

**LE PRÊT LOCATIF AIDE D'INSERTION - 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 pour le foncier et 40 ans pour l'amélioration.
  - 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 « Communauté Urbaine de Bordeaux » agissant au nom et comme représentant de ladite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du.....
- Monsieur Bertrand FAURE, Président, agissant au nom de « l'Association Les Amis de la Jeunesse », dont le siège social est situé : 03 rue Jean Descas, 33800 Bordeaux, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 23 avril 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 à hauteur de 50% le paiement des intérêts et le remboursement du capital de deux prêts PLAI Bonifié, à contracter par l'association Les Amis de la Jeunesse auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les modalités suivantes :

- Montant : 156 428 €, (Foncier : 73 400 € et travaux : 83028 €).
- Durée du prêt : 50 ans pour le foncier et 40 ans pour les travaux
- Durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 3.30 %.
- 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 puisse être inférieur à 0 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. 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 .

En vue d'assurer le financement principal pour l'acquisition et l'amélioration d'un immeuble permettant la réalisation de 4 logements et situé rue Jules Guesde à Bordeaux, d'un prix de revient approximatif : 498 271 € .

Si l'association Les Amis de la Jeunesse 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 lieu et place et règlera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de l'Association à titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt et ce dans la limite de sa quote-part de 50%.

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 l'association.

## ARTICLE I

Les opérations poursuivies par l'Association, 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 l'association, 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 l'association. 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 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, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour l'acquisition des terrains 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'amortissement 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 l'Association, vis-à-vis de la Communauté Urbaine et figurant, au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de l'Association, suivant les conditions prévues à l'article VI ci-après.

Si le décompte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de l'association, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de l'association.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que l'Association 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 l'Association, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Ce règlement constituera la Communauté Urbaine créancière de l'Association.

#### ARTICLE IV

De convention entre les parties, la Communauté Urbaine de Bordeaux est habilitée à prendre, à tout moment 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 de 50% du montant des emprunts de 156 428 €, (soit 78 214 €) sur l'immeuble – rue Jules Guesde lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur inscrite au bilan 2007 figure ci-dessous :

498 271 €. (Quatre cent quatre vingt dix huit mille deux cent soixante et onze euros).

Par voie de conséquence, l'Association 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, l'Association 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, l'Association 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 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 biens 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 l'Association.

Il comprendra :

- au crédit : Le montant des remboursements effectués par l'association, 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

L'Association, sur simple demande du Président de la Communauté 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 l'Association, 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 Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

L'application du présent contrat se poursuivra, pour cette opération, jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt à contracter avec la garantie d'emprunt de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

A l'expiration de ladite convention et si le compte d'avances de la Communauté Urbaine de Bordeaux n'est pas soldé, les articles 2,3,4,5, et 6 resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

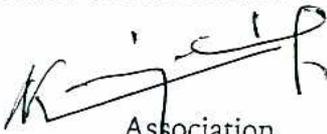
Fait à BORDEAUX, le :

Pour l'Association,

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,

André KLINGEBIEL  
Secrétaire de l'association

Le Président,

  
Association  
**LES AMIS DE LA JEUNESSE**  
Résidence Jacques Ellul  
3, rue Jean Descas  
33800 BORDEAUX  
Tél : 05 56 48 70 30  
Fax : 05 56 48 70 33  
Siret 393 384 243 00027 - APE 913 E

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Acquisition amélioration d'un immeuble permettant la réalisation de 4 logements et situé rue Jules Guesde à Bordeaux.

Caisse prêteuse : Caisse des Dépôts de Consignations

Montant des emprunts : 156 428 € (Foncier : 73 400 € et Travaux : 83 028 €)

---

Biens affectés en garantie

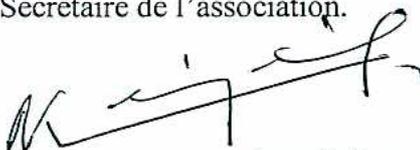
---

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et de Consignations, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 50% du montant de 156 428 € (soit 78 214 €) l'Association Les amis de la Jeunesse s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement à la première demande de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, l'immeuble, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au bilan 2007 figurent ci-dessous :

Immeuble 6 rue Jules Guesde, d'une valeur de 498 271 €

BORDEAUX, le 29 janvier 2008

 Le Président de l'Association Des Amis de la Jeunesse  
André KLINGEBIEL  
Secrétaire de l'association.



Association  
**LES AMIS DE LA JEUNESSE**  
Résidence Jacques Ellul  
3, rue Jean Descas  
33800 BORDEAUX  
Tél : 05 56 48 70 30  
Fax : 05 56 48 70 33  
Siret 393 384 243 00027 - APE 913 E

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

-----

**Demandeur :** Association «LES AMIS DE LA JEUNESSE»

**Décision du Conseil d'Administration en date du :** 23 Avril 2007

**Objet :** acquisition amélioration d'un immeuble permettant la réalisation de 4 logements (3 T2 et 1 T1 bis) et situé rue Jules Guesde à Bordeaux.

Travaux de : gros œuvre, charpente, couverture, électricité, chauffage, plomberie, menuiserie, plâtrerie, revêtement sols et murs.

**Coût estimé de l'opération :** 498 271 €

**Financement :**

- Subvention Etat : 72 293 €
- Subvention Cseil Général : 77 000 €
- Subvention Cseil Régional : 15 972 €
- Subvention surcharge foncière – Etat : 38 523 €
  - Ville : 22 820 €
  - CUB : 35 000 €
- Prêt CDC PLAI Foncier bonifié : 73 400 €
- Prêt CDC PLAI bonifié : 83 028 €
- Prêt CILG : 25 530 €
- Prêt CILGERE : 20 000 €
- Fonds Propres : 34 705 €

**Montant de la garantie demandée :** 78 214 € soit 50 % de 156 428 € (73 400 € et 83 028 €)

**Eventuellement : garanties déjà accordées :** /

**Valeur des biens accordés en sûreté par la Société :** 78 214 €

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

**Conditions du prêt :**

PLAI Foncier bonifié : 73.400 €

- durée du prêt : 50 ans
- durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- périodicité des échéances : annuelle
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,30 % (révisable)
- progressivité des annuités au taux de : 0 % 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 %.

.../...

PLAI bonifié : 83.028 €

- durée du prêt : 40 ans
- durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- périodicité des échéances : annuelle
- taux d'intérêt actuariel : 3,30 % (révisable)
- progressivité des annuités au taux de : 0 % 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 %.



