

**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 05/10/07 :

### 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 **1 988 000 €** que la S.A. DOMOFRANCE se propose de contracter auprès **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 de 15 logements locatifs collectifs situés à **Bordeaux Zac de Ravesies – Allée de Boutaut – Rue du Chanoine Vidal**, pour un prix de revient prévisionnel de **2 023 000 €**, aux conditions suivantes :

#### ➤ Pour le prêt destiné la construction

##### Ce prêt comporte :

- une phase de mobilisation des fonds,
- une phase d'amortissement du capital mobilisé sous la forme d'une tranche d'amortissement.

Les fonds mobilisés, y compris ceux versés automatiquement, sont dénommés « Encours en Phase de Mobilisation ». Au terme de la phase de mobilisation, l'Encours en Phase de Mobilisation fait l'objet de la mise en place d'une tranche d'amortissement dont le profil d'amortissement et les conditions financières sont définis dans le contrat de prêt.

**Montant :** 1 664 000 €

**Durée totale :** 31 ans et 11 mois

**Dont :**

- **durée de la phase de mobilisation :** 23 mois
- **durée de la phase de d'amortissement :** 30 ans

**Phase de mobilisation :**

- **Taux indexé : 2,88 %**  
Le taux annuel sera, le cas échéant, corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A, conformément aux dispositions de l'article 3.2 du contrat de prêt.
- **Paiement des intérêts : annuel**
- **Mobilisation des fonds :** à compter du 03/09/08, 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 fixé le 30/07/2010, et avec versement automatique, au terme de la phase de mobilisation, des fonds non encore mobilisés.
- **Commission d'engagement :** 1 664,00 € exigible le 02/01/2009.

**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 2,88 %, corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A, conformément aux dispositions de l'article 4.1 du contrat de prêt.

- **Périodicité des échéances :** annuelle
- **Mode d'amortissement :** progressif

Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux du Livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ce taux est susceptible d'être révisé 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.

**► Pour le prêt destiné à l'acquisition du foncier**

Ce prêt comporte :

- une phase de mobilisation des fonds,
- une phase d'amortissement du capital mobilisé sous la forme d'une tranche d'amortissement.

Les fonds mobilisés, y compris ceux versés automatiquement, sont dénommés « Encours en Phase de Mobilisation ». Au terme de la phase de mobilisation, l'Encours en Phase de Mobilisation fait l'objet de la mise en place d'une tranche d'amortissement dont le profil d'amortissement et les conditions financières sont définis dans le contrat de prêt.

**Montant :** 324 000 €

**Durée totale :** 51 ans et 11 mois

**Dont :**

- **durée de la phase de mobilisation :** 23 mois
- **durée de la phase de d'amortissement :** 50 ans

**Phase de mobilisation :**

- **Taux indexé : 2,88 %**  
Le taux annuel sera, le cas échéant, corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A, conformément aux dispositions de l'article 3.2 du contrat de prêt.
- **Paiement des intérêts : annuel**

- **Mobilisation des fonds** : à compter du 03/09/08, 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 fixé le 30/07/2010, et avec versement automatique, au terme de la phase de mobilisation, des fonds non encore mobilisés.
- **Commission d'engagement** : 324,00 € exigible le 02/01/2009.

### **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 2,88 %, corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A, conformément aux dispositions de l'article 4.1 du contrat de prêt.

- **Périodicité des échéances** : annuelle
- **Mode d'amortissement** : progressif

Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux du Livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ce taux est susceptible d'être révisé 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

*Φ 2 4*

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 1 991 950,56 €, valeur bilan 31/12/2007.

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 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 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.

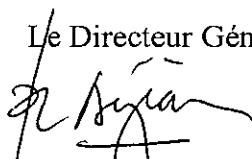
Fait à Bordeaux, le

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 : **BORDEAUX Zac de Ravésies Nord – Allée de Boutaut**  
(CN – 15 PLS)

Caisse Prêteuse : **DEXIA Crédit Local**

<u>Montant de l'emprunt PLS Foncier :</u>	324 000 €
<u>Montant de l'emprunt PLS Construction :</u>	1 664 000 €
	1 988 000 €

### BIENS AFFECTÉS EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la **DEXIA Crédit Local**, avec la garantie de la **COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX** à hauteur de **1 988 000€**, 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 : Eysines Résidence les Hauts de l'Hippodrome  
(164 logements sur 403)

Valeur Comptable Nette au 31/12/2007 d'un logement : 12 146,04 €

Valeur Comptable Nette au 31/12/2007 des 164 logements : 1 991 950,56 €

Réf. cadastrales : Section B n° 664-655-669-670-831-1572-1574-1475 pour 55 996 m<sup>2</sup>

Fait à Bordeaux, le

Le Directeur Général

Ph. Déjean