

PROJET

CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

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 Philippe DÉJEAN, Directeur Général de la **SOCIÉTÉ "DOMOFRANCE"**, dont le siège social est à BORDEAUX, 110 avenue de la Jallère, Quartier du Lac, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 05/10/06 :

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 de deux emprunts de type PLS d'un montant total de **2.013.309 €** que la S.A. DOMOFRANCE se propose de contracter auprès de **DEXIA Crédit Local**, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur au moment de l'établissement des contrats. Ces prêts sont destinés à assurer le financement principal, d'une part, de l'acquisition du foncier et, d'autre part, de la construction sur ledit terrain, comprenant 30 logements « collectifs locatifs étudiants » situés à Pessac Les Jardins de Madran, pour un prix de revient prévisionnel de 2.392.000 €, aux conditions suivantes :

➤ Pour le prêt destiné à l'acquisition du Foncier

- Montant du prêt : **261.730 €**
- Taux d'intérêt actuariel annuel : **4,38% indexés sur Livret A à 100% et calculés sur la base d'un Livret A à 3%**
- Durée de la période d'amortissement : **50 ans**
- Durée de la phase de mobilisation : **24 mois**
- Périodicité des échéances : **annuelle**
- Mode d'amortissement : **progressif**

➤ Pour le prêt destiné à la construction

- Montant du prêt : **1.751.579 €**
- Taux d'intérêt actuariel annuel : **4,38% indexés sur Livret A à 100% et calculés sur la base d'un Livret A à 3%**
- Durée de la période d'amortissement : **30 ans**
- Durée de la phase de mobilisation : **24 mois**
- Périodicité des échéances : **annuelle**
- Mode d'amortissement : **progressif**

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base du taux du Livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux du Livret A applicable est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

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 1

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 2

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 réparations, 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 :

- 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'intérêt et d'amortissement contractés,
- Etat détaillé des débiteurs divers, faisant ressortir les loyers non payés.

ARTICLE 3

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 5 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 décompte 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 4

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 sur les immeubles désignés en annexe à la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie de 2.303.515,97 €, valeur bilan 31/12/2005.

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 informera la Communauté Urbaine et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux. Elle lui indiquera également la valeur au 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. Ces derniers se trouveront ainsi libérés.

Les dispositions prévues à l'article 4 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 5

Un compte d'avances communautaires de la Communauté Urbaine sera ouvert dans les

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 6

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, 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 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 7

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.

ARTICLE 8

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99-836 du 22 Septembre 1999 (JO 25/09/1999) 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 Société 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 en 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 à Bordeaux, le

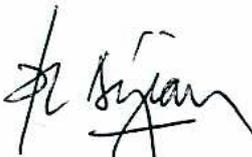
22 FEV. 2007

Pour la Société

Pour La Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Directeur Général,

Le Président,



Ph. Déjean

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : **PESSAC Les Jardins de Madran** (VEFA – 30 PLS Étudiants)

Caisse Prêteuse : **DEXIA Crédit Local**

<u>Montant de l'emprunt PLS Foncier</u> :	261.730 €
<u>Montant de l'emprunt PLS Construction</u> :	1.751.579 €
	2.013.309 €

BIENS AFFECTÉS EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de **DEXIA Crédit Local**, avec la garantie de la **COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX** à hauteur de **2.013.309€**, la **SOCIÉTÉ "DOMOFRANCE"**, s'engage envers la COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement, à première demande de la COMMUNAUTÉ 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 :

Biens donnés en garantie : Bordeaux 121 Avenue d'Arès (13 lgts sur 13)
Bordeaux Bld G. Pompidou (7 lgts sur 27)

Valeur Comptable Nette au 31/12/2005 d'un logement : 129.141,92 €
(Bordeaux 121 Av. d'Arès)

Valeur Comptable Nette au 31/12/2005 d'un logement : 89.238,71 €
Bordeaux Bld G.Pompidou)

Valeur Comptable Nette au 31/12/2005 des 13 logements : 1.678.845,00 €
(Bordeaux 121 Av.d 'Arès)

Valeur Comptable Nette au 31/12/2005 des 7 logements : 624.670,97 €
(Bordeaux Bld G. Pompidou) 2.303.515,97 €

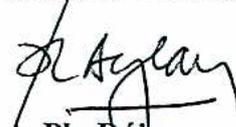
Réf. cadastrales :

- MN n° 100 pour 428 m² (Bordeaux 121 A. d'Arès)
- IW n°165 pour 15 a 89 ca – IW n°166 pour 1 a 82 ca - IW n°374 pour 23 ca – IW n°380 pour 37 ca – IW n°382 pour 35 ca – IW n°384 pour 19 ca – IW n°386 pour 49 ca – IW n°388 pour 82 ca – IW n°390 pour 95 ca – IW n°393 pour 18 a 64 ca – IW n°251 pour 1 a 11 ca – IW n°252 pour 2 a 18 ca – IW n°267 pour 8 a 00 ca – IW n°268 pour 22 ca – IW n°269 pour 4 a 51 ca – IW n°270 pour 2 a 91 ca – IW n°377 pour 71 ca – IW n°378 pour 2 ca (Bordeaux Bld G. Pompidou).

Fait à Bordeaux, le

22 FEV. 2007

Le Directeur Général,


Ph. Déjean

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. d'HLM DOMOFRANCE

Décision du Conseil d'Administration en date du : 5 Octobre 2006

Objet : acquisition de 30 logements étudiants collectifs locatifs (14 T1, 12 T1bis et 4 T5) situés avenue de Madran à Pessac.

Coût estimé de l'opération : 2 392 000 €

Financement : Prêt Foncier DEXIA Crédit Local : 261 730 €
Prêt Construction DEXIA Crédit Local : 1 751 579 €
Subvention Conseil Régional : 228 691 €
Fonds Propres : 150 000 €

Montant de la garantie demandée : 2 013 309 € (261 730 € et 1 751 579 €)

Eventuellement : garanties déjà accordées : /

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 2 303 515,97 €

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

Conditions du prêt :

- Montant total : 2.013.309 €
Prêt Foncier : 261.730 €
Prêt Construction : 1.751.579 €
- Durées totales :
Prêt Foncier : 52 ans
dont : - durée de la phase de mobilisation : 24 mois
- durée de la phase d'amortissement : 50 ans
- Prêt Construction : 32 ans
dont : - durée de la phase de mobilisation : 24 mois
- durée de la phase d'amortissement : 30 ans

PHASE DE MOBILISATION

- Taux indexé : 4,38 % annuel, indexé sur Livret A à 100 % et calculé sur la base d'un Livret A à 3 %
- Paiement des intérêts : annuel

PHASE D'AMORTISSEMENT

- Taux indexé : 4,38 % annuel, indexé sur Livret A à 100 % et calculé sur la base d'un Livret A à 3 %
- Périodicité des échéances : annuelle
- Mode d'amortissement : progressif

PESSAC – Les Jardins de Madran
 Avenue de Madran/rue du Président René Cassin

