DSP/SEEF/AHA

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 5 octobre 2006 et pour la présente en date du 17 décembre 2009 :

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 ECO PRET LS REHABILITATION d'un montant total de 612.000 € que la S.A. DOMOFRANCE se propose de contracter auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, 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 travaux de réhabilitation thermique d'une résidence comprenant 36 logements collectifs locatifs situés à FLOIRAC pour un prix de revient prévisionnel de 802.696 € aux conditions suivantes :

➢ **Pour le prêt destiné à l'amélioration dudit immeuble**

- Montant du prêt : 612.000 **€**
- Taux d'intérêt fixe : 1,90 **%**
- Taux annuel de progressivité : 0,00 %
- Durée du préfinancement : néant
- Durée de la période d'amortissement : 15 ans
- Amortissement : naturel
- Echéances : annuelles

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 **621.998,87 €,** 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.

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 : FLOIRAC FRATERNITE
Réhabilitation thermique (36 logements)

Caisse Prêteuse : **CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**

Montant de l'emprunt « Eco-Prêt » : **612.000 €**

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 **612.000 €,** 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 : 43 logements pour **621.998,87 €** de valeur nette comptable au 31/12/2008

Valeur Comptable Nette au 31/12/2008 d'un logement : **14.465,09 €**

Réf. cadastrales : BLANQUEFORT La Plantille ref: sect° D 1993-2004-2003-2006-1997-1990-1991-1992-1995-1996-2002-2008-2009-2010-3096-200

Fait à BORDEAUX, le 19 juillet 2010

Le Directeur Général,

Ph. Déjean

Caisse des Dépôts
FONDS D'ÉPARGNE

REÇU LE
25 MAI 2010

COURRIER ARRIVÉ LE
25 MAI 2010
DOMOFRANCE

www.caissedesdepots.fr

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

AFAQ ISO 9001

MONSIEUR LE DIRECTEUR
SA D'HLM DOMOFRANCE
110, AVENUE DE LA JALLERE
33042 BORDEAUX CEDEX

Dossier n°: 0229901 / Opération n° : 0510642
Suivi par : **Mireille Rouffignac**
Tél./Télécopie : 05 56 00 01 79/05 56 24 50 87

BORDEAUX, le 20 mai 2010

Objet : Renouvellement de l'accord de principe du 28 octobre 2009 relatif à l'opération d'amélioration de la performance énergétique de 36 logements répartis sur 3 immeubles de la résidence Fraternité à Floirac (33).

Monsieur le Directeur,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 13/10/2009 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 Eco prêt LS réhabilitation d'un montant total de 612 000,00 €, se décomposant de la manière suivante :

- montant forfaitaire : 540 000 €
- bonus de qualité globale : 72 000 €

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 28 octobre 2010.

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

GENEVIEVE PUYAU
Directrice territoriale, responsable des prêts

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

P034A ACPRNTP Dossier n°0229901

Caisse des Dépôts
FONDS D'ÉPARGNE

www.caissedesdepots.fr

Caractéristiques financières

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Renouvellement de l'accord de principe du 28 octobre 2009 relatif à l'opération d'amélioration de la performance énergétique de 36 logements répartis sur 3 immeubles de la résidence Fraternité à Floirac (33).

Caractéristiques des prêts	Eco prêt LS réhab
Montant du prêt	612 000,00 €
Durée	15 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,90 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux (2)	N
Indice de référence	
Valeur de l'indice de référence	0,00 % (**)
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle
Commission d'intervention	460,00 €

(2) N : Non révisable

PO34A ACPRN1P Dossier n°0229901

Caisse des Dépôts
FONDS D'ÉPARGNE

www.caissedesdepots.fr

Garanties

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Renouvellement de l'accord de principe du 28 octobre 2009 relatif à l'opération d'amélioration de la performance énergétique de 36 logements répartis sur 3 immeubles de la résidence Fraternité à Floirac (33).

	Eco prêt LS réhab	
Garants	**Montant garanti**	**Quotité garantie**
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	612 000,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	**612 000,00 €**	**100,00 %**

PO34A ACPRINTP Dossier n°0229901