €	0 €
7	OPC	8 818 €	9 410 €	9 410 €	estimation
8	Bureau de contrôle	9 605 €	10 133 €	10 133 €	contrat
9	Coordonnateur SPS	3 104 €	3 276 €	3 276 €	contrat
10	Coordonnateur SPS	2 005 €	2 110 €	2 110 €	estimation
11	Géométrie	5 000 €	5 275 €	5 275 €	estimation
12	Travaux de plans - Publicité	49 898 €	51 800 €	51 800 €	estimation
13	Conduite d'opération	151 288 €	158 989 €	158 989 €	
TOTAL HONORAIRES (hors révisions)					
REVISIONS DE PRIX					
0,0%					
TOTAL HONORAIRES (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)					

Lot	nature honoraires	HT	TVA 5,5%	TTC (TVA 5,5%)	CHARGE FONCIERE
1	Acte de vente	108 594 €	115 624 €	115 624 €	acte de vente
2	Frais d'acquisition	8 800 €	9 284 €	9 284 €	estimation
3	Démolitions	5 000 €	5 275 €	5 275 €	estimation
4	Régularisation	2 200 €	2 321 €	2 321 €	estimation
5	Etude de sol	6 500 €	6 850 €	6 850 €	estimation
6	Branchement électrique	2 435 €	2 564 €	2 564 €	estimation
7	Branchement électrique	0 €	0 €	0 €	0 €
8	Branchement électrique	2 857 €	3 006 €	3 006 €	divers
9	Branchement électrique	1 832 €	1 931 €	1 931 €	divers
10	Branchement électrique	7 000 €	7 370 €	7 370 €	divers
11	Branchement électrique	0 €	0 €	0 €	0 €
12	Branchement électrique	1 034 €	1 086 €	1 086 €	divers
13	Taxe d'accroissement de valeur	95 000 €	100 225 €	100 225 €	divers
14	Taxe d'accroissement de valeur	8 652 €	9 128 €	9 128 €	divers
15	Taxe d'accroissement de valeur	255 781 €	269 591 €	269 591 €	divers
16	Lot 12 Réseaux extérieurs (travaux autres réseaux)	0 €	0 €	0 €	0 €
17	Lot 13 Réseaux extérieurs (travaux autres réseaux)	0 €	0 €	0 €	0 €
18	Lot 14 Réseaux extérieurs (travaux autres réseaux)	0 €	0 €	0 €	0 €
19	Lot 15 Réseaux extérieurs (travaux autres réseaux)	0 €	0 €	0 €	0 €
TOTAL CHARGE FONCIERE (hors révisions)					
REVISIONS DE PRIX					
10,0%					
TOTAL CHARGE FONCIERE (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)					

Lot	nature honoraires	HT	TVA 5,5%	TTC (TVA 5,5%)
TOTAL HONORAIRES (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)				
TOTAL CHARGE FONCIERE (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)				
PRIX DE REVIENT FINAL (PRF): TX+HON+CF+REV				
1 308 061 €				

Lot	nature honoraires	HT	TVA 5,5%	TTC (TVA 5,5%)
TOTAL HONORAIRES (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)				
TOTAL CHARGE FONCIERE (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)				
PRIX DE REVIENT FINAL (PRF): TX+HON+CF+REV				
1 308 061 €				

Lot	nature honoraires	HT	TVA 5,5%	TTC (TVA 5,5%)
TOTAL HONORAIRES (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)				
TOTAL CHARGE FONCIERE (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)				
PRIX DE REVIENT FINAL (PRF): TX+HON+CF+REV				
1 308 061 €				

Lot	nature honoraires	HT	TVA 5,5%	TTC (TVA 5,5%)
TOTAL HONORAIRES (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)				
TOTAL CHARGE FONCIERE (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)				
PRIX DE REVIENT FINAL (PRF): TX+HON+CF+REV				
1 308 061 €				

Lot	nature honoraires	HT	TVA 5,5%	TTC (TVA 5,5%)
TOTAL HONORAIRES (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)				
TOTAL CHARGE FONCIERE (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)				
PRIX DE REVIENT FINAL (PRF): TX+HON+CF+REV				
1 308 061 €				

Lot	nature honoraires	HT	TVA 5,5%	TTC (TVA 5,5%)
TOTAL HONORAIRES (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)				
TOTAL CHARGE FONCIERE (Y COMPRIS REVISIONS DE PRIX)				
PRIX DE REVIENT FINAL (PRF): TX+HON+CF+REV				
1 308 061 €				

RATIOS	SHON	SHOB
Estimation		
Ratio SHON/Shob	1,15	
Ratio SHON/SHOB		0,86
CESTI/SHOB/SHOB		0,86
CESTI/SHOB/SHOB		0,86

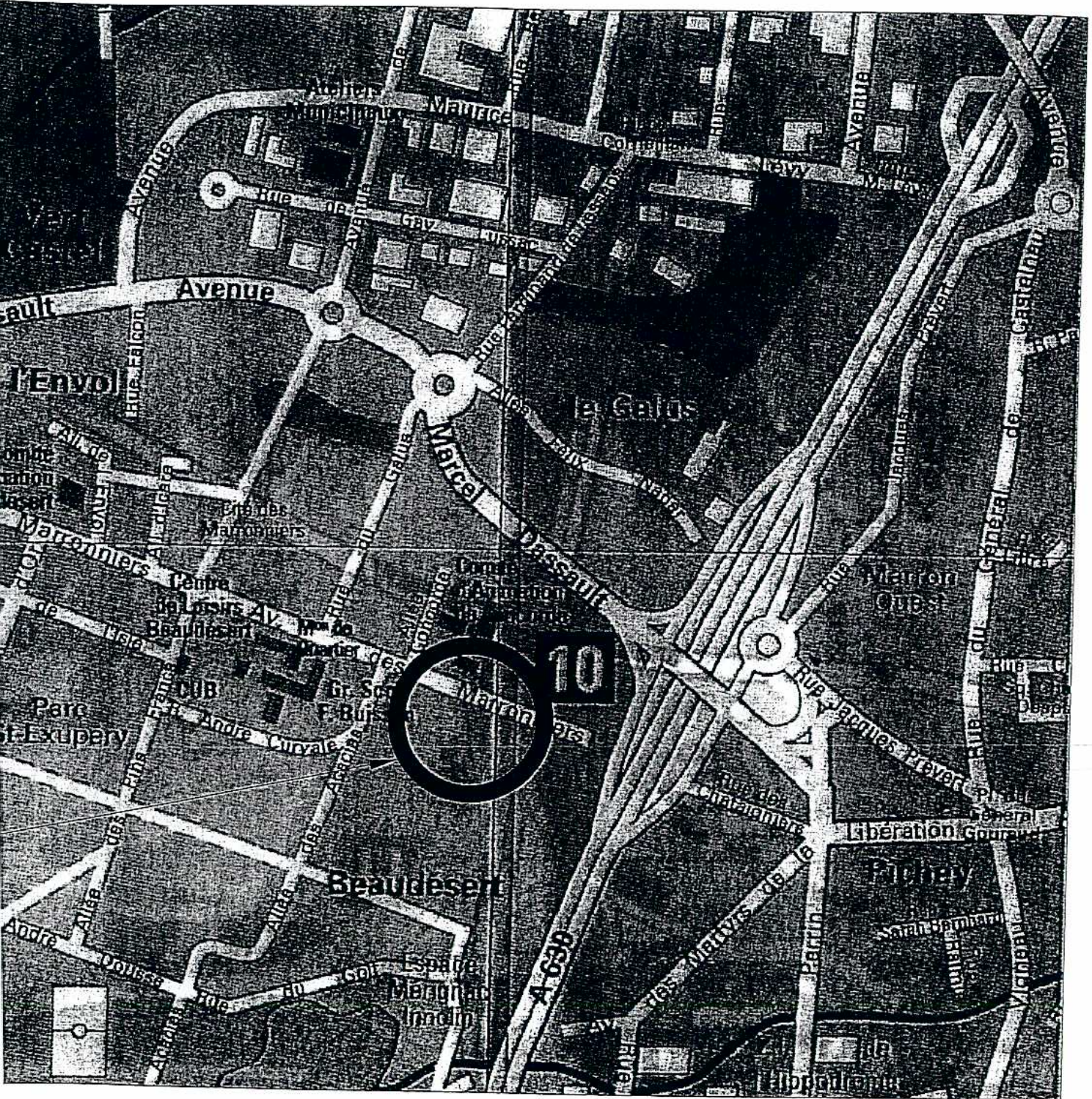
Nombre de carreaux	SHON	SHOB
Hallier (travaux bâtiment) (hors gravés) y compris ailes	700,12	875,15
Coûts SHOB	860 €	
Coûts SHON	1 075 €	
Coûts SHOB	1 237 €	

Ratios honoraires (y compris révisions)	TVA 5,5%	TTC (TVA 5,5%)
Total honoraires/Prix de revient final	17%	

Ratios charges foncières (hors révisions)	TVA 5,5%	TTC (TVA 5,5%)
dont terrain (hors frais d'acquisition)	197 €	
Coût terrain SHON	33,20 €	
Coût terrain SHOB		

dont VDD et Etranges vérifications (13 à 14)	TVA 5,5%	TTC (TVA 5,5%)
Coût total C.F. SHON	11 875 €	
Coût total C.F. SHOB	360 €	
Coût total C.F. SHOB	414 €	

Prix de revient Final SHON	HT	TTC (TVA 5,5%)
Prix de revient Final SHOB	1 868	
Prix de revient Final SHOB	2 149	
Prix de revient Final SHOB	163 508	
Prix de revient Final SHOB	177 500 €	



PLAN DE SITUATION

22 mai 2006