



DIRECTION REGIONALE
UNDEFINED

Fascicule PFE 07-01
Simplement révisable
Indexé Livret A

CONDITIONS GENERALES DES PRETS FONCIER EQUILIBRE

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

La date d'effet du présent contrat est la date de réception, par le prêteur, du contrat signé par l'ensemble des parties. La date de référence du contrat est le premier jour du mois immédiatement postérieur à la date d'effet. La date des échéances est déterminée à compter de la date de référence, en fonction de la périodicité.

La durée du prêt indiquée à l'article 2 du présent contrat commence à courir à compter de la date de référence et est divisée en deux périodes distinctes : la période n°1 qui débute à compter de la date de référence et prend fin au 15ème anniversaire de la date de référence et la période n°2 qui débute le lendemain du 15ème anniversaire de la date de référence et prend fin au remboursement intégral du prêt.

La bonification d'intérêts correspond au montant des intérêts dus au titre du prêt pendant la période n°1 et pris en charge par le prêteur en lieu et place de l'emprunteur selon les modalités indiquées ci-après.

Le taux effectif global mentionné à l'article 2 est donné à titre indicatif et pour information seulement, afin de satisfaire aux dispositions de l'article L.313-4 du code monétaire et financier. Il est calculé compte tenu des caractéristiques du prêt mentionné à l'article 2 sur la base du taux d'intérêt initial applicable.

Le taux de swap inflation pour une maturité donnée, désigne, à un instant t, le taux fixe zéro coupon (déterminé lors de la conclusion du contrat de swap) qui sera échangé contre l'inflation cumulée sur la durée du swap (l'indice d'inflation est identique à celui servant de référence aux OATi). En cas de remboursement anticipé, les taux retenus sont les cours de clôture du jour de remboursement.

La courbe de taux de swap inflation désigne la courbe formée par la structure par termes des taux de swap inflation. Ces taux sont (i) publiés pour différentes maturités sur les pages Bloomberg (taux de swap zéro coupon demandé ou " bid ") à l'aide des codes <FRSW1 Index> à <FRSW150 Index> (taux London composite swap zéro coupon pour l'inflation hors tabac, disponibles pour des maturités allant de 1 à 50 ans) ou en cas de cessation de publication sur ces pages, toutes autres pages Bloomberg [ou Reuters ou autres contributeurs financiers agréés] qui seraient notifiées par le Prêteur à l'Emprunteur ou (ii), en cas d'absence de publication pour une maturité donnée, déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du taux de swap publié pour une durée immédiatement inférieure et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure.

Le taux de swap Euribor en euro pour une maturité donnée, désigne, à un instant t, le taux fixe (déterminé lors de la conclusion du contrat de swap) qui sera échangé contre le taux Euribor 6 mois constaté. En cas de remboursement anticipé, les taux retenus sont les cours de clôture du jour du remboursement.

La courbe de taux de swap Euribor désigne la courbe formée par la structure par termes des taux de swap Euribor. Ces taux sont (i) publiés pour différentes maturités sur la page Bloomberg <IRSB 19> (taux swap demandé ou " bid "), taux composites Bloomberg pour la Zone euro, disponibles pour les maturités allant de 1 à 50 ans, ou en cas de cessation de publication sur cette page, toute autre page Bloomberg [ou Reuters ou autres contributeurs financiers agréés] qui serait notifiée par le Prêteur à l'Emprunteur ou (ii), en cas d'absence de publication pour une maturité donnée, déterminés par interpolation linéaire réalisée à partir du taux de swap publié pour une durée immédiatement inférieure et de celui publié pour une durée immédiatement supérieure.

Les éléments de marchés correspondent aux taux de marchés et indices permettant, directement ou indirectement, de déterminer des scénarios de taux de marché implicites futurs (forward).

ARTICLE 6 - ACTUALISATION

Le taux d'intérêt actuariel annuel défini à l'article 2 du présent contrat fait l'objet, à la date d'effet du contrat, d'une actualisation de sa valeur, en cas de variation de la rémunération servie aux détenteurs du Livret A intervenue entre la date d'établissement et la date d'effet du contrat. La valeur actualisée est calculée par application de la formule de révision définie à l'article 7.1.

ARTICLE 7 - MODALITES DE REVISION

7.1 - Le taux d'intérêt actuariel annuel (I) visé à l'article 2 du présent contrat et actualisé, le cas échéant, en application de l'article 6 est révisé à chaque échéance dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (I') du prêt est déterminé selon la formule : $I' = I + DT$
où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de rémunération servi aux titulaires de Livret A en vigueur à la date de révision et celui en vigueur à la date d'effet du contrat.

Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la durée du prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû.

7.2 - Le taux révisé s'applique au calcul des échéances relatives à la période d'amortissement restant à courir. A chaque révision, le prêteur communiquera à l'emprunteur les informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables pour la prochaine échéance du prêt.

7.3 - Si le livret A servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

L'absence de modalités de révision ne pourra autoriser l'emprunteur à retarder le paiement des échéances. Celles-ci continueront à être appelées aux dates d'échéance contractuelles sur la base des derniers taux déterminés et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

ARTICLE 8 - MISE A DISPOSITION DES FONDS

8.1 - L'échéancier de versements est négocié entre l'emprunteur et le prêteur préalablement à l'établissement du contrat.

Il correspond au rythme provisionnel des paiements à effectuer par l'emprunteur pour la réalisation de l'opération ou des opérations prévues à l'article 1 du contrat. Si le total des versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant du prêt indiqué à l'article 1, le contrat sera réduit d'office à hauteur du montant effectivement indiqué.

Cet échéancier est établi sachant, d'une part, que le premier versement ne peut intervenir moins de 10 jours ouvrés après la réception du contrat signé et de l'échéancier par le prêteur et, d'autre part, que le dernier versement doit intervenir impérativement deux mois avant la première mise en recouvrement.

8.2 - Toute modification d'échéancier de versements doit être adressée par l'emprunteur au prêteur, par lettre parvenue au moins 20 jours avant la date de prise en compte de cette modification.

8.3 - Le prêteur a la faculté de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier, sous réserve d'une information préalable et motivée de l'emprunteur.

8.4 - Les versements sont domiciliés sur un seul compte dont l'intitulé exact est porté sur l'échéancier joint au présent contrat. Il ne peut être procédé à un changement de domiciliation en cours de versement du prêt. Le prêteur se réserve le droit de définir les établissements et catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les versements.

ARTICLE 9 - REMBOURSEMENT A ECHEANCE

9.1 - Le tableau d'amortissement joint au contrat est calculé compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2 sur la base d'un prêt réalisé en une seule fois à la date de référence.

Il indique la répartition des échéances entre capital et intérêts, calculée de manière à ce que les échéances soient constantes sur toute la durée de remboursement du prêt, déduction faite de la bonification d'intérêts en période n°1 telle que prévue à l'article 9.2.2.

9.2 - A chaque date d'échéance de la période n°1 :

9.2.1 - l'emprunteur paie la part du capital nécessaire pour amortir le prêt par fractions égales rapportées à la durée d'amortissement de la période, calculée de telle manière que le capital amorti à chaque échéance corresponde au montant de l'échéance constante calculée.

9.2.2 - le prêteur prend à sa charge la bonification d'intérêts correspondant au montant des intérêts dus calculés compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2.

9.3 - A chaque date d'échéance de la période n°2, l'emprunteur paie le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts calculés compte tenu des caractéristiques du prêt définies à l'article 2.

9.4 - Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'emprunteur à cet effet. Les sommes dues par les emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptes publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office.

Les sommes dues sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des Dépôts à Paris. Les paiements sont effectués de manière que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance.

ARTICLE 10 - REMBOURSEMENTS ANTICIPES DU PRET

10.1 - Volontaires

L'emprunteur peut effectuer à tout moment des remboursements anticipés à la condition que le montant total du prêt ait été versé par le prêteur.

Les remboursements anticipés sont pris en compte pour l'échéance suivante si le versement effectif des fonds est constaté par le prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

Si le prêt finance plusieurs acquisitions, les remboursements anticipés volontaires seront imputés sur chacune des acquisitions au prorata des capitaux restant dus correspondants, sauf indication contraire de l'emprunteur par lettre parvenue au prêteur au plus tard à la date du versement effectif des fonds remboursés.

10.2 - Obligatoires

10.2.1 - Le présent contrat pourra être résilié de plein droit par le prêteur et toutes sommes en principal, intérêts (y compris la fraction bonifiée), commissions, frais et accessoires dues au prêteur au titre du présent prêt deviendront exigibles par anticipation en cas :

- de non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du prêt tel que défini à l'article 1er du contrat ;
- de non paiement, total ou partiel, à son échéance d'une somme quelconque devenue exigible au titre du présent contrat un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée demeurée infructueuse ;
- de remboursement anticipé total ou partiel, volontaire ou obligatoire, du prêt octroyé pour la construction de l'immeuble visé à l'article 3 bis du présent contrat ;

10.2.2 - d'annulation de la décision administrative favorable ouvrant droit au prêt ;

- de non respect par l'emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux définies, en métropole, par les articles R 331-1 à R 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, par les articles R 372-1 à R 372-19 dudit code ;

- d'aliénation de l'immeuble financé à l'aide du présent prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Toutefois, le présent prêt pourra, le cas échéant, être transféré à l'acquéreur sous réserve de l'accord du prêteur ;

- le cas échéant, d'annulation ou de résiliation, pour quelque motif que ce soit, du titre conférant à l'emprunteur des droits réels sur le(s) bien(s) immobilier(s) financés au moyen du présent prêt ;

10.2.3 - Si le prêt finance plusieurs opérations, le remboursement anticipé n'est exigible qu'à concurrence des capitaux restant dus se rapportant à l'opération concernée par l'obligation de remboursement.

10.3 - Conditions financières des remboursements anticipés

10.3.1 - L'emprunteur est redevable d'une indemnité actuarielle, quel que soit la nature ou le montant du remboursement anticipé.

Le montant de cette indemnité est égale à la différence, quand celle-ci est positive, entre :

- d'une part, la valeur actualisée sur la courbe de taux de swap EURIBOR sur chacune des échéances qu'aurait produites pendant la durée restant à courir de l'emprunt concerné, le capital remboursé par anticipation en incluant dans ces échéances les montants d'intérêts bonifiés au sens de l'article 9.2.2, ces échéances étant calculées conformément à la dernière formule réglementaire de détermination du taux du Livret A intégrant des éléments de marché, connue au jour du remboursement anticipé, et à partir des taux implicites futurs (forward) des courbes de taux de swap EURIBOR et de swap inflation. Les taux des courbes de swap EURIBOR et inflation sont les cours de clôture constatés au jour du remboursement anticipé ;

- et, d'autre part le montant du capital remboursé par anticipation augmenté, en période n°2, des intérêts courus non échus à la date du remboursement anticipé.

Les remboursements anticipés intervenant durant la période n°1 ne donnent pas lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts courus contractuels correspondants en raison de la prise en charge par le prêteur de ces intérêts au titre de la bonification visée à l'article 9.2.2.

Tout remboursement anticipé intervenant en période n°2 donne lieu au paiement par l'emprunteur des intérêts courus contractuels correspondants.

10.3.2 - Remboursement de la bonification d'intérêts visée à l'article 9.2.2.:

L'emprunteur procède au remboursement de la bonification d'intérêts correspondant à la totalité des sommes prises en charge par le prêteur au titre du présent contrat, en cas :

- de remboursements anticipés volontaires visés à l'article 10.1,
- de remboursements anticipés obligatoires visés à l'article 10.2.1.,
- de non respect de l'engagement indiqué à l'article 13.2.

Le montant est calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel.

Le paiement sera effectué auprès du prêteur selon les modalités qui seront indiquées dans la mise en recouvrement.

10.3.3 - En cas de remboursement partiel, les échéances ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû et, d'autre part, de la durée résiduelle du prêt.

ARTICLE 11 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due au titre du présent contrat, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, à compter de cette date, au taux du livret A constaté à cette même date, auquel s'ajoute une marge de 6%. Cette stipulation ne peut faire obstacle à l'exigibilité anticipée prévue à l'article 10.2.1 ni, par suite, valoir accord de délai de règlement. La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le prêteur.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS DES GARANTS

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances convenues ou des intérêts moratoires encourus, le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er s'engage(nt) à effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple demande du prêteur, sans pouvoir lui opposer l'absence des ressources prévues pour ce règlement, ni exiger que celui-ci discute au préalable le débiteur défaillant.

ARTICLE 13 - ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

Sous peine de déchéance du terme de remboursement du prêt dans les conditions fixées à l'article 10.2.1, l'emprunteur s'engage à :

13.1 - affecter les fonds à l'objet tel que défini à l'article premier du présent contrat. Cependant, l'utilisation des fonds par l'emprunteur pour un autre objet ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du prêteur ;

13.2 - transmettre au prêteur, à sa première demande, tout document démontrant l'exactitude des renseignements transmis de nature à constituer les droits au Prêt Foncier Equilibre tels qu'exigés et ayant conduit à l'octroi du présent prêt

13.3 - L'emprunteur s'engage, par ailleurs à :

- produire au prêteur à tout moment, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ;

- fournir, soit sur sa situation, soit sur les opérations financées, tous renseignements que le prêteur peut être amené à lui réclamer et à permettre aux représentants dudit prêteur de prendre connaissance à toute époque de ses livres et pièces comptables ;

- assurer les immeubles, objet du présent contrat, contre tous risques et à présenter au prêteur, à première demande, un exemplaire des polices en cours;

- ne pas consentir, sans l'accord préalable du prêteur, d'hypothèques sur les immeubles financés à l'aide du présent prêt, pendant toute la durée de son remboursement, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) visé(s) à l'article 1er en contrepartie de l'engagement constaté par l'article 12 du présent contrat.

- à procéder au remboursement du prêt par anticipation dans les cas visés à l'article 10.2 du présent prêt.

ARTICLE 14 - DROITS ET FRAIS

L'emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du présent contrat, et notamment les frais de gestion prévus, le cas échéant, à l'article 2. Dans ce cas, les frais de gestion font l'objet d'un prélèvement sur le premier versement prévu à l'échéancier et sont définitivement acquis au prêteur, même si le prêt n'est que partiellement réalisé.

CONVENTION

PROJET

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 28/05/2010 :

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 « PLUS » d'un montant total de **2 901 372 €** accompagné d'un prêt Foncier Equilibre d'un montant de **464 280 €** 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. Ces prêts sont destinés à assurer le financement principal de l'acquisition foncière d'une part et de la construction d'autre part de 24 logements individuels situés au TAILLAN MEDOC Chemin de Peyreyres, pour un prix de revient prévisionnel de 4 276 498 €, aux conditions suivantes :

► **Pour le prêt destiné à l'acquisition du terrain :**

- Type de prêt : PLUS Foncier
- Montant du prêt : **323 140 €**
- Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- Durée de la période d'amortissement : 50 ans
- Périodicité des échéances : annuelles
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb
- Taux annuel de progressivité : de 0 à 0,5% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat, en cas de variation du taux du Livret A)
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

► **Pour le prêt destiné à La construction :**

- Type de prêt : PLUS BBC
- Montant du prêt : **2 578 232 €**
- Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- Durée de la période d'amortissement : 40 ans
- Périodicité des échéances : annuelles
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 pdb
- Taux annuel de progressivité : de 0 à 0,5% maximum (actualisable à la date d'effet du contrat, en cas de variation du taux du Livret A)
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

► **Pour le prêt Foncier Equilibre :**

- Type de prêt : Prêt Foncier Equilibre
- Montant du prêt : **464 280 €**
- Durée totale du prêt : 50 ans
- Echéances : annuelles
- Amortissement :
 - • constant jusqu'au 15^{ème} anniversaire de la date de référence du prêt
 - • déduit de l'échéance (*échéance – intérêts financiers = amortissement*)
 - à compter du lendemain du 15^{ème} anniversaire de la date de référence du
 - prêt. Au cas où la part d'intérêt calculée serait supérieure au montant
 - de l'échéance, l'emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus.
- Index : taux du livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 60 points de base
- Révisabilité du taux d'intérêt : en fonction de la variation du taux du Livret A
- Bonification d'intérêts : telle que définie dans les conditions générales ci-jointes

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,

RLA

- 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 3 382 813,75 €, valeur bilan 31/12/2009.

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.

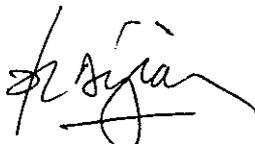
Fait à Bordeaux, le

Pour la Société

Pour La Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Directeur Général,

Le Président,



Ph. Déjean

Domofrance

S.A. IMMOBILIERE au capital de 3 246 190 €

110, avenue de la Jallère

Quartier du Lac

33042 BORDEAUX CEDEX

Tel 05 56 43 75 75

R.C.S. Bx B 458 204 965

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : **LE TAILLAN MEDOC Chemin de Peyreyres**
(CN - 24 PLUS)

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

<u>Montant de l'emprunt PLUS pour l'acquisition foncière</u> :	323 140 €
<u>Montant de l'emprunt PLUS pour la construction</u> :	2 578 232 €
<u>Montant de l'emprunt Prêt Foncier Equilibre</u> :	464 280 €
	<u>3 365 652 €</u>

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 **3 365 652 €**, 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 : Floirac Sérillan (25 / 70 logements)

Valeur Comptable Nette au 31/12/2009 de 1 logement : 135 312,55 €

Valeur Comptable Nette au 31/12/2009 des 25 logements : 3 382 813,75 €

Réf. cadastrales : AN n° 159-824-825-827-828 antérieurement AN n° 73-74-76-166-748-746-750 lots de copro 1 à 23, 26, 28 à 31, 34, 35, 37, 39, 42 à 53, 79à81, 83à94, 136à149.

Fait à Bordeaux, le 21 ^{juin} 2010

Le Directeur Général

Domofrance

S.A. d'HLM au capital de 3 240 190 €

110, avenue de la Jallerie, Ph. Déjean

Quartier du Lac

33042 BORDEAUX CEDEX

☎ 05 56 43 75 75

R.C.S. Bx B 458 204 963

COURRIER ARRIVÉ LE
16 JUIL. 2010
DOMOFRANCE

www.caissedesdepots.fr



DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE



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

Dossier n°: 0244243 / Opération n° : 0524981
Suivi par : Mireille Rouffignac
Tél./Télécopie : 05 56 00 01 79/05 56 24 50 87

BORDEAUX, le 7 juillet 2010

Objet : Accord de principe du 05 juillet 2010 relatif à l'opération de construction de 24 logements PLUS situés chemin Peyreyres au Taillan Médoc (33).

Monsieur le Directeur,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 17/06/2010 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 PLUS et un prêt Foncier Equilibre d'un montant total de 3 365 652,00 €.

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 **31 décembre 2010**. En effet, les prêts PLUS BBC ne pourront être engagés au-delà de cette date.

Je souhaite également attirer votre attention sur trois points :

- le déséquilibre financier de cette opération,
- le fait que le contrat de prêt foncier équilibre (PFE) devra être émis au plus tard le 30 novembre 2009, 10
- la délibération de garantie devra être établie sans tenir compte du taux bonifié pour le PLUS BBC construction. En effet, cette bonification est liée à la qualité BBC de l'opération qui aura à être justifiée par la production d'un label BBC Effnergie ou équivalent au plus tard avant la deuxième mise en recouvrement du prêt. A défaut, le prêt sera rétabli à son taux normal.

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

Caractéristiques financières

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 05 juillet 2010 relatif à l'opération de construction de 24 logements PLUS situés chemin Peyreyres au Taillan Médoc (33).

Caractéristiques des prêts	PLUS	PLUS	Foncier Equil.
Montant du prêt	2 578 232,00 €	323 140,00 €	464 280,00 €
Durée	40 ans	50 ans	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	1,65 %	1,85 %	1,85 %
Taux annuel de progressivité (1)	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Modalité de révision des taux (2)	DL	DL	SR
Indice de référence	Livret A (*)	Livret A (*)	Livret A (*)
Valeur de l'indice de référence	1,25 % (**)	1,25 % (**)	1,25 % (**)
Préfinancement	24 mois	24 mois	SO
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Commission d'intervention	Exonéré	Exonéré	Exonéré

(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 de référence (**) 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 simple révisabilité, le taux de progressivité n'est pas révisé.

En cas de double révisabilité limitée, le taux de progressivité révisé ne pourra être inférieur à 0.

- (2) SR : Simple révisabilité
DL : Double révisabilité limitée

Garanties

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 05 juillet 2010 relatif à l'opération de construction de 24 logements PLUS situés chemin Peyreyres au Taillan Médoc (33).

	PLUS		PLUS	
Garants	Montant garanti	Quotité garantie	Montant garanti	Quotité garantie
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	2 578 232,00 €	100,00 %	323 140,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	2 578 232,00 €	100,00 %	323 140,00 €	100,00 %
	Foncier Equil.			
Garants	Montant garanti	Quotité garantie		
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	464 280,00 €	100,00 %		
Total garanti par prêt	464 280,00 €	100,00 %		