DSP/SEEF/SPU

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 18/02/2010 :

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération de son Conseil en date du , reçu e à la Préfecture de la Gironde le , g arantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un emprunt de type « PRUAS » d'un montant total de **5.157.006,86 €** que la S.A. DOMOFRANCE se propose de contracter auprès **de la Caisse des dépôts et Consignations**, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur au moment de l'établissement des contrats. Ce prêt est destiné à assurer le financement principal des travaux de réhabilitation de 387 logements locatifs collectifs situés à Lormont Résidence Saint Hilaire Bat 16,17,18, pour un prix de revient prévisionnel de **8.590.090.06 €**, aux conditions suivantes :

➤ **<u>Pour le prêt destiné aux travaux de réhabilitation :</u>**

- Montant du prêt : 5.157.006,86 €
- Durée du Prêt : 20 ans
- Taux d'intérêt actuariel annuel (1) : 1.85 %
- Taux annuel de progressivité (1) : 0 à 0.5 %
- Modalité de révision des taux (2) :DL
- Indice de référence : Livret A (*)
- Valeur de l'indice de référence : 1.25 % (**)
- Différé d'amortissement : Aucun
- Périodicité des échéances : annuelle

(1) Les taux indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'indice de référence(*) dont la valeur (**) à la date du présent document est mentionnée dans le tableau. Chacun des taux est susceptible de varier jusqu'à l'établissement du contrat de prêt suite à l'évolution de la valeur de l'indice (**) mais aussi en cas de changement de

la réglementation applicable au prêt. Ces taux seront ensuite révisables pendant toute la durée du prêt en fonction de la variation du taux de l'indice de référence (*)

En cas de double révisabilité limitée, le taux de progressivité révisé ne pourra être inférieur à zéro.

(2) DL : Double révisabilité.

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 aux 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 5.166.566,50 €, 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 0ctobre 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**

Le Directeur Général,

Ph. Déjean

Pour **La Communauté Urbaine de Bordeaux**

Le Président,

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : LORMONT GENICART Résidence Saint Hilaire Bat 16,17 et 18

Caisse Prêteuse : **Caisse des dépôts et Consignations**

Montant de l'emprunt PRUAS : 5.157.006,86 €

BIENS AFFECTÉS EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de la **Caisse des Dépôts et Consignations,**
avec la garantie de la **COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX** à hauteur de **5.157.006,86 €**, 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 :

LE TAILLAN Sandillan TR 1 et 2 (39 logts) :
Valeur Nette Comptable au 31/12/2008 de 39 logts : 2.812.882,44 €
Référence cadastrale : Section AS n°443 à 447.

SAINT LOUBES Les Vergers de Peligon (52 logts) :
Valeur Nette Comptable au 31/12/2008 de 52 logts : 1.520.273,56 €
Référence cadastrale : Section D n°271-272-273-274-224-229-1225-1223-1216-1218-1220.

FLOIRAC Serillan (6 logts) :
Valeur Nette Comptable au 31/12/2008 de 6 logts : 833.410,50 €
Référence cadastrale : Section AN n°159-824-825-827-828 lot de copropriété 1 à 23, 26,28 à 31,34-35-37-39-42 à 53-79 à 81-83 à 94-136 à 149.

Fait à Bordeaux, le

Le Directeur Général

Ph. Déjean

PEREY Rémi

De: Puyau, Geneviève [genevieve.puyau@caissedesdepots.fr]
Envoyé: mardi 1 juin 2010 15:47
À: PEREY Rémi
Cc: BOUDEAU Alain; Penouil, Sandrine; Rouffignac, Mireille
Objet: RE: RE : URGENT demande dérogatoire d'insprciption en délibération de garantie

En effet Monsieur Pérey ! Toutes ces opérations sollicitent des PRU !

Merci de votre coopération,

Bien cordialement

Geneviève Puyau

De : PEREY Rémi [mailto:rperey@cu-bordeaux.fr]
Envoyé : mardi 1 juin 2010 14:33
À : Puyau, Geneviève
Cc : BOUDEAU Alain
Objet : RE : URGENT demande dérogatoire d'insprciption en délibération de garantie

Madame,

Vous évoquez la réhabilitation de la résidence Saint-Hilaire car il s'agit de l'opération la plus importante (5.157.006,86 €), mais je suppose que votre demande de dérogation s'applique également aux trois autres dossiers de réhabilitation présentés en même temps par DOMOFRANCE pour LORMONT-GENICART, à savoir la résidence La Boétie (302.897,31 €), la résidence François Villon (472.555,37 €) et la résidence Eugène Leroy (430.573,26 €).

Je vous remercie de bien vouloir me le confirmer.

Cordialement.

Rémi PEREY
05 56 93 68 83

> -----Message d'origine-----
> **De :** Puyau, Geneviève [mailto:genevieve.puyau@caissedesdepots.fr]
> **Envoyé :** mardi 1 juin 2010 10:57
> **À :** BOUDEAU Alain
> **Cc :** PEREY Rémi; Penouil, Sandrine; Villenave, Sylvie; DESCAZEAUX Jacqueline; BOUCARD Cécile
> **Objet :** URGENT demande dérogatoire d'insprciption en délibération de garantie
> **Importance :** Haute
>
> Bonjour Monsieur Boudeau
>
> Domofrance sollicite l'octroi de prêts PRU pour la réhabilitation de la résidence Sainte Hilaire à Lormont quartier Génicart. Si les contrats sont émis avant le 30 juin, le taux des prêts est fortement susceptible de bénéficier d'une bonification de 35 centimes. Compte tenu de l'ampleur de cette opération, le bénéficie de cette bonification en impacterait sensiblement et positivement l'équilibre financier.
>
> Le préalable à l'édition de notre accord de principe est l'aboutissement de l'analyse financière prévisionnelle au travers de laquelle nous souhaitons apprécier les effets de cette opération ainsi que de celle de Pessac Arago, 2 opérations financièrement très lourdes, sur les comptes de Domofrance.

Ce travail est en cours d'achèvement.

C'est pourquoi je sollicite votre bienveillance pour accepter exceptionnellement de bien vouloir inscrire les projets de délibérations de garantie dans le circuit normal de prise en compte, sans l'accord de principe formalisé, nous laissant ainsi le temps de mener nos instructions à leur terme. Sauf difficulté non identifiée à ce jour, nous faisons en sorte de pouvoir vous transmettre l'accord de principe pour le jour de la délibération du conseil communautaire.

Compte tenu de l'enjeu, je vous remercie de bien vouloir accepter cette dérogation,

Bien cordialement

Caisse des Dépôts

Geneviève Puyau
Direction régionale Aquitaine
Directrice territoriale
responsable des Prêts
Ligne directe : 05.56.00.01.81
Télécopie : 05.56.24.50.87
geneviève.puyau@caissedesdepots.fr