

PROJET

**CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT
COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**
FINANCEMENT Prêt GAÏA portage foncier court terme
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
Terrain – Rue Richelieu - 33270 FLOIRAC

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- **Monsieur Vincent FELTESSE**, Président de la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX** agissant au nom et comme représentant de ladite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du
- **Monsieur Philippe DEJEAN**, agissant au nom de la société **CLAIRSIENNE**, Directeur Général, dont le siège social est à **BORDEAUX 223, Avenue Emille Counord**, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du **10 octobre 2007**.

IL EST 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 à hauteur de 50% le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un emprunt de **800 000,00 €, soit 400 000 €**, au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement du contrat souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue d'assurer le financement de l'acquisition du **terrain par un Prêt GAÏA portage foncier court terme à FLOIRAC, Rue Richelieu**.

Le prix de revient approximatif s'élève à **800 000,00 €**. Les conditions de prêt sont les suivantes :

- Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,05 %
- Echéances : annuelles
- Durée du prêt : 15 ans
- Différé d'amortissement : 14 ans
- Taux annuel de progressivité : 0 %
- Préfinancement possible : Néant
- Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité. En fonction de la variation du taux de livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Les taux d'intérêts 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.

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la **COMMUNAUTE 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 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 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 charges d'entretien, de réparations, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion devront être joints les états ci-après :

- Etat détaillé des frais généraux
- Etat détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés
- Etat 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'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 COMMUNAUTE 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 de 50% du montant de l'emprunt de **800 000,00 €**, soit **400 000,00 €** sur le terrain objet de la présente convention, dont la valeur inscrite au bilan du **31.12.07 est de 800 000,00 €**, affecté à la présente demande de garantie :

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 toute autre cause, 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 de Bordeaux 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 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 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 Communautaire, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

Fait à BORDEAUX, le

Pour la SOCIETE

Pour la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

 M.-J. SAURA
DIRECTEUR FONCIER
ET AMÉNAGEMENT

Le Directeur Foncier Aménagement

Le Président

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : Portage foncier du terrain « Rue Richelieu » à Floirac,

Caisse prêteuse : Caisse des Dépôts et Consignations

Montant de l'emprunt : 800 000,00 €

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du portage foncier à contracter auprès de la **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS** avec la garantie de la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, à hauteur de **400 000,00 €**, la Société d'H.L.M. **CLAIRSIENNE** s'engage envers la **COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX** à affecter hypothécairement, à première demande de la **COMMUNAUTE 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 au bilan figurent ci-dessous :

Bien donné en garantie : bien objet de la présente convention

- Ensemble immobilier : 800 000,00 euros

- Garantie demandée : 400 000,00 euros

Reste disponible : -----
400 000,00 euros

Bordeaux, le 8 novembre 2007


M.-J. SAURA
DIRECTEUR FONCIER
ET AMÉNAGEMENT

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. d'HLM CLAIRSIENNE

Décision du Conseil d'Administration en date du : 10 Octobre 2007

Objet : acquisition d'un terrain situé rue Richelieu à Floirac.

Coût estimé de l'opération : 800.000 €

Financement : Prêt CDC Gaïa : 800.000 €

Montant de la garantie demandée : 400.000 € soit 50 % de 800.000 €

Eventuellement : garanties déjà accordées : /

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 400.000 €

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

Conditions du prêt :

- durée du prêt : 15 ans
- différé d'amortissement : 14 ans
- périodicité des échéances : annuelle
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,05 % (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 %.

