

# CONVENTION

**PROJET**

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 Pascal GERASIMO, Directeur Général, agissant au nom de la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT dont le siège social est situé au 25 rue Jean Fleuret, CS 80010, 33001 Bordeaux Cedex, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 3 septembre 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 prêt PLS, à contracter par la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT auprès de DEXIA Crédit Local, selon les modalités suivantes :

- Montant : 6 213 244,00 EUR
- Durée totale du prêt : 32 ans (phase de mobilisation 2 ans, phase d'amortissement 30 ans)
- Différé d'amortissement : 0

□ Phase de mobilisation :

Taux indexé : 4,88 % indexés sur Livret A à 100% et calculés sur la base d'un Livret A à 3,50% (valeur 1<sup>er</sup> février 2008). Ce taux annuel est susceptible d'être corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A conformément aux termes des dispositions de l'article 3.2 du contrat de prêt.

Mobilisation des fonds : à compter de la date de mise en place du contrat à la demande de l'emprunteur, en une ou plusieurs fois, jusqu'au 6<sup>ème</sup> jour ouvré précédant le terme de la phase de mobilisation et avec versement automatique, au terme de la phase de mobilisation, des fonds non encore mobilisés

Paiement des intérêts : annuel / Commission d'engagement : 6 213,24 €

□ Phase d'amortissement :

Taux indexé : 4,88% indexés sur Livret A à 100% et calculés sur la base d'un Livret A à 3,50% (valeur 1<sup>er</sup> février 2008). Ce taux annuel est susceptible d'être corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A conformément aux termes des dispositions de l'article 4.1 du contrat de prêt

Périodicité des échéances : annuelle / Mode d'amortissement : progressif

en vue d'assurer le financement principal pour la construction de 209 logements sociaux pour étudiants situés sur l'Ilot D2 de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux d'un prix de revient approximatif de 11 540 547 €.

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 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, 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 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 aux lieu et place de la

5

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 concurrence du montant de l'emprunt de 6 213 244 EUR (six millions deux cent treize mille deux cent quarante quatre euros), portant sur la résidence de logements sociaux pour étudiants réalisée par BMA sur l'îlot D de d la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur prévisionnelle totale inscrite au bilan 2007 figure ci-dessous :

Coût prévisionnel de l'opération (valeur septembre 2007) : 11 540 547 €

Affecté à la présente demande de garantie : 6 213 244 €

Résiduel : 5 327 303 €

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 collectivités 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 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 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 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 Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

## ARTICLE VIII

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99.836 du 22 Septembre 1999 et de l'article R441-5 du code de la Construction et de l'Habitation, relatifs aux attributions de logements dans les immeubles d'habitations à loyer modéré, la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT 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 de la Communauté Urbaine de Bordeaux :

\* fera connaître à la Société et à la Mairie du lieu d'implantation du programme de construction, le nombre, le type et les dates de livraison des appartements remis définitivement à la disposition de cette Mairie.

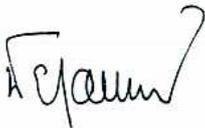
\* adressera à la Société, deux mois avant la date de livraison des différents appartements, la liste des candidats intéressés et remplissant les conditions requises pour y être logés. Lorsque le nombre de candidatures proposées sera inférieur à celui des logements réservés au personnel communautaire, la différence sera remise provisoirement à la disposition de la Mairie susvisée et la Société sera avisée dans les deux mois précédant la date de livraison. Lors de leur libération, ces derniers 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 A BORDEAUX, LE

Pour la SAEML Bordeaux Métropole Aménagement,  
Le Directeur Général,

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,  
Le Président,



Pascal GERASIMO

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Logements sociaux pour étudiants réalisés par BMA sur l'Ilot D de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux

Caisse prêteuse : DEXIA Crédit Local

Montant de l'emprunt : 6 213 244 €

---

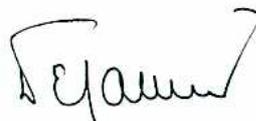
Biens affectés en garantie

---

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de DEXIA Crédit Local, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 6 213 244 €, la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT 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, la résidence de logements sociaux pour étudiants réalisée par BMA sur l'Ilot D de la ZAC « Coeur de Bastide » à Bordeaux, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur prévisionnelle (septembre 2007) est de 11 540 547 €.

BORDEAUX, le 28/05/2008

LE DIRECTEUR GENERAL DE BMA,



PASCAL GERASIMO

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

-----

**Demandeur** : S.A. d'Economie Mixte Locale BORDEAUX METROPOLE  
AMENAGEMENT

**Décision du Conseil d'Administration en date du** : 3 Septembre 2007

**Objet** : construction de 209 logements étudiants collectifs locatifs (153 T1, 46 T2 et 10 T5), ZAC «Cœur de Bastide», Ilot D2 à Bordeaux.

**Coût estimé de l'opération** : 11 540 547 €

**Financement** :  
Subvention Cseil Régional : 1 104 032 €  
Prêt PLS DEXIA Crédit Local : 6 213 244 €  
Prêt DEXIA Crédit Local : 2 396 111 €  
Fonds Propres : 1 827 160 €

**Montant de la garantie demandée** : 6 213 244 €

**Eventuellement : garanties déjà accordées** : /

**Valeur des biens accordés en sûreté par la Société** : 6 213 244 €

**Avis du Service des autorisations d'occupation du sol :**  
**(en cas de programme de construction - emprunt principal)**  
Avis favorable de la CUB en date du 2 Avril 2008

**Conditions du prêt** :

- Durée totale : 32 ans
  - durée de la phase de mobilisation : 24 mois
  - durée de la phase d'amortissement : 30 ans

**PHASE DE MOBILISATION**

- Taux indexé : 4,88 % (sur la base du taux du Livret A en vigueur depuis le 01/02/2008, soit 3,50 %). Le taux annuel sera, le cas échéant, corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A.
- Paiement des intérêts : annuel
- Mobilisation des fonds : à compter de la mise en place du contrat, à la demande de l'Emprunteur, en une ou plusieurs fois, jusqu'au 6<sup>ème</sup> jour ouvré précédant le terme de la phase de mobilisation et avec versement automatique, au terme de la phase de mobilisation, des fonds non encore mobilisés.
- Commission d'engagement : 6.213,24 €

.../...

## **PHASE D'AMORTISSEMENT**

- Taux indexé : égal à la moyenne arithmétique du taux observé pour chacun des quatre trimestres au cours de l'échéance, chaque taux étant égal à 4,88 % (sur la base du taux du Livret A en vigueur depuis le 01/02/2008, soit 3,50 %) corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A.
- Périodicité des échéances : annuelle
- Mode d'amortissement : progressif

ANNEXE N° 5

LOGEMENTS SOCIAUX POUR ETUDIANTS ILOT D2 - ZAC "CŒUR DE BASTIDE" A BORDEAUX  
B.M.A. Maître d'Ouvrage



Equilibre financier et plan de financement prévisionnel de l'opération sur 30 ans (durée maximale de l'amortissement de l'emprunt PLS)  
Octobre 2007 sur Dossier Permis de Construire (209 logements)

Article d'imputation n°	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Loyer plafond logementaire PLS	656 070	667 879	679 901	692 140	704 590	717 281	730 192	743 335	756 715	770 336	784 202	798 318	812 680	827 316	842 208
Produits financiers	556 070	567 879	579 901	592 140	604 590	617 281	630 192	643 335	656 715	670 336	684 202	698 318	712 680	727 316	742 208
<b>Total des produits d'exploitation</b>	656 070	667 879	679 901	692 140	704 590	717 281	730 192	743 335	756 715	770 336	784 202	798 318	812 680	827 316	842 208
Annuité PLS (intérêts + capital)	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465
Annuité d'emprunt complémentaire (intérêts + capital)	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159
Taux de retenue CROUS	16,00%	16,00%	16,00%	16,00%	16,00%	16,00%	16,50%	16,50%	16,50%	16,00%	16,00%	17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Votation retenue CROUS sur plafond de loyer PLS	104 971	104 971	104 971	110 742	112 736	118 351	120 452	124 650	127 105	130 314	133 314	136 714	140 644	143 175	145 175
Frais généraux de la société BMA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Decision au travail amélioration ou d'emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pourcentage des travaux d'entretien / le coût travaux	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Assurance RC propriétaire	6 139	6 220	6 302	6 385	6 469	6 554	6 639	6 725	6 813	6 901	6 990	7 080	7 171	7 262	7 353
Taxe foncière (opération HQE exonerée sur 30 ans)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxe logementaire social 4,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxe additionnelle aux logements sociaux 12% capitalisé auto fi. 10% d'abattement	617	694	771	848	925	1 002	1 079	1 156	1 233	1 310	1 387	1 464	1 541	1 618	1 695
Frais financiers (6,75 %)	678 120	681 591	684 912	688 053	690 948	693 599	695 920	697 920	699 599	700 948	701 968	702 658	703 018	703 148	703 148
<b>Total des dépenses</b>	678 120	681 591	684 912	688 053	690 948	693 599	695 920	697 920	699 599	700 948	701 968	702 658	703 018	703 148	703 148
<b>Soit des mouvements annuels de trésorerie</b>	-21 050	-13 711	-5 010	5 187	15 650	20 682	29 193	31 848	43 485	55 373	67 236	79 040	90 792	102 511	114 193
Soit de trésorerie	-21 050	-13 711	-5 010	5 187	15 650	20 682	29 193	31 848	43 485	55 373	67 236	79 040	90 792	102 511	114 193
Année d'exposition n°	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Loyer plafond logementaire PLS	857 367	872 800	888 510	904 504	920 765	937 359	954 231	971 407	988 893	1 006 693	1 024 813	1 043 260	1 062 039	1 081 155	1 100 616
Produits financiers	857 367	872 800	888 510	904 504	920 765	937 359	954 231	971 407	988 893	1 006 693	1 024 813	1 043 260	1 062 039	1 081 155	1 100 616
<b>Total des produits d'exploitation</b>	857 367	872 800	888 510	904 504	920 765	937 359	954 231	971 407	988 893	1 006 693	1 024 813	1 043 260	1 062 039	1 081 155	1 100 616
Annuité PLS (intérêts + capital)	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465	390 465
Annuité d'emprunt complémentaire (intérêts + capital)	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159	169 159
Taux de retenue CROUS	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%
Votation retenue CROUS sur plafond de loyer PLS	150 039	150 039	150 039	150 039	150 039	150 039	150 039	150 039	150 039	150 039	150 039	150 039	150 039	150 039	150 039
Frais généraux de la société BMA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Decision au travail amélioration ou d'emprunt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pourcentage des travaux d'entretien / le coût travaux	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Assurance RC propriétaire	9 448	9 543	9 639	9 735	9 832	9 930	10 028	10 126	10 224	10 322	10 420	10 518	10 616	10 714	10 812
Taxe foncière (opération HQE exonerée sur 30 ans)	1 816	2 020	2 244	2 464	2 688	2 916	3 148	3 384	3 625	3 869	4 119	4 372	4 631	4 894	5 161
Taxe logementaire social 1,40%	9 378	10 145	10 945	11 780	12 650	13 556	14 499	15 479	16 496	17 552	18 648	19 784	20 960	22 176	23 431
Taxe additionnelle aux logements sociaux 13% capitalisé auto fi. 10% d'abattement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Frais financiers (6,75 %)	857 367	872 800	888 510	904 504	920 765	937 359	954 231	971 407	988 893	1 006 693	1 024 813	1 043 260	1 062 039	1 081 155	1 100 616
<b>Total des dépenses</b>	857 367	872 800	888 510	904 504	920 765	937 359	954 231	971 407	988 893	1 006 693	1 024 813	1 043 260	1 062 039	1 081 155	1 100 616
<b>Soit des mouvements annuels de trésorerie</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Soit de trésorerie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

STRUCTURE DU FINANCEMENT DES LOGEMENTS ETUDIANTS  
DOSSIER PERMIS OCTOBRE 2007 - 209 LOGEMENTS

Coût de revient global de la construction € HT (y compris frais financiers et frais de conduite d'opération)	11 540 547	
Coût des travaux retenu pour base PGR : 7 950 000 € HT (valeur 07/2007) actualisé sur 2 ans à 1,8 % annuel	8 238 776	
<b>STRUCTURE DU FINANCEMENT :</b>		
NATURE	MONTANT €	TAUX
Fonds propres BMA	1 827 160	15,83%
Subvention accordée pour la réalisation projet logements (C.R.A.) (225 €/m² de surface utile logement)	1 104 032	9,57%
Subvention accordée pour la réalisation projet logements (C.U.B.)	-	0,00%
Participations et autres subventions sollicitées	-	0,00%
Emprunt PLS sur 30 ans DEXIA	6 213 244	53,84%
Emprunt bancaire à 25 ans (taux fixe 4,95%)	2 396 111	20,76%
<b>TOTAL</b>	<b>11 540 547</b>	<b>100%</b>

Rappel de la SU des logements :  
4 906,81 m²

