

## **LE "PLUS" (PRÊT LOCATIF A USAGE SOCIAL) - 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.
- 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.

-----



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.

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'hypothèque situé à ST AUBIN DE MEDOC - rue du Tronquet - Section AZ n° 31 pour une contenance d'environ 17 000 m<sup>2</sup> dont la valeur est de 2 794 429 €

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.

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.  
LOGÉVIE

P/LA COMMUNAUTE URBAINE  
DE BORDEAUX  
LE PRESIDENT

Hervé BONN  
Directeur



**ANNEXE A LA CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT**

**PROGRAMME FINANCE** : ST AUBIN DE MEDOC – rue du Tonquet – Le Clos du Monastère  
18 Logements PLUS

**CAISSE PRETEUSE** : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

**MONTANT DE L'EMPRUNT** : 540 514 €

o O o

**BIENS AFFECTES EN GARANTIE**

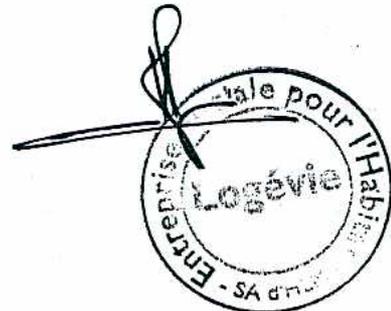
A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, à hauteur de 540 514 €

La Société Anonyme d'H.L.M. LOGÉVIE 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 :

ST AUBIN DE MEDOC – rue du Tonquet - Section AZ n° 31 pour une contenance d'environ 17 000 m<sup>2</sup> dont la valeur est de 2 794 429 €

Fait à BORDEAUX, le 25 Janvier 2008

Hervé BONNAN  
Directeur



**Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements**

-----

**Demandeur** : S.A. d'HLM LOGEVIE

**Décision du Conseil d'Administration en date du** : 14 septembre 2007

**Objet** : Charge foncière relative à la construction de 18 logements (8 T3 et 10 T4) individuels locatifs, résidence « Le Clos du Monastère », route du Tronquet à Saint-Aubin de Médoc

**Coût estimé de l'opération** : 2.794.429 €

**Financement** :

- Prêt CDC PLUS Foncier : 540.514 €
- Prêt CDC PLUS Construction : 1.664.183 €
- Subvention ETAT : 30.730 €
- Subvention VILLE surcharge foncière : 61.001 €
- Subvention CUB surcharge foncière : 61.000 €
- Subvention ETAT surcharge foncière : 122.001 €
- Subvention CILG « 1 % Relance » : 99.000 €
- Fonds propres : 216.000 €

**Montant de la garantie demandée** : 540.514 €

**Valeur des biens accordés en sûreté par la Société** : 540.514 €

**Avis du Service des autorisations d'occupation du sol** : 04/09/2005  
(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 : 4,50 % (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 :  
ST AUBIN DE MEDOC Résidence Le Clos du Monastère  
18 Logements PLUS

## PLAN DE FINANCEMENT

FINANCEMENT SOLLICITE :

<b>Coût</b>		<b>2 794 429 €</b>
<u>Prêts</u>		
Prêt PLUS CDC Construction 40 ans	:	1 664 183 €
Prêt PLUS CDC Foncier 50 ans	:	540 514 €
<b>TOTAL PRETS</b>		<b>2 204 697 €</b>
<u>Subventions</u>		
Subvention ETAT	:	30 730 €
Subvention ETAT Surcharge Foncière	:	122 001 €
Subvention Collectivités Locales Surcharge Foncière	:	122 001 €
Subvention CILG 1% relance	:	99 000 €
<b>TOTAL SUBVENTIONS</b>		<b>373 732 €</b>
<b>FONDS PROPRES</b>	:	<b>216 000 €</b>
<b>TOTAL</b>	:	<b>2 794 429 €</b>

Fait à BORDEAUX, le 30 octobre 2007

Pierre FERRARIS  
Directeur Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine



Bilan de trésorerie - Critères internes HE

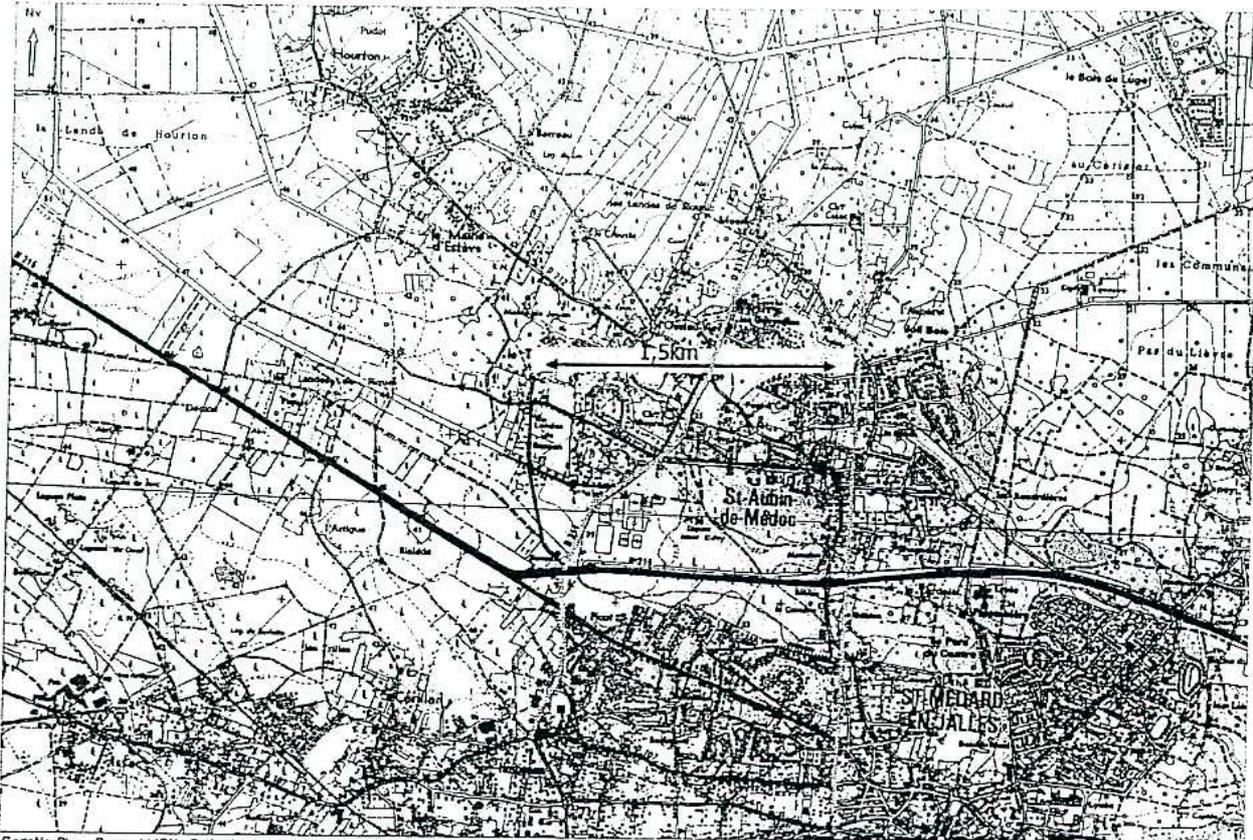
ANNÉES	Règlement des emprunts					Trésorerie Recouvre					Trésorerie Recouvre					Dépenses et Provisions Dépense					Frais et Provisos Financiers		Reconstitution des Fonds Propres		Bilan				
	Capitaux	Fonds	Autres	Autres	Autres	CCP	Fonds	Autres	Autres	Autres	CCP	Fonds	Autres	Autres	Autres	CCP	Fonds	Autres	Autres	Autres	Frais	Provisos	Fonds	Provisos	Annuel	Cumulé	Annuel	Cumulé	
1	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21 903	-21 903	5 400	-5 400
2	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 644	-41 647	5 400	-5 400
3	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18 100	-60 006	5 400	-5 400
4	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15 152	-75 158	5 400	-5 400
5	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 200	-87 358	5 400	-5 400
6	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 250	-96 608	5 400	-5 400
7	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 300	-102 908	5 400	-5 400
8	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 350	-106 258	5 400	-5 400
9	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	-106 658	5 400	-5 400
10	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-108 058	5 400	-5 400
11	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-109 458	5 400	-5 400
12	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-110 858	5 400	-5 400
13	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-112 258	5 400	-5 400
14	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-113 658	5 400	-5 400
15	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-115 058	5 400	-5 400
16	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-116 458	5 400	-5 400
17	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-117 858	5 400	-5 400
18	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-119 258	5 400	-5 400
19	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-120 658	5 400	-5 400
20	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-122 058	5 400	-5 400
21	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-123 458	5 400	-5 400
22	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-124 858	5 400	-5 400
23	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-126 258	5 400	-5 400
24	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-127 658	5 400	-5 400
25	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-129 058	5 400	-5 400
26	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-130 458	5 400	-5 400
27	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-131 858	5 400	-5 400
28	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-133 258	5 400	-5 400
29	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-134 658	5 400	-5 400
30	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-136 058	5 400	-5 400
31	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-137 458	5 400	-5 400
32	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-138 858	5 400	-5 400
33	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-140 258	5 400	-5 400
34	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-141 658	5 400	-5 400
35	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-143 058	5 400	-5 400
36	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-144 458	5 400	-5 400
37	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-145 858	5 400	-5 400
38	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-147 258	5 400	-5 400
39	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-148 658	5 400	-5 400
40	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-150 058	5 400	-5 400
41	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-151 458	5 400	-5 400
42	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-152 858	5 400	-5 400
43	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-154 258	5 400	-5 400
44	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-155 658	5 400	-5 400
45	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-157 058	5 400	-5 400
46	84 000	25 161	0	0	0	109 241	0	0	0	0	109 241	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 400	-158 458	5 400	-5 400
47	84 000	25 161</																											

# « Le Clos du Monastère »

42 LOGEMENTS SOCIAUX – COMMUNE DE SAINT AUBIN DE MEDOC

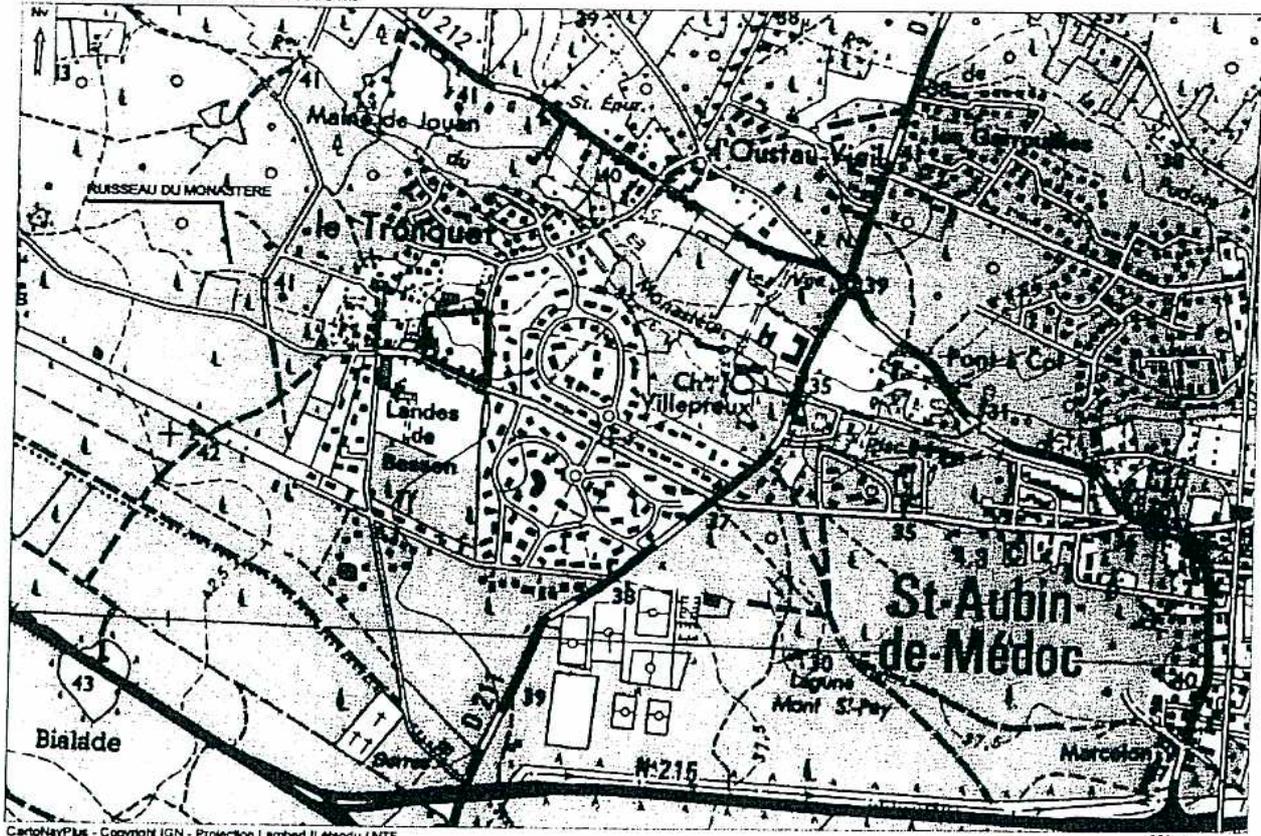
agence BAGGIO PIECHAUD  
d'architecture et d'urbanisme  
L'Habitation Economique

## P 00 - Plan de Situation (échelle communale)



CartoNavPlus - Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF - Echelle 1:25000  
© FFRP pour les itinéraires et sentiers de randonnées GR® GRP® PR®

500 m



CartoNavPlus - Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / NTF  
© FFRP pour les itinéraires et sentiers de randonnées GR® GRP® PR®

250 m