

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 de BMA, représentant légal de la société, nommé à cette fonction par le Conseil d'Administration du 17 juin 2008, 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, .

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 PHARE, à contracter par la Société Anonyme d'Economie
Mixte Locale BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT auprès de la CAISSE DES
DEPOTS ET CONSIGNATIONS , selon les modalités suivantes :

- Montant emprunté : 4 957 897,00 EUR
- Durée totale du prêt : 37 ans (phase de mobilisation 2 ans, phase d'amortissement 35 ans)
- Différé d'amortissement : Sans objet

□ Phase de mobilisation :

Taux fixe: 3,68 % annuel (cotation juillet 2009) .

Paiement des intérêts : consolidation au capital à l'issue du préfinancement

Commission d'engagement : 1 590 €

□ Phase d'amortissement :

Taux fixe : 3,68 % annuel (cotation juillet 2009)

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

en vue d'assurer le financement principal pour la construction de logements sociaux pour
étudiants situés sur l'Ilot D2 de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux d'un prix de revient
approximatif de 12 397 253 €.

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.

K

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

K

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 4 957 897 EUR (quatre millions neuf cent cinquante sept mille huit cent quatre-vingt-dix sept 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 2009 figure ci-dessous :

Coût prévisionnel de l'opération (valeur juillet 2009) : 12 397 253 €

Affecté à la présente demande de garantie : 4 957 897 €

Résiduel : 7 439 356 €

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.

5
A

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^{er}, 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.

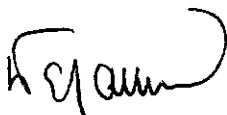
* adressera à la Société, deux mois avant la date de livraison des différents appartements, la liste des candidats intéressés et remplissant les conditions requises pour y être logés. Lorsque le nombre de candidatures proposées sera inférieur à celui des logements réservés au personnel communautaire, 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 : Caisse des Dépôts et Consignations

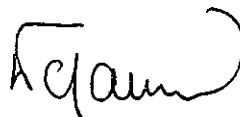
Montant de l'emprunt : 4 957 897 €

Biens affectés en garantie

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de Caisse des Dépôts et Consignations, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 4 957 897 €, 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 « Cœur de Bastide » à Bordeaux, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur prévisionnelle (juillet 2009) est de 12 397 253 €.

BORDEAUX, le 7 juillet 2009

LE DIRECTEUR GENERAL DE BMA,



PASCAL GERASIMO

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE



MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL
BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT
25 RUE JEAN FLEURET
33000 BORDEAUX

Dossier n°: 0221944
Suivi par : **Sandrine Penouil**
Tél/Télécopie : 05 56 00 01 60/05 56 00 50 87

BORDEAUX, le 20 juillet 2009

Objet : Accord de principe du 20 juillet 2009 relatif à l'opération de construction de 234 logements étudiants située lot D ZAC Coeur de Bastide à BORDEAUX.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 19/05/2009 pour le financement de l'opération citée en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous confirme que la Caisse des Dépôts est en mesure de vous accorder un prêt PHARE d'un montant total de 4 957 897,00 €.

Vous trouverez en annexe les caractéristiques financières de cette offre ainsi que la liste des documents que vous voudrez bien nous transmettre afin d'établir le contrat.

Cet accord est valable jusqu'au 20 octobre 2009.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice Territoriale
Responsable des Prêts



Geneviève PUYAU

Pièces jointes :

- Caractéristiques financières des prêts et des garanties dont ils pourront bénéficier
- Rappel du plan de financement et les documents nécessaires à l'élaboration du contrat

Caractéristiques financières

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 20 juillet 2009 relatif à l'opération de construction de 234 logements étudiants située Ilot D ZAC Coeur de Bastide à BORDEAUX.

Caractéristiques financières	PRÉFIRE
Montant du prêt	4 957 897,00 €
Durée	140 trimestres
Taux d'intérêt actuariel annuel	3,68 %
Taux annuel de progression	0,00 %
Modalité de révision des taux (2)	N
Indice de référence	
Valeur de l'indice de référence	0,00 % (**)
Préfinancement	24 mois
Préfinancement échelonné	Trimestrielle
Commission d'intervention	1 590,00 €

(2) N : Non révisable

Garanties

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 20 juillet 2009 relatif à l'opération de construction de 234 logements étudiants située Ilot D ZAC Coeur de Bastide à BORDEAUX.

	PHARE	
Garants	Montant garanti	Quotité garantie
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	4 957 897,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	4 957 897,00 €	100,00 %