DPI/FLO/CBT/FMI/137b.11

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 06/10/2010 :

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 « PLAI » d'un montant total de **1 379 345 €** 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 15 logements locatifs (dont 13 collectifs et 2 individuels) situés à **Eysines Montalieu Rue du Lagunet, du Montalieu, des Peyreyres, Allée de la Clide,** pour un prix de revient prévisionnel de 2 056 559 €, aux conditions suivantes :

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

- Type du prêt : ..... **PLAI Foncier**
- Montant du prêt : ..... **364 036 €**
- Durée de la période de préfinancement :..... de 3 à 24 mois maximum
- Durée de la période d'amortissement :..... 50 ans
- Périodicité des échéances :..... annuelle
- Index :..... Livret A (LA)
- Taux d'intérêt actuariel annuel :..... Taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 pdb
- Taux annuel de progressivité :..... 0 % (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 du prêt : ..... **PLAI BBC**
- Montant du prêt : ..... **1 015 309 €**
- Durée de la période de préfinancement :..... de 3 à 24 mois maximum
- Durée de la période d'amortissement :..... 40 ans
- Périodicité des échéances :..... annuelle
- Index :..... Livret A (LA)
- Taux d'intérêt actuariel annuel :..... Taux du LA en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - 20 pdb. Etant entendu que ce taux d'intérêt est susceptible de bénéficier d'une bonification de 20 pdb apportée par l'établissement prêteur au titre de la qualité BBC de l'opération ayant pour effet de ramener le taux actuariel annuel au taux du Livret A - 40 pdb.
- Taux annuel de progressivité :..... 0 % (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%.

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 1 486 968,48 €, 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 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 : **EYSINES Montalieu**
Rue du Lagunet, du Montalieu, des Peyreyres, Allée de la Clide
(CN – 15 PLAI locatifs, dont 13 collectifs et 2 individuels)

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

Montant de l'emprunt PLAI pour l'acquisition du terrain :	364 036 €
Montant de l'emprunt PLAI pour la construction :	1 015 309 €
	1 379 345 €

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 **1 379 345 €**, 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 : Parempuyre résidence « la Réserve »(30 lgts sur 30)

Valeur Comptable Nette au 31/12/2009 des 30 logements : 1 486 968,48 €

Réf. cadastrales : Section B n° 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401
1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409
Section B n° 3196

Fait à Bordeaux, le - 1 MARS 2011

Le Directeur Général

Ph. Déjean

MOT2 a101/02

Caisse des Dépôts
FONDS D'ÉPARGNE

COURRIER ARRIVÉ LE
23 DEC. 2010
DOMOFRANCE

www.caissedesdepots.fr

Arrivé DCGB le
28 DEC. 2010

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE
AFAQ ISO 9001

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

Dossier n°: 0253427 / Opération n° : 0534162
Suivi par : **Mireille Rouffignac**
Tél./Télécopie : 05 56 00 01 79/05 56 24 50 87

BORDEAUX, le 22 décembre 2010

Objet : Accord de principe du 22 décembre 2010 relatif à l'opération de construction de 52 logements, 37 PLUS et 15 PLAI, rue de Lagunet à Eysines (33).

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 13/12/2010 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 PLAI d'un montant total de 6 125 739,00 €.

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 **30 juin 2010, date limite d'émission pour les contrats de prêts PLUS BBC et PLAI BBC.**

J'attire également votre attention sur la délibération de garantie qui devra être rédigée en tenant compte des taux non bonifiés pour les prêts PLUS BBC et PLAI BBC. En effet, cette bonification est subordonnée à la transmission du label Effinergie ou équivalent deux mois avant la deuxième mise en recouvrement des prêts. En cas de non obtention ou de non production de ce label, les prêts seront rétablis à leur taux normal.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, 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

Caisse des dépôts et consignations
IMM. "LA CROIX DU MAIL" 8, RUE CLAUDE BONNIER - CS 61530 - 33081 BORDEAUX - Tél : 05 56 00 01 62

Caisse des Dépôts
FONDS D'ÉPARGNE

www.caissedesdepots.fr

Caractéristiques financières

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 22 décembre 2010 relatif à l'opération de construction de 52 logements, 37 PLUS et 15 PLAI, rue de Lagunet à Eysines (33).

Caractéristiques des prêts	PLUS	PLUS	PLAI	PLAI
Montant du prêt	3 612 182,00 €	1 134 212,00 €	1 015 309,00 €	364 036,00 €
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	2,15 %	2,35 %	1,35 %	1,55 %
Taux annuel de progressivité (1)	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Modalité de révision des taux (2)	DL	DL	DL	DL
Indice de référence	Livret A (*)	Livret A (*)	Livret A (*)	Livret A (*)
Valeur de l'indice de référence	1,75 % (**)	1,75 % (**)	1,75 % (**)	1,75 % (**)
Préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Commission d'intervention	Exonéré	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 double révisabilité limitée, le taux de progressivité révisé ne pourra être inférieur à 0.

(2) DL : Double révisabilité limitée

Caisse des dépôts et consignations
IMM. "LA CROIX DU MAIL" 9, RUE CLAUDE BONNIER - CS - 61530 - 33081 BORDEAUX - Tél. 05 56 00 81 00

Caisse desDépôts
FONDS D'ÉPARGNE

www.caissedesdepots.fr

Garanties

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 22 décembre 2010 relatif à l'opération de construction de 52 logements, 37 PLUS et 15 PLAI, rue de Lagunet à Eysines (33).

	PLUS		**PLUS**	
Garants	**Montant garanti**	**Quotité garantie**	**Montant garanti**	**Quotité garantie**
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	3 612 182,00 €	100,00 %	1 134 212,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	3 612 182,00 €	100,00 %	1 134 212,00 €	100,00 %

	PLAI		**PLAI**	
Garants	**Montant garanti**	**Quotité garantie**	**Montant garanti**	**Quotité garantie**
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	1 015 309,00 €	100,00 %	364 036,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	1 015 309,00 €	100,00 %	364 036,00 €	100,00 %

Caisse des dépôts et consignations