

## 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 (ex L'HABITATION ECONOMIQUE), dont le siège social est à BORDEAUX, 12 rue Chantecrit, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 11 Décembre 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 161 900 €**, 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 du foncier de l'opération **de 16 logements à FLOIRAC rue des Etangs**, pour un prix de revient prévisionnel total de l'opération de **2 370 000 €**.

- ⇒ Montant du prêt : **161 900 €**
  - ⇒ Type de prêt : **P.L.S**
  - ⇒ Durée du préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
  - ⇒ Echéances : annuelles
  - ⇒ Durée totale du prêt : **50 ans**
  - ⇒ Taux d'intérêt actuariel annuel : **4.63 %**
  - ⇒ Taux annuel de progressivité : **0,00 %**
- 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 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 50 ans, à hauteur de la somme de **161 900 €**, 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.

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'hypothèque situé à **FLOIRAC Lieudit Les Etangs Section BC n° 337, 344p, 346 p, 396, 392p, 393, 395, 398, 399, 400, 402, 404 et 433p d'une valeur de 2 370 000 €.**

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.

Fait à BORDEAUX, le  
D'H.L.M.



Hervé BONNAN  
Directeur

P/LA COMMUNAUTE URBAINE  
DE BORDEAUX  
LE PRESIDENT

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

**PROGRAMME FINANCÉ :** FLOIRAC Rue des Etangs

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

**MONTANT DE L'EMPRUNT :** 161 900 €

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 161 900 €

La Société Anonyme d'H.L.M. LOGÉVIE (ex HABITATION ECONOMIQUE) 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 :

✉ **FLOIRAC** Lieudit Les Etangs Section BC n° 337, 344p, 346 p, 396, 392p, 393, 395, 398, 399, 400, 402, 404 et 433p d'une valeur de 2 370 000 €.



Fait à BORDEAUX, le 29 Février 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** : 11 décembre 2007

**Objet** : Charge foncière relative à la construction de 16 logements (4 T2, 8 T3 et 4 T4) collectifs locatifs, rue des Etangs à Floirac

**Coût estimé de l'opération** : 2.370.000 €

**Financement** :

- Prêt CDC PLS Foncier : 161.900 €
- Prêt CDC PLS Construction : 2.016.100 €
- Fonds propres : 192.000 €

**Montant de la garantie demandée** : 161.900 €

**Valeur des biens accordés en sûreté par la Société** : 2.370.000 €

**Avis du Service des autorisations d'occupation du sol** : 14/05/2007  
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

**Conditions du prêt** :

- durée du prêt : 50 ans
- durée du préfinancement : 3 à 24 mois maximum
- progressivité des annuités au taux de : 0 % l'an (révisable)
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,63 % (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 : FLOIRAC LES ETANGS

**PLAN DE FINANCEMENT – 16 LOGEMENTS  
PLS**

FINANCEMENT SOLLICITE :

Coût 2 370 000 €

Prêt PLS C.D.C. Foncier 50 ans à 4.63%	: 161 900 €
Prêt PLS C.D.C. Construction 30 ans à 4.63%	: 2 016 100 €
Fonds Propres	: 192 000 €

---

Total 2 370 000 €

Fait à BORDEAUX, le 3 Juin 2008



Pierre FERRARIS  
Directeur Maîtrise d'Ouvrage et  
Patrimoine





**Construction de 16 logements collectifs à FLOIRAC (33)**

Date de la simulation : \_\_\_\_\_  
Phase de l'opération : marché

**COMPOSITION DU PROGRAMME**

Type	Nombre	SH	SH moyenne	S. annexes	SURFACES
					SU
Type 1	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Type 1 bis	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Type 1 ter	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Type 2	4	19,20	47,80	36,00	209,20
Type 3	8	58,60	69,83	80,10	536,65
Type 4	4	32,30	80,33	44,49	343,50
Type 5	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Type 6	0	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total logt</b>	<b>16</b>	<b>107,10</b>	<b>68,94</b>	<b>140,59</b>	<b>1 131,35</b>

**CARACTERISTIQUES DU PROGRAMME**

Financement	PLS
Zone	zone 2
Type de programme	
N° de logs accessibles	0
N° de logs réservés acc	0

**CM - COEFFICIENT QUALITE**

LEVE QUALITE	oui
LEVEURE DU TVE	HPE
Ascenseur	non
Ascenseur sans vis	non
LCR	0
AUTRES PRESCRIPTIONS S.A.S.	
Sol MQ hors plafond	
Plafond	
<b>MQ, compte tenu des plafonds</b>	

**CALCUL DU LOYER**

CS	CALCUL DU COEFFICIENT DE STRUCTURE	
	0,751114	201/SU
	0,8940	
<b>LOYERS LOGEMENTS</b>		
Zone 2	Zone 3	
7,54 €	7,54 €	7,54 €
Loyer maximum de zone (LM)		
Loyer maximum de base		
Loyer de base (logements) / mois / par SU		
Loyer de base GLOBAL / mois		
		8 342 €

**CALCUL FINANCEMENTS**

AL Collectif	Zone 2	Zone 3	<b>SURCHARGE FONCIERE</b>	
1 150,00 €	1 150,00 €	1 000,00 €	Zone 2	Zone 3
1 000,00 €	1 000,00 €	1 000,00 €	10,00%	10,00%
150,00 €	150,00 €	150,00 €	-6,482%	-6,482%
210,00 €	210,00 €	130,00 €	-4,321%	-4,321%
<b>SURCHARGE</b>				
10 803€				
<b>Etat</b>				
-6 482€				
<b>Collectivités Locales</b>				
-4 321€				
<b>SUBVENTION CUB</b>				
non				
2 028,42 €				
Subvention CUB par m² SU				
150,00 €				

**FINANCEMENTS**

Travaux éliminés	% PRF	TVA 5,5%	<b>PRIX DE REVIENT</b>
1 803 224 €	76%		1 803 224 €
Honoraires	12%		218 324 €
Charges locales	7%		108 746 €
Révision de prix	5%		129 309 €
<b>Prix de revient</b>			<b>2 370 000 €</b>
<b>PLAN DE FINANCEMENT</b>			
Subvention Etat	% PRF		
Subcharge Foncteur Col Locale	0%		0 €
Subcharge Foncteur Etat	0%		0 €
CUB	0%		0 €
Conseil Régional	0%		0 €
CDC de Bordeaux ou CDC	0%		0 €
Subcharge foncteur VTR de Bordeaux	0%		0 €
collecteur Inter municipal	0%		0 €
<b>Total subventions</b>			<b>0 €</b>
Fonds propres	8%		192 000 €
Prêt complémentaire	0%		0 €
Prêt CDC Foncteur	7%		181 000 €
Prêt CDC	65%		2 016 000 €
Prêt C.L.G. R9	0%		0 €
<b>Total des emprunts</b>			<b>2 200 000 €</b>
<b>Total Financements</b>			<b>2 370 000 €</b>







Allez hop, c'est parti!

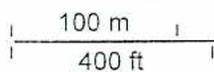
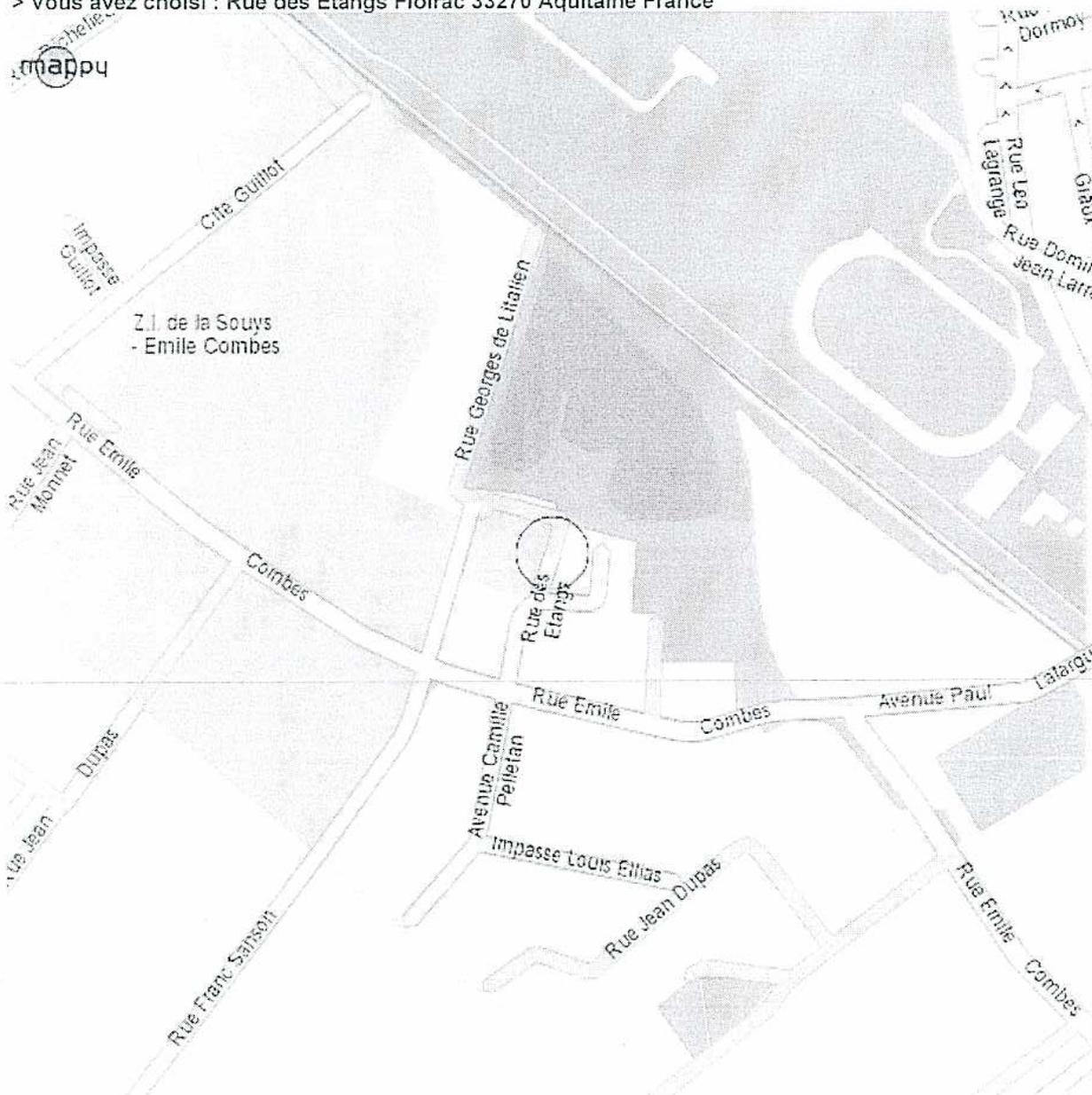


Utilisez la fonction [imprimer] de votre navigateur

www.mappy.com : itinéraires en Europe, plans des grandes villes européennes, réservation hôtelière, visites touristiques...



> Vous avez choisi : Rue des Etangs Floirac 33270 Aquitaine France



© Iti Mappy - Données © TeleAtlas

Vos notes