

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 des délibérations du Conseil d'Administration en date des 26/09/2002, 12/12/2003, 26/03/2004, 24/03/2006 et 5/10/2006 :

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 emprunt de type « PLS » d'un montant de **821 466 €** que la S.A. DOMOFRANCE se propose de contracter auprès du Crédit Foncier de France, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur au moment de l'établissement du contrat. Ce prêt est destiné à assurer le financement principal de la construction de 30 logements individuels locatifs, situés à FLOIRAC Sérillan, pour un prix de revient définitif de 4 506 500 €, aux conditions suivantes :

- Durée : **30 ans** (période d'amortissement)
- Périodicité des échéances : **annuelle**
- Amortissement progressif du capital fixé ne varietur pendant toute la durée du prêt
- Taux d'intérêt actuariel annuel : **2.40 %** (sur la base du taux du Livret A au 1^{er}/08/2009)
Le taux indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux de rémunération du Livret A à 1.25 %. Ce taux est susceptible d'une actualisation à la date d'établissement du contrat en cas de variation du taux de rémunération du Livret A.
- Révisabilité du taux d'intérêt et du taux de progressivité des échéances : en fonction de la variation du taux du Livret A pendant toute la durée du prêt.
- Faculté de remboursement anticipé : indemnité selon la réglementation applicable.

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.

φ27

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.

22

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 938 627.61 €, valeur bilan 31/12/2008.

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 répartis sur l'opération :

- FLOIRAC Nouvelles Rives : 6 logements

Etant 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, la localisation et le type de logements mis à sa disposition
- 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, les appartements remis définitivement à la disposition de cette Mairie.

adressera à la Société, deux mois avant la date de mise à disposition 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 mise à disposition. 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

Domofrance
S.A. d'HLM au capital de 3 246 190 €
110, avenue de la Jallière
Quartier du Lac
33042 BORDEAUX CEDEX
☎ 05 56 43 75 75
R.C.S. Bx B 458 204 963

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : **FLOIRAC Sérillan**
(CN – 30 PLS Ind)

Caisse Prêteuse : **CREDIT FONCIER DE FRANCE**

Montant de l'emprunt « PLS » : **821 466 €**

BIENS AFFECTÉS EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, avec la garantie de la **COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX** à hauteur de **821 466 €**, 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 64 rue Dupaty (5 logements s/20)

Valeur Comptable Nette au 31/12/2008 des 20 logements : 3 754 510.42 €

Valeur Comptable Nette au 31/12/2008 des 5 logements : 938 627.61 €

Réf. cadastrales : RS n°150

Fait à Bordeaux, le

19 AOUT 2009

Domofrance
S.A. d'HLM au capital de 3 246 190 €
110, avenue de la Jallère
Quartier du Lac
33042 BORDEAUX CEDEX
☎ 05 56 43 75 75
R.C.S. Bx B 458 204 963

Le Directeur Général,


Ph. Déjean



CRÉDIT FONCIER

GRUPE CAISSE D'EPARGNE

Secteur Public et Immobilier Social
Région Aquitaine Poitou-Charentes

Votre correspondant : Hervé DINON

CREDIT FONCIER DE FRANCE

SECTEUR PUBLIC ET IMMOBILIER SOCIAL

CEAPC

3, rue du Vergne 33300 BORDEAUX LAC

Téléphone direct: 05.57 22 63 01 Fax : 05.57 22 63 10

e-mail : herve.dinon@creditfoncier.fr

Monsieur Bruno VIZIOZ

Directeur Financier

DOMOFRANCE

110, avenue de la Jallère

33042 BORDEAUX CEDEX

Bordeaux, le 11 Mars 2009

Monsieur.,

Pour faire suite à votre demande, j'ai le plaisir de vous confirmer l'accord de principe du Crédit Foncier de France – Groupe Caisse d'Epargne, pour la réservation d'une enveloppe de financement en Prêt Locatif Social (P.L.S.), d'un montant prévisionnel de 821.466 € (représentant, selon la réglementation en vigueur, au minimum 50 % du prix de revient de l'opération) dans le cadre de la construction de logements locatifs sociaux à FLOIRAC « Sérillan » (33).

J'attire toutefois votre attention sur le fait que cette réservation et les conditions de mise en place de ce financement, seront subordonnées au résultat de l'adjudication PLS devant intervenir en 2009.

Les caractéristiques de ce financement s'établiraient comme suit :

Durée d'amortissement : 30 ans, pouvant être assortie d'une période d'anticipation (correspondant à la durée de réalisation des travaux) d'une durée maximale de 2 ans, soit une durée maximale de 32 ans.

Taux d'intérêt : Taux révisable en fonction de l'évolution du taux de rémunération du Livret A.

Garantie : à déterminer. CUB

Profils financiers des PLS : deux formules au choix :

- soit amortissement constant du capital, charges dégressives et variables (en fonction de la variation du taux de rémunération du Livret A). L'indexation du taux est sans incidence sur la durée du prêt et n'impacte pas le rythme d'amortissement (Formule ISOCAP).

- soit charges variables (en fonction de la variation du taux de rémunération du livret A), comprenant un mécanisme de progressivité ou dégressivité modérée, déterminant un nouveau profil d'amortissement, et permettant de lisser l'impact des variations de l'index de référence. L'indexation du taux est sans incidence sur la durée du prêt. (formule PROFILYS).

Echéances : Périodicité des échéances : annuelle.

Remboursement anticipé : indemnité égale à 3 % calculée sur les sommes remboursées par anticipation .

Frais de dossier : 0,10 % du montant du prêt.

Cet accord de principe s'entend sous réserve de l'obtention, auprès de la Direction Départementale de l'Equipeement ou de la Collectivité Délégataire , d'une Décision Favorable d'Agrément, et de l'accord, après examen du dossier complet de l'opération, de notre Comité des Engagements , au terme duquel vous seront communiquées les caractéristiques définitives et détaillées de ce financement.

Je me tiens bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de ma considération distinguée.

Hervé DINON