

## 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 en exercice, 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 13 Mai 2008.

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 **1 683 066 €** 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 20 logements collectifs locatifs à LORMONT (Quartier Génicart) rue du 19 Mars 1962**, pour un prix de revient prévisionnel total de l'opération de **3 000 000 €**

- ⇒ Montant du prêt : 1 683 066 €
- ⇒ Type de prêt : PLUS C-D Construction
- ⇒ Échéances : annuelles
- ⇒ Taux d'intérêt actuariel annuel : 3,95 %
- ⇒ 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.

9

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 1 683 066 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

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 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 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.

A

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 LORMONT Les Gravières Ouest - Section AW numéro 305 pour une contenance totale de 4 369 m<sup>2</sup> dont la valeur est de 3 000 000 €

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.

#### **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  
19/05/99  
à la S.A. D'H.L.M.  
LOGÉVIE  
Hervé Bonnan  
Directeur



P/LA COMMUNAUTE URBAINE  
DE BORDEAUX  
Le Président

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

**PROGRAMME FINANCE :** LORMONT rue du 19 Mars 1962

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

**MONTANT DE L'EMPRUNT :** 1 683 066 €

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 1 683 066 €

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 :

↳ LORMONT Les Gravières Ouest - Section AW numéro 305 pour une contenance totale de 4 369 m<sup>2</sup> dont la valeur est de 3 000 000 €



BORDEAUX, le 27 Mai 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** : 13 mai 2008

**Objet** : Construction de 20 logements (18 T2 et 2 T3) collectifs locatifs, résidence Néouvelle, rue du 19 mars 1962, quartier Génicart à Lormont

**Coût estimé de l'opération** : 3.000.000 €

**Financement** :

- Prêt CDC PLUS CD Foncier : 127.684 €
- Prêt CDC PLUS CD Construction : 1.683.066 €
- Prêt CDC PLUS : 700.652 €
- Subvention ETAT : 200.789 €
- Subvention Conseil Général : 60.000 €
- Fonds propres : 227.809 €

**Montant de la garantie demandée** : 1.683.066 €

**Valeur des biens accordés en sûreté par la Société** : 3.000.000 €

**Avis du Service des autorisations d'occupation du sol** : 09 et 15/01/2007  
(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 : 3,95 % (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 %

Opération :  
LORMONT rue du 19 Mars 1962  
Construction de 20 Logements en PLUS CD

## PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

COUT . . . . . 3 000 000 €

### FINANCEMENT SOLLICITE :

#### Prêts

Prêt C.D.C. PLUS CD Foncier 50 ans à 3,95%	:	127 684 €
Prêt C.D.C. PLUS CD Construction 40 ans à 3,95%	:	1 683 066 €
Prêt C.D.C. PLUS 40 ans à 4,30 %	:	700 652 €
<b>Total Prêts</b>		<b>2 511 402 €</b>

#### Subventions

Etat	:	200 789 €
Conseil Général (logements adaptés Personnes Agées)	:	60 000 €
Subvention CUB (participatoin raccordement chauffage urbain)	:	0 €
<b>Total Subventions</b>		<b>260 789 €</b>

#### Fonds Propres

		<b>227 809 €</b>
<b>Total Financement</b>		<b>3 000 000 €</b>

Fait à BORDEAUX, le 27 Mai 2008



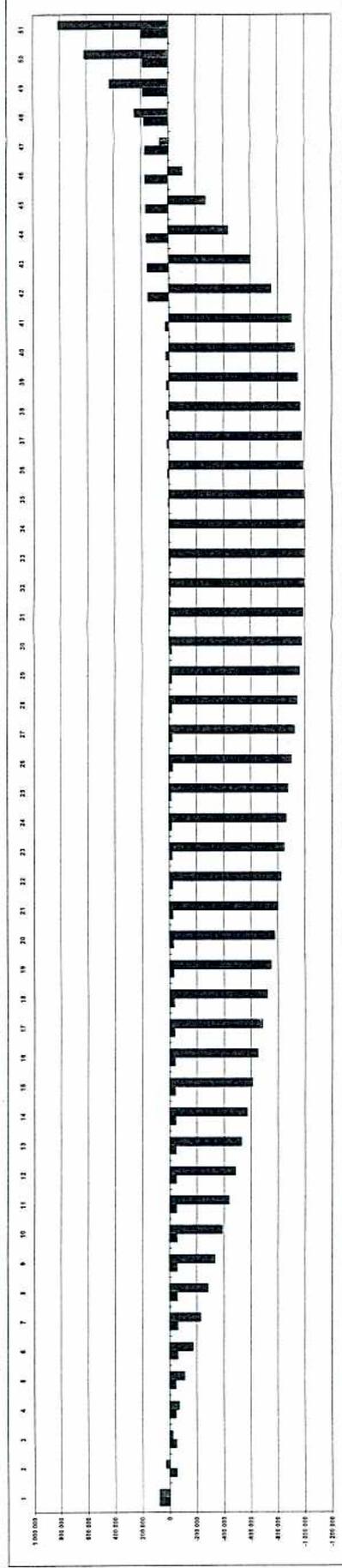
Pierre FERRARIS  
Directeur Maîtrise d'Ouvrage  
et Patrimoine

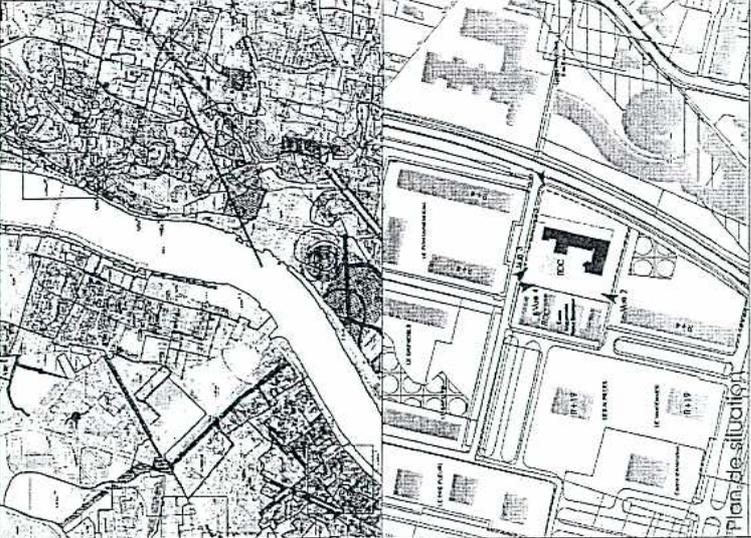




**Bilan de trésorerie**

Date	Régularisation des annuités			Vacances anticipées			Bavards			Bases			Total
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	5 693	36 995	0	78 769	89 035	69 035	80 759	91 261	89 035	91 261	89 035	13 260	76 775
3	5 693	36 995	0	80 759	10 502	-36 030	82 778	93 442	-36 030	93 442	13 796	13 525	49 555
4	5 693	36 995	0	82 778	10 765	-31 749	84 847	95 081	-31 749	95 081	13 796	13 796	47 544
5	5 693	36 995	0	84 847	11 034	-29 013	86 969	95 878	-29 013	95 878	14 072	14 072	46 482
6	5 693	36 995	0	86 969	11 310	-26 556	89 142	100 735	-26 556	100 735	14 353	14 353	43 366
7	5 693	36 995	0	89 142	11 602	-24 038	91 371	105 735	-24 038	105 735	14 640	14 640	39 603
8	5 693	36 995	0	91 371	11 892	-21 456	93 655	110 834	-21 456	110 834	14 933	14 933	36 440
9	5 693	36 995	0	93 655	12 179	-18 810	95 997	118 119	-18 810	118 119	15 223	15 223	33 147
10	5 693	36 995	0	95 997	12 464	-16 098	98 397	125 612	-16 098	125 612	15 516	15 516	30 586
11	5 693	36 995	0	98 397	12 756	-13 319	100 856	133 972	-13 319	133 972	15 811	15 811	27 958
12	5 693	36 995	0	100 856	13 054	-10 469	103 378	142 437	-10 469	142 437	16 107	16 107	25 400
13	5 693	36 995	0	103 378	13 344	-7 549	105 961	151 000	-7 549	151 000	16 402	16 402	22 852
14	5 693	36 995	0	105 961	13 630	-4 555	108 611	159 645	-4 555	159 645	16 697	16 697	20 304
15	5 693	36 995	0	108 611	13 917	-1 487	111 327	168 280	-1 487	168 280	16 992	16 992	17 756
16	5 693	36 995	0	111 327	14 207	1 658	114 110	176 938	1 658	176 938	17 288	17 288	15 208
17	5 693	36 995	0	114 110	14 497	4 882	116 903	185 820	4 882	185 820	17 630	17 630	12 660
18	5 693	36 995	0	116 903	14 789	8 186	119 697	194 957	8 186	194 957	17 972	17 972	9 112
19	5 693	36 995	0	119 697	15 082	11 605	122 484	204 362	11 605	204 362	18 314	18 314	5 564
20	5 693	36 995	0	122 484	15 378	15 045	125 286	213 937	15 045	213 937	18 656	18 656	2 016
21	5 693	36 995	0	125 286	15 672	18 600	128 159	223 637	18 600	223 637	19 000	19 000	-1 432
22	5 693	36 995	0	128 159	15 967	22 250	130 332	233 491	22 250	233 491	19 343	19 343	-3 880
23	5 693	36 995	0	130 332	16 261	25 989	132 514	243 400	25 989	243 400	19 686	19 686	-6 328
24	5 693	36 995	0	132 514	16 562	29 821	134 696	253 361	29 821	253 361	20 028	20 028	-9 276
25	5 693	36 995	0	134 696	16 864	33 775	136 894	263 372	33 775	263 372	20 370	20 370	-12 224
26	5 693	36 995	0	136 894	17 167	37 775	139 103	273 427	37 775	273 427	20 712	20 712	-15 172
27	5 693	36 995	0	139 103	17 471	41 901	141 322	283 538	41 901	283 538	21 054	21 054	-18 120
28	5 693	36 995	0	141 322	17 776	46 131	143 551	293 705	46 131	293 705	21 396	21 396	-21 068
29	5 693	36 995	0	143 551	18 077	50 467	145 786	303 928	50 467	303 928	21 738	21 738	-24 016
30	5 693	36 995	0	145 786	18 382	54 911	148 025	314 207	54 911	314 207	22 079	22 079	-26 964
31	5 693	36 995	0	148 025	18 688	59 456	150 267	324 542	59 456	324 542	22 419	22 419	-29 912
32	5 693	36 995	0	150 267	18 994	64 135	152 522	334 935	64 135	334 935	22 759	22 759	-32 860
33	5 693	36 995	0	152 522	19 299	68 920	154 791	345 376	68 920	345 376	23 098	23 098	-35 808
34	5 693	36 995	0	154 791	19 605	73 775	157 055	355 865	73 775	355 865	23 437	23 437	-38 756
35	5 693	36 995	0	157 055	19 911	78 666	159 324	366 399	78 666	366 399	23 775	23 775	-41 704
36	5 693	36 995	0	159 324	20 216	83 611	161 597	376 968	83 611	376 968	24 113	24 113	-44 652
37	5 693	36 995	0	161 597	20 521	88 600	163 874	387 581	88 600	387 581	24 449	24 449	-47 600
38	5 693	36 995	0	163 874	20 826	93 625	166 154	398 238	93 625	398 238	24 785	24 785	-50 548
39	5 693	36 995	0	166 154	21 130	98 699	168 442	408 937	98 699	408 937	25 119	25 119	-53 496
40	5 693	36 995	0	168 442	21 434	103 820	170 735	419 676	103 820	419 676	25 454	25 454	-56 444
41	5 693	36 995	0	170 735	21 738	109 000	173 032	430 455	109 000	430 455	25 789	25 789	-59 392
42	5 693	36 995	0	173 032	22 042	114 221	175 330	441 274	114 221	441 274	26 123	26 123	-62 340
43	5 693	36 995	0	175 330	22 346	119 425	177 629	452 123	119 425	452 123	26 457	26 457	-65 288
44	5 693	36 995	0	177 629	22 650	124 646	179 928	463 002	124 646	463 002	26 791	26 791	-68 236
45	5 693	36 995	0	179 928	22 954	129 881	182 227	473 921	129 881	473 921	27 125	27 125	-71 184
46	5 693	36 995	0	182 227	23 258	135 130	184 526	484 869	135 130	484 869	27 458	27 458	-74 132
47	5 693	36 995	0	184 526	23 562	140 391	186 831	495 842	140 391	495 842	27 791	27 791	-77 080
48	5 693	36 995	0	186 831	23 866	145 252	189 136	506 841	145 252	506 841	28 124	28 124	-80 028
49	5 693	36 995	0	189 136	24 170	150 119	191 441	517 864	150 119	517 864	28 457	28 457	-82 976
50	5 693	36 995	0	191 441	24 474	155 024	193 746	528 911	155 024	528 911	28 790	28 790	-85 924
51	5 693	36 995	0	193 746	24 778	159 951	196 041	540 000	159 951	540 000	29 123	29 123	-88 872





REALISATION DE 20 LOGEMENTS  
COLLECTIFS A LORMONT (GIRONDE)

MAITRE D'OUVRAGE:  
L'HABITATION ECONOMIQUE  
31 rue SODRAGAN LESZ  
63000 LORMONT  
TEL 05 57 41 18 00 - Fax 05 56 11 03 33  
maître d'ouvrage@habitat-economique.fr

MAITRE D'OEUVRE:  
BRASSE ARCHITECTES  
1 rue de la Gare  
63000 LORMONT  
TEL 05 57 41 18 00 - Fax 05 56 11 03 33  
maître d'oeuvre@brasse-architectes.fr

BUREAU DE CONTROLE:  
M. DE SEVER - QUALICOBSULT  
11 rue de la Gare  
63000 LORMONT  
TEL 05 57 41 18 00 - Fax 05 56 11 03 33  
maître de bureau@qualicoconsult.fr

COORDONNATEUR SPS: M. DEBEUX BENOIT - CS BIP 33  
11 rue de la Gare  
63000 LORMONT  
TEL 05 57 41 18 00 - Fax 05 56 11 03 33  
maître de bureau@brasse-architectes.fr

INSTRUCTEUR QUALITE: M. DURBINET - QUALICOBSULT  
11 rue de la Gare  
63000 LORMONT  
TEL 05 57 41 18 00 - Fax 05 56 11 03 33  
maître de bureau@qualicoconsult.fr

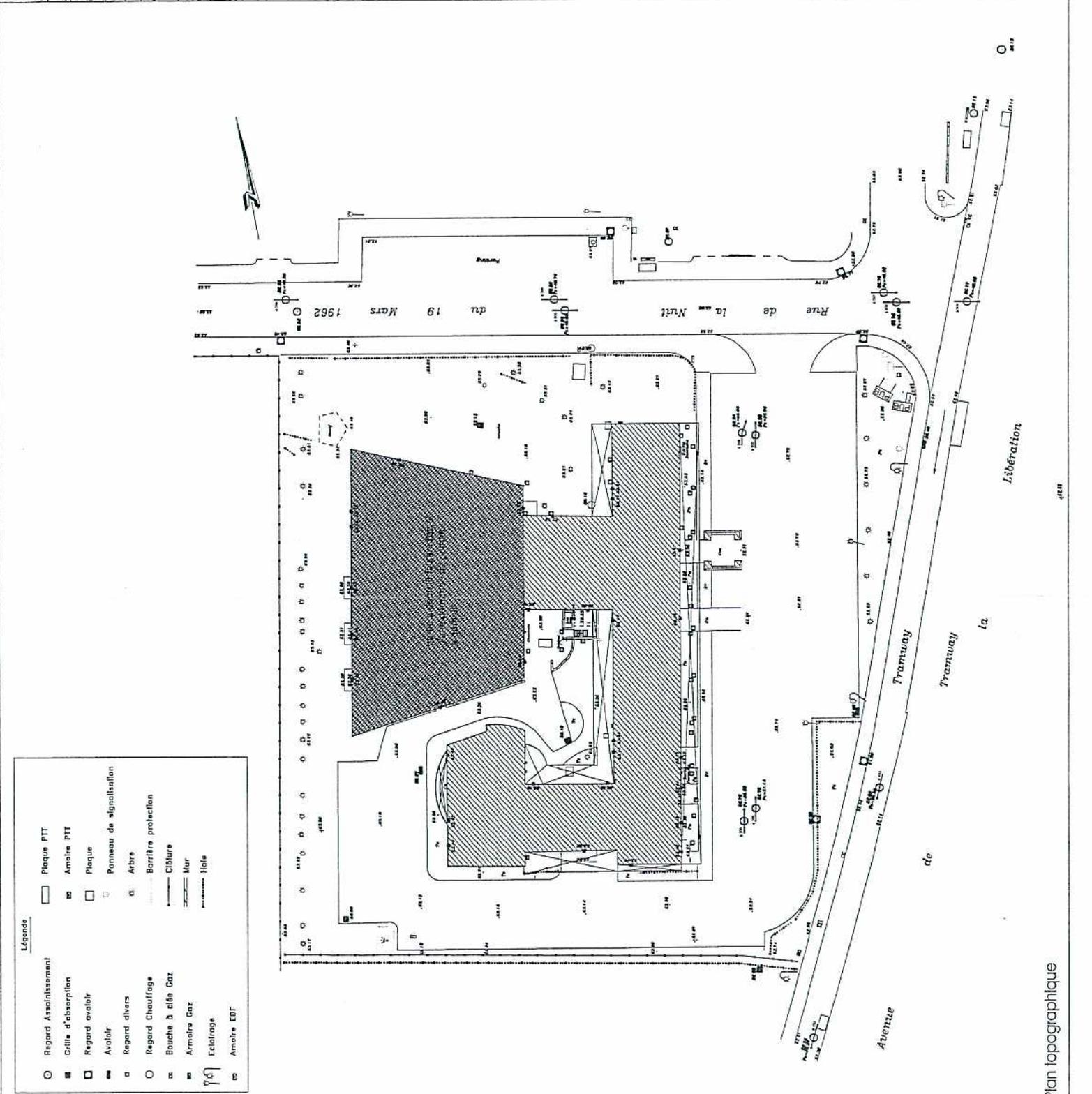
SECOURS BATAILLON ADJUTRE  
11 rue de la Gare  
63000 LORMONT  
TEL 05 57 41 18 00 - Fax 05 56 11 03 33  
maître de bureau@brasse-architectes.fr

PLAN DE SITUATION  
PLAN TOPOGRAPHIQUE

00

INDICE	DATE	MODIFICATION

DATE : OCT 2008  
ECHELLE : 1/200'  
AFFAIRE: B 79 05  
D : B.J. V : S.B.



Légende

○	Regard Assainissement	□	Plaque PTT
■	Grille d'absorption	▣	Armoire PTT
□	Regard avaloir	□	Plaque
■	Avaloir	□	Panneau de signalisation
○	Regard divers	○	Arbre
○	Regard Chauffage	—	Barrère protection
○	Bouche à cône Gaz	—	Cible
■	Armoire Gaz	—	Mur
⌈	Eclairage	—	Hole
□	Armoire EDF		