

**PROJET**

## CONVENTION

### ENTRE LES SOUSSIGNES

- Monsieur Vincent FELTESSE , 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-----

- 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 15/06/2007 agissant pour la présente en exécution d'une décision du Conseil d'Administration du 12 octobre 2007.

### 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 Caisse des Dépôts et Consignations selon les modalités suivantes :

- Prêt PLAI foncier de la CDC	:	
- Montant	:	277 541 €
- Durée du préfinancement	:	0 mois
- Durée de la période d'amortissement	:	50 ans
- Périodicité des échéances	:	annuelle
- Taux d'intérêt annuel	:	3,30 %
- Taux de progressivité des annuités	:	0.50 % l'an
- 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 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 l'acquisition du Foyers de jeunes travailleurs BORDEAUX Foyer de l'Eveil, en vue de la création d'une Résidence Sociale de 88 logements, situés à Bordeaux, pour un prix de revient de 5 050 000€

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

### 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 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 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 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 concurrence du montant de l'emprunt de 277 541 €, sur à PESSAC Magonty dont la valeur inscrite au bilan figure ci-dessous :

- terrain et immeuble 4 155 725 €
- déduction garantie déjà obtenue : 0.00 €

Affecté à la présente demande de garantie : 277 541 €

Résiduel: 3 878 184 €

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<sup>er</sup>, 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 18 janvier 2008  
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 : BORDEAUX Foyer De L'Eveil

Caisse prêteuse : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Montant de l'emprunt 277 541€

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du prêt locatif à contracter auprès de La Caisse des Dépôts et Consignations à hauteur de 277 541€, 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 PESSAC Magonty représentant une valeur totale au bilan de la SA HLM COLIGNY de 4 155 725€ est affecté pour une valeur de 277 541 € au profit de la Communauté Urbaine de Bordeaux  
En garantie de l'opération sis à :

BORDEAUX Foyer de l'Eveil pour 88 logements collectifs locatifs

Fait à BORDEAUX, le 18 janvier 2008  
En sept exemplaires

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

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux



**REDEVANCE IMMOBILIERE GLOBALE**

mixé à jour le 20/12/2006  
60 718 € au logement  
2 562 € au m² SHAB

**BORDEAUX - Foyer de l'Éveil**

5 050 000 € TTC, TVA à 5,5%

**Prix de revient prévisionnel**  
valour livraison juillet 08

- Plan de financement
- PLAI Immobilie et foncier
- PLAI construction
- Subvention Etat construction
- Subvention Conseil Général
- Subvention Région
- Subvention ADEME
- Subvention CAF locaux communs
- Subvention CUB construction
- Subvention CUB construction dont subvention CUB surcharge foncière
- Complément subvention CUB nombre de lits
- Complément subvention CUB surcharge foncière
- Subvention Etat surcharge foncière
- Subvention ville surcharge foncière
- complément subvention ville surcharge foncière
- Prêt Crédit Immobilier Remboursement In Fine
- Subvention CILG
- Fonds propres Coligny surcharge foncière
- Total des financements

427 541 € taux révisable/livret A (50 ans) /taux 3,3%, annués progressifs de 0,5% par an  
1 134 750 € taux révisable/livret A (40 ans) /taux 3,3%, annués progressifs de 0,5% par an  
651 459 €  
614 544 € 15% assiette prix de revient  
353 456 € complément à 11000 euros par résident  
131 250 € 15 places étudiants + 15 places apprentis  
20 000 € ECS solaire  
277 000 €  
415 000 € 5000/11  
250 000 €  
50 000 €  
250 000 € surcharge foncière : assiette de 100/30000 ramenée à 10000 000  
250 000 €  
50 000 €  
50 000 €  
50 000 €  
300 000 €  
**5 050 000 €**

Progressivité des annués d'emprunt : 0,50%  
Progression annuelle des autres coûts : 2,00%

Nota Bene : la garantie des emprunts est supposée apportée par les collectivités locales.

Date Echéance	N° Année exploitation	Annuités PLAI 50 ans	Annuités PLAI 40 ans	recouvrement composants	Taux	Cmew/Annex GRVCE	TFPB après 25 ans	Frais de Gestion	ASSURANCE Tarifim/SHON	Remboursement avance 290 000 € prêt - GIC - 1%	Coligny prêt 10000 € 4,25%	Remboursement prêt Crédit Immobilier	TOTAL REDEVANCE	LOYERS APPLIQUES par le FOYER	Différentiel	%
2007	0	6 343 €	15 892 €	0 €	0,00	0	0	842 €	212 €	7 614 €	487,64 €	1 054 €	1 054 €	110 429 €	110 429 €	89,05%
2008	1	16 026 €	47 646 €	12 875 €	0,25	12 875	0	5 050 €	1 272 €	7 614 €	490,08 €	35 649 €	35 649 €	335 061 €	335 061 €	90,41%
2009	2	16 106 €	47 684 €	13 135 €	0,25	12 878	0	5 151 €	1 208 €	7 614 €	490,08 €	91 104 €	91 104 €	207 938 €	207 938 €	75,96%
2010	3	16 186 €	47 722 €	13 395 €	0,50	26 013	0	5 254 €	1 324 €	7 614 €	492,53 €	162 818 €	162 818 €	284 811 €	284 811 €	76,25%
2011	4	16 266 €	47 760 €	13 655 €	0,50	52 668	0	5 359 €	1 350 €	7 614 €	494,99 €	234 532 €	234 532 €	351 765 €	351 765 €	73,14%
2012	5	16 346 €	47 798 €	13 915 €	0,50	80 139	0	5 466 €	1 377 €	7 614 €	497,47 €	306 253 €	306 253 €	428 719 €	428 719 €	73,42%
2013	6	16 426 €	47 836 €	14 175 €	0,75	108 618	0	5 576 €	1 405 €	7 614 €	499,95 €	377 974 €	377 974 €	505 673 €	505 673 €	73,69%
2014	7	16 506 €	47 874 €	14 435 €	0,75	137 097	0	5 687 €	1 433 €	7 614 €	502,45 €	449 695 €	449 695 €	574 627 €	574 627 €	73,97%
2015	8	16 586 €	47 912 €	14 695 €	0,75	165 576	0	5 801 €	1 462 €	7 614 €	504,97 €	521 416 €	521 416 €	603 581 €	603 581 €	74,25%
2016	9	16 666 €	47 950 €	14 955 €	0,75	194 055	0	5 917 €	1 491 €	7 614 €	507,49 €	593 137 €	593 137 €	672 485 €	672 485 €	74,53%
2017	10	16 746 €	47 988 €	15 215 €	0,75	222 534	0	6 035 €	1 521 €	7 614 €	510,03 €	664 858 €	664 858 €	748 139 €	748 139 €	74,81%
2018	11	16 826 €	48 026 €	15 475 €	0,90	251 013	0	6 158 €	1 551 €	7 614 €	512,58 €	736 579 €	736 579 €	817 033 €	817 033 €	75,09%
2019	12	16 906 €	48 064 €	15 735 €	0,90	279 492	0	6 279 €	1 582 €	7 614 €	515,14 €	808 300 €	808 300 €	885 927 €	885 927 €	75,37%
2020	13	16 986 €	48 102 €	16 000 €	0,90	307 971	0	6 405 €	1 614 €	7 614 €	517,72 €	880 021 €	880 021 €	954 821 €	954 821 €	75,65%
2021	14	17 066 €	48 140 €	16 260 €	0,90	336 450	0	6 533 €	1 648 €	7 614 €	520,31 €	951 742 €	951 742 €	1 023 715 €	1 023 715 €	75,93%
2022	15	17 146 €	48 178 €	16 520 €	0,90	364 929	0	6 663 €	1 684 €	7 614 €	522,91 €	1 023 463 €	1 023 463 €	1 092 609 €	1 092 609 €	76,21%
2023	16	17 226 €	48 216 €	16 780 €	0,90	393 408	0	6 797 €	1 713 €	7 614 €	525,52 €	1 095 184 €	1 095 184 €	1 161 503 €	1 161 503 €	76,49%
2024	17	17 306 €	48 254 €	17 040 €	0,90	421 887	0	6 933 €	1 747 €	7 614 €	528,15 €	1 166 905 €	1 166 905 €	1 230 397 €	1 230 397 €	76,77%
2025	18	17 386 €	48 292 €	17 300 €	1,00	450 366	0	7 071 €	1 782 €	7 614 €	530,79 €	1 238 626 €	1 238 626 €	1 300 291 €	1 300 291 €	77,05%
2026	19	17 466 €	48 330 €	17 560 €	1,00	478 845	0	7 213 €	1 817 €	7 614 €	533,44 €	1 317 347 €	1 317 347 €	1 370 185 €	1 370 185 €	77,33%
2027	20	17 546 €	48 368 €	17 820 €	1,00	507 324	0	7 357 €	1 854 €	7 614 €	536,11 €	1 396 106 €	1 396 106 €	1 440 079 €	1 440 079 €	77,61%
2028	21	17 626 €	48 406 €	18 080 €	1,00	535 803	0	7 504 €	1 891 €	7 614 €	538,79 €	1 474 827 €	1 474 827 €	1 510 973 €	1 510 973 €	77,89%
2029	22	17 706 €	48 444 €	18 340 €	1,00	564 282	0	7 654 €	1 929 €	7 614 €	541,49 €	1 553 548 €	1 553 548 €	1 580 867 €	1 580 867 €	78,17%
2030	23	17 786 €	48 482 €	18 600 €	1,00	592 761	0	7 807 €	1 968 €	7 614 €	544,19 €	1 632 269 €	1 632 269 €	1 650 761 €	1 650 761 €	78,45%
2031	24	17 866 €	48 520 €	18 860 €	1,00	621 240	0	7 963 €	2 007 €	7 614 €	546,91 €	1 711 020 €	1 711 020 €	1 720 655 €	1 720 655 €	78,73%
2032	25	17 946 €	48 558 €	19 120 €	0,95	649 719	35 886 €	8 123 €	2 047 €	7 614 €	549,68 €	1 789 781 €	1 789 781 €	1 790 649 €	1 790 649 €	79,01%
2033	26	18 026 €	48 596 €	19 380 €	1,00	678 198	35 886 €	8 285 €	2 088 €	7 614 €	552,45 €	1 868 542 €	1 868 542 €	1 860 542 €	1 860 542 €	79,29%
2034	27	18 106 €	48 634 €	19 640 €	1,00	706 677	35 886 €	8 451 €	2 129 €	7 614 €	555,16 €	1 947 296 €	1 947 296 €	1 940 296 €	1 940 296 €	79,57%
2035	28	18 186 €	48 672 €	19 900 €	1,00	735 156	35 886 €	8 617 €	2 172 €	7 614 €	557,93 €	2 026 050 €	2 026 050 €	2 010 050 €	2 010 050 €	79,85%
2036	29	18 266 €	48 710 €	20 160 €	1,00	763 635	35 886 €	8 783 €	2 215 €	7 614 €	560,72 €	2 104 804 €	2 104 804 €	2 089 804 €	2 089 804 €	80,13%
2037	30	18 346 €	48 748 €	20 420 €	1,00	792 114	35 886 €	8 950 €	2 259 €	7 614 €	563,53 €	2 183 558 €	2 183 558 €	2 169 558 €	2 169 558 €	80,41%
2038	31	18 426 €	48 786 €	20 680 €	1,00	820 593	35 886 €	9 117 €	2 303 €	7 614 €	566,35 €	2 262 312 €	2 262 312 €	2 242 312 €	2 242 312 €	80,69%
2039	32	18 506 €	48 824 €	20 940 €	1,00	849 072	35 886 €	9 283 €	2 348 €	7 614 €	569,18 €	2 341 066 €	2 341 066 €	2 320 066 €	2 320 066 €	80,97%
2040	33	18 586 €	48 862 €	21 200 €	1,00	877 551	35 886 €	9 450 €	2 393 €	7 614 €	572,02 €	2 419 820 €	2 419 820 €	2 398 820 €	2 398 820 €	81,25%
2041	34	18 666 €	48 900 €	21 460 €	1,00	906 030	35 886 €	9 617 €	2 438 €	7 614 €	574,88 €	2 498 574 €	2 498 574 €	2 477 574 €	2 477 574 €	81,53%
2042	35	18 746 €	48 938 €	21 720 €	1,00	934 509	35 886 €	9 783 €	2 483 €	7 614 €	577,76 €	2 577 328 €	2 577 328 €	2 556 328 €	2 556 328 €	81,81%
2043	36	18 826 €	48 976 €	21 980 €	1,00	962 988	35 886 €	9 950 €	2 528 €	7 614 €	580,65 €	2 656 082 €	2 656 082 €	2 634 082 €	2 634 082 €	82,09%
2044	37	18 906 €	49 014 €	22 240 €	1,00	991 467	35 886 €	10 117 €	2 573 €	7 614 €	583,55 €	2 734 836 €	2 734 836 €	2 712 836 €	2 712 836 €	82,37%
2045	38	18 986 €	49 052 €	22 500 €	1,00	1 019 946	35 886 €	10 283 €	2 618 €	7 614 €	586,47 €	2 813 590 €	2 813 590 €	2 791 590 €	2 791 590 €	82,65%
2046	39	19 066 €	49 090 €	22 760 €	1,00	1 048 425	35 886 €	10 450 €	2 663 €	7 614 €	589,40 €	2 892 344 €	2 892 344 €	2 870 344 €	2 870 344 €	82,93%
2047	40	19 146 €	49 128 €	23 020 €	1,00	1 076 904	35 886 €	10 617 €	2 708 €	7 614 €	592,35 €	2 971 098 €	2 971 098 €	2 949 098 €	2 949 098 €	83,21%
2048	41	19 226 €	49 166 €	23 280 €	1,00	1 105 383	35 886 €	10 783 €	2 753 €	7 614 €	595,35 €	3 049 852 €	3 049 852 €	3 027 852 €	3 027 852 €	83,49%
2049	42	19 306 €	49 204 €	23 540 €	1,00	1 133 862	35 886 €	10 950 €	2 800 €	7 614 €	598,35 €	3 128 606 €	3 128 606 €	3 106 606 €	3 106 606 €	83,77%
2050	43	19 386 €	49 242 €	23 800 €	1,00	1 162 341	35 886 €	11 117 €	2 845 €	7 614 €	601,35 €	3 207 360 €	3 207 360 €	3 185 360 €	3 185 360 €	84,05%
2051	44	19 466 €	49 280 €	24 060 €	1,00	1 190 820	35 886 €	11 283 €	2 890 €	7 614 €	604,35 €	3 286 114 €	3 286 114 €	3 264 114 €	3 264 114 €	84,33%
2052	45	19 546 €	49 318 €	24 320 €	1,00	1 219 299	35 886 €	11 450 €	2 935 €	7 614 €	607,35 €	3 364 868 €	3 364 868 €	3 342 868 €	3 342 868 €	84,61%
2053	46	19 626 €	49 356 €	24 580 €	1,00	1 247 778	35 886 €	11 617 €	2 980 €	7 614 €	610,35 €	3 443 622 €	3 443 622 €	3 420 622 €	3 420 622 €	84,89%
2054	47	19 706 €	49 394 €	24 840 €	1,00	1 276 257	35 886 €	11 783 €	3 025 €	7 614 €	613,35 €	3 522 376 €	3 522 376 €	3 500 376 €	3 500 376 €	85,17%
2055	48	19 786 €	49 432 €	25 100 €	1,00	1 304 736	35 886 €	11 950 €	3 070 €	7 614 €	616,35 €	3 601 130 €	3 601 130 €	3 579 130 €	3 579 130 €	85,45%
2056	49	19 866 €	49 470 €	25 360 €	1,00	1 333 215	35 886 €	12 117 €	3 115 €	7 614 €	619,35 €	3 679 884 €	3 679 884 €	3 657 884 €	3 657 884 €	85,73%

