

# 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 Arnaud LECROART, Directeur Général, agissant au nom de la Société Anonyme d' HLM MESOLIA HABITAT dont le siège social est à BORDEAUX - 16 à 20, rue Henri Expert en exécution des délibérations du Conseil d'Administration en date du 17/06/2005.

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 **PAMBO «Prêt à l'amélioration bonifié»**, à contracter par la Société Anonyme d' HLM MESOLIA HABITAT auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les modalités suivantes :

- Montant **1 770 000,00 €**
- durée totale du prêt : 15 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,25%
- taux de progressivité des annuités : 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 puisse être inférieur à 0%.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de 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 aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

en vue d'assurer le financement principal relatif à des travaux de réhabilitation de 906 logements collectifs locatifs sociaux « Résidence La Sarailière 1 » et « Résidence Verlaine » à CENON, « Résidence Edmond Rostand 1&2 » à Le HAILLAN, résidence Les Sources » à Saint Médard en Jalles -, d'un prix de revient approximatif de 2 582 779,37 €.

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 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 concurrence du montant de l'emprunt de **1 770 000 €**, sur l'ensemble immobilier des Résidence « BOIS DE MONJOURS » à GRADIGNAN et « CLOS DU MOULIN » à BORDEAUX, dont les valeurs inscrites au bilan 2007 figure ci-dessous :

##### - GRADIGNAN « BOIS DE MONJOURS » :

- Terrain	1 600 300,00 €
- Immeuble	6 642 121,76 €
	<u>8 242 421,76 €</u>
A déduire garanties déjà obtenues	- 6 685 988,00 €
	<u>1 556 433,76 €</u>
Garantie affectée à cette demande	- <u>1 556 433,76 €</u>
Résiduel	0 €

##### - BORDEAUX « Résidence CLOS DU MOULIN » :

- Terrain	375 100,81 €
- Immeubles	2 676 423,29 €
	<u>3 051 524,10 €</u>
A déduire garanties déjà obtenues	2 309 333,00 €
	<u>742 191,10 €</u>
Garantie affectée à cette demande	- <u>213 566,24 €</u>
Résiduel	528 624,86 €

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 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.

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 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 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 oeuvre.

FAIT A BORDEAUX, LE



Pour la Société  
SAU PHILIPPE MESOLE HABITAT  
Siège Social : 17 - 19 rue de Henri Expert  
LE BUREAU GENERAL  
Tel: 05 56 11 50 50 - Fax: 05 56 39 41 75  
www.mesolia-habitat.fr

Pour la Communauté  
Urbaine de Bordeaux  
Le Président

Arnaud LECROART



## ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Programme de Réhabilitation de 906 logements collectifs locatifs à CENON « résidences Verlaine et sarailière 1 », à Saint Médard en Jalles « résidence Les Sources » et Le Haillan « résidences Edmond Rostand 1 & 2 ».

Caisse prêteuse : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Montant de l'emprunt : **1 770 000 € - Prêt PAM Bonifié**

### Biens affectés en garantie

A la garantie du financement d'une opération de réhabilitation de 906 logements collectifs locatifs, à contracter auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de **1 770 000 €**, la Société MESOLIA HABITAT 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, les terrains et les immeubles le tout constituant les Résidences « BOIS DE MONJOUS » à GRADIGNAN et « CLOS DU MOULIN » à BORDEAUX, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont les désignations et les valeurs au bilan 2007 figurent ci-dessous :

#### - GRADIGNAN « BOIS DE MONJOUS » :

- Terrain	1 600 300,00 €
- Immeuble	6 642 121,76 €
	<u>8 242 421,76 €</u>
A déduire garanties déjà obtenues	- 6 685 988,00 €
	<u>1 556 433,76 €</u>
Garantie affectée à cette demande	- <u>1 556 433,76 €</u>
Résiduel	0 €

Situation Géographique : rue des Fontaines de Monjous à GRADIGNAN

#### Références Cadastres et Superficie :

Section BO - rue des Fontaines de Monjous	1ha 48a 11ca
Section BO - 9 rue des Fontaines de Monjous	<u>78a 64ca</u>
	<b>1 ha 126a 75ca</b>

#### - BORDEAUX « Résidence CLOS DU MOULIN » :

- Terrain	375 100,81 €
- Immeubles	2 676 423,29 €
	<u>3 051 524,10 €</u>
A déduire garanties déjà obtenues	- 2 309 333,00 €
	<u>742 191,10 €</u>
Garantie affectée à cette demande	- <u>213 566,24 €</u>
Résiduel	528 624,86 €

.../...

Situation Géographique : Impasse Bac Ninh, rue de Saigon et rue de Son tay à  
BORDEAUX

Références Cadastres et Superficie :

Section BS – n°138 Imp. Bac Ninh, rue de Saigon Et rue de Son Tay	<b>30a 09ca</b>
Section BS – n° 139 18 rue de Son Tay	<b>13ca</b>
Section BS – n°140 Impasse Bac Ninh et rue de Saigon	<b><u>05a09ca</u></b> <b>35a31ca</b>

BORDEAUX, le 10 octobre 2008



SA d'HLM MESOLIA HABITAT  
Siège Social: 16-20 Rue Henri Expert  
33082 BORDEAUX Cedex  
Tel: 05 56 11 50 50 - Fax: 05 56 39 41 75  
www.mesolia-habitat.fr

LE DIRECTEUR GENERAL,

  
Arnaud LECROART

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

-----

**Demandeur** : S.A. d'HLM MESOLIA HABITAT

**Décision du Conseil d'Administration en date du** : 17 Juin 2005

**Objet** : travaux de réhabilitation des 906 logements collectifs locatifs des résidences «Verlaine», «Saraillère I», «Edmond Rostand I et II» et «Les Sources» situées sur les communes de Cenon, Le Haillan et Saint-Médard en Jalles.  
Travaux de : modernisation des installations électriques.

**Coût estimé de l'opération** : 2 582 779,37 €

**Financement** : Prêt PAMBO CDC : 1 770 000 €  
Fonds Propres : 812 779,37 €

**Montant de la garantie demandée** : 1 770 000 €

**Eventuellement : garanties déjà accordées** : /

**Valeur des biens accordés en sûreté par la Société** : 1 770 000 €

**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
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 4,25 % (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 %