

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 40 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.

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, représentant le Conseil d'Administration, de la S.A. d'H.L.M. LOGÉVIE, dont le siège social est à BORDEAUX, 12 rue Chantecrit en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 Septembre 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 1 664 183 € 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. LOGÉVIE
auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue d'assurer le **financement principal relatif à la**
construction de 18 logements à ST AUBIN DE MEDOC rue du Tronquet Le Clos du Monastère, pour
un prix de revient prévisionnel total de l'opération de 2 794 429 €

- ⇒ Montant du prêt : 1 664 183 €
- ⇒ Type de prêt : PLUS
- ⇒ Echéances : annuelles
- ⇒ Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,50 %
- ⇒ 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 : 40 ans
- ⇒ Différé d'amortissement : néant

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus peuvent varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. 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 émis par la Caisse des Dépôts et Consignations.

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 40 ans, à hauteur de la somme de 1 664 183 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

A

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'hypothèques à ST AUBIN DE MEDOC - rue du Fronquet - Section AZ n° 31 pour une contenance d'environ 17 000 m² 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 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 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.

4

ARTICLE VIII :

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99-836 du 22 Septembre 1999 (J.O. du 25 Septembre 1999) et de l'article R.441-5 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux attributions de logements dans les immeubles d'habitation à loyer modéré, la S.A. D'H.L.M. LOGÉVIE s'engage à réserver à la Communauté Urbaine de Bordeaux, 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 :

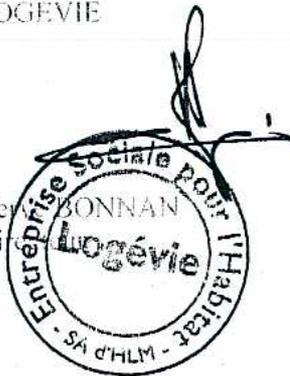
- La Société indiquera dans l'immédiat à Monsieur le Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX pour l'opération considérée, le planning de construction, le nombre, le type, les dates de livraison des logements entrant dans le cadre de la dotation
- Le Président adressera à la Société, deux mois 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 communautaire, la différence sera remise provisoirement à la disposition de la Mairie susvisée et la Société 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 logements devront obligatoirement être remis à la disposition de la Communauté Urbaine de Bordeaux, 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
P/La S.A. D'H.L.M.
LOGÉVIE

P/LA COMMUNAUTE URBAINE
DE BORDEAUX
LE PRESIDENT

He
Di



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 : 1 664 183 €

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 1 664 183 €

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 Tronquet - Section AZ n° 31 pour une contenance d'environ 17 000 m² dont la valeur est de 2 794 429 €

Fait à BORDEAUX, le 25 Janvier 2008

Hervé
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 : 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 : 1.664.183 €

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 1.664.183 €

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 : 40 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 :

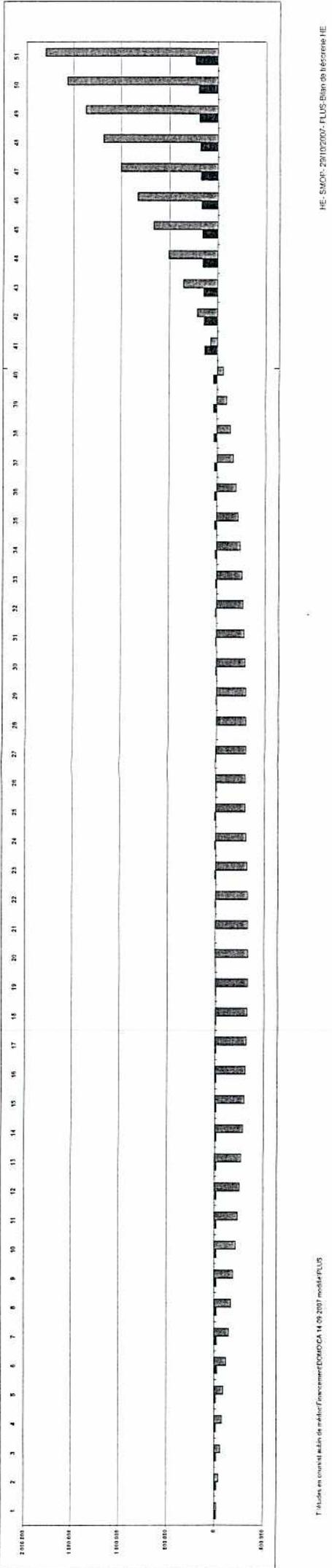
Coût		2 794 429 €
<u>Prêts</u>		
Prêt PLUS CDC Construction 40 ans	:	1 664 183 €
Prêt PLUS CDC Foncier 50 ans	:	540 514 €
TOTAL PRETS		2 204 697 €
<u>Subventions</u>		
Subvention ETAT	:	30 730 €
Subvention ETAT Surcharge Foncière	:	122 001 €
Subvention Collectivités Locales Surcharge Foncière	:	122 001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

Fait à BORDEAUX, le 30 octobre 2007

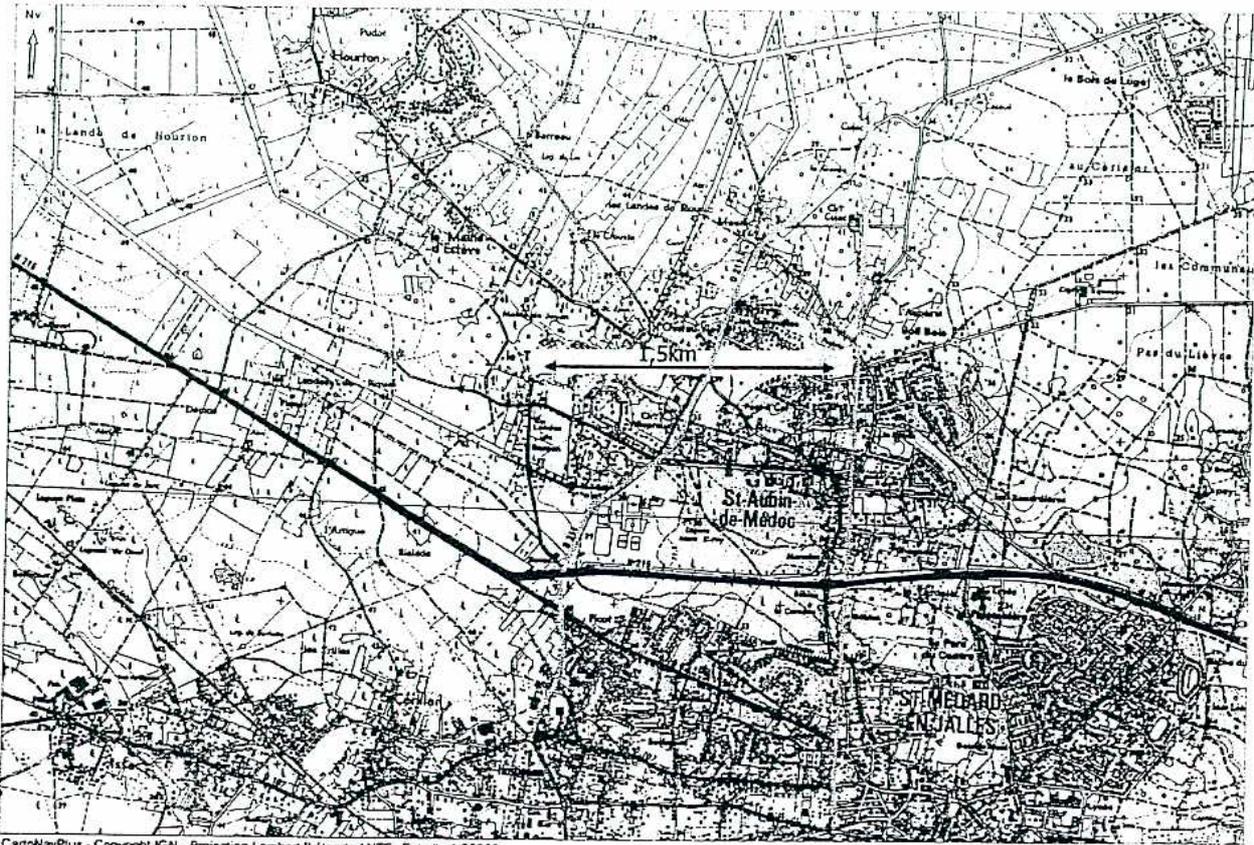
Pierre FERRARIS
Directeur Maîtrise d'Ouvrage et Patrimoine

Bilan de trésorerie - Critères internes HE

ANNÉES	Remboursement des emprunts				TRÉSORERIE - DÉCAISSE		TRÉSORERIE - ENCAISSE		Dépenses et provisions d'exploitation		FRAIS FINANCIERS		PRODUITS FINANCIERS		RECONSTITUTION DES FONDS PROPRES		BILAN	
	CDC	CDC	BATICLO	Autres IFR	0,0%	1,0%	0,0%	1,0%	0,0%	1,0%	0,0%	1,0%	0,0%	1,0%	0,0%	1,0%	0,0%	1,0%
01/01	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/02	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/03	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/04	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/05	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/06	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/07	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/08	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/09	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/10	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/11	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/12	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/13	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/14	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/15	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/16	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/17	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/18	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/19	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/20	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/21	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/22	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/23	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/24	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/25	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/26	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/27	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/28	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/29	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/30	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/31	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/32	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/33	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/34	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/35	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/36	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/37	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/38	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/39	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/40	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/41	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/42	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/43	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/44	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/45	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/46	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/47	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/48	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/49	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/50	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/51	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/52	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/53	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/54	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/55	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/56	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/57	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/58	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/59	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00
01/60	166.187,24	4,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216.000,00

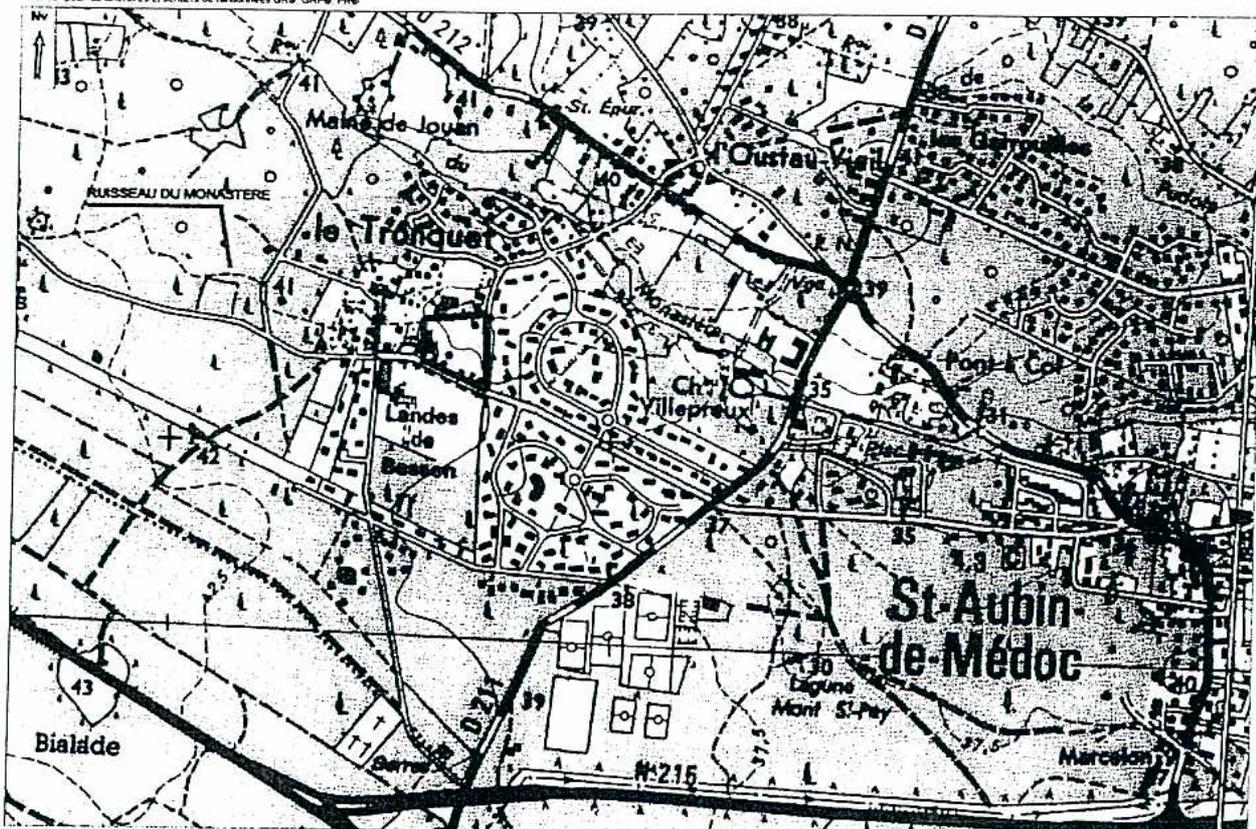


P 00 - Plan de Situation (échelle communale)



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

500 m



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

250 m