

# CONVENTION



ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX agissant au nom et comme représentant de ladite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du

**PROJET**

- Monsieur François ARTIGES, Directeur Général, agissant au nom de la Société Anonyme MESOLIA HABITAT dont le siège social est à BORDEAUX - 16 à 20, rue Henri Expert en exécution de la délibération du Conseil d'Administration en date du 20/05/2011.

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 prêt **PLUS** et d'un prêt **PLUS FONCIER**, à contracter par la Société Anonyme MESOLIA HABITAT auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les modalités suivantes :

- Montant **6 381 601 € PLUS**
- durée totale du prêt : 40 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 2.60 %
- taux de progressivité des annuités : 0 % l'an,
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt.

- Montant **1 544 859 € PLUS FONCIER**
- durée totale du prêt : 50 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 2.60 %
- taux de progressivité des annuités : 0 % l'an,
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. En

conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt.

en vue d'assurer le financement principal pour la construction de 71 logements collectifs locatifs sociaux (4 T1, 14 T2, 41 T3 et 12 T4) situés à LORMONT « Résidence LE LAVOIR » - Rue des Garosses et Rue Michel de Montaigne -, d'un prix de revient approximatif de 9 175 066€.

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 I

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 II

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 réparation, 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 :

- état détaillé des frais généraux,

- état détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés,

- état détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.

## ARTICLE III

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 V 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 compte 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 IV

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 à concurrence du montant de l'emprunt de 7 926 460 €, sur l'ensemble immobilier de la Résidence « LE LAVOIR » à LORMONT, dont la valeur prévisionnelle figure ci-dessous :

#### LORMONT « Résidence LE LAVOIR » :

- Prix de Revient Prévisionnel de l'opération	9 175 066 €
<b>Affecté à la présente demande de garantie PLUS</b>	<b><u>- 7 926 460 €</u></b>
Résiduel	1 248 606 €

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 toutes autres causes, la collectivité sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

Lors de l'achèvement de l'opération réalisée avec la garantie communautaire, la Société en informera la Communauté Urbaine et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

Elle lui indiquera également la valeur du 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 et pour un même montant de garantie.

Ces derniers se trouveront ainsi libérés.

Les dispositions prévues à l'article IV 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 V

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, le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine,

- au débit : le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine, en vertu de l'article 3.

#### ARTICLE VI

La Société sur simple demande du Président de la Communauté devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1er, 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 Préfet, en exécution du décret-loi du 30 Octobre 1935 de contrôler le fonctionnement de la Société, de vérifier sur 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 VII

L'application du présent contrat se poursuivra soit 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 oeuvre.

#### ARTICLE VIII

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99.836 du 22 septembre 1999 et de l'article R441-5 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux attributions de logements dans les immeubles d'habitations à loyer modéré, la Société "MESOLIA Habitat" 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 :

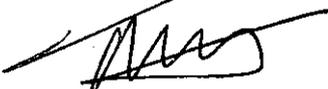
\* fera connaître à la Société et à la Mairie du lieu d'implantation du programme de construction, le nombre, le type et les dates de livraison des appartements remis définitivement à la disposition de cette Mairie.

\* 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 des 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 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 A BORDEAUX, LE

Pour la Société,  
MESOLIA HABITAT  
LE DIRECTEUR GENERAL



François ARTIGES

Pour la Communauté  
Urbaine de Bordeaux  
Le Président



\* SA d'HLM MESOLIA HABITAT  
Siège Social: 16-20 Rue Henri Expert  
33082 BORDEAUX Cedex  
\* Tel: 05 56 11 50 50 - Fax: 05 56 39 41 75  
[www.mesolia-habitat.fr](http://www.mesolia-habitat.fr)

**ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT**

Affaire : Programme de LORMONT « Résidence LE LAVOIR »  
Construction de 71 logements collectifs locatifs PLUS

Caisse prêteuse : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Montant des emprunts : **6 381 601 € PLUS et 1 544 859 € PLUS FONCIER**

Biens affectés en garantie

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de **7 926 460 €**, la Société MESOLIA Habitat s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement à la première demande de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, l'ensemble immobilier de la Résidence « LE LAVOIR » à LORMONT, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur prévisionnelle figurent ci-dessous :

- LORMONT « Résidence LE LAVOIR » :

- Prix de Revient Prévisionnel de l'opération	9 175 066 €
<b>Affecté à la présente demande de garantie PLUS</b>	<b>- <u>7 926 460 €</u></b>
Résiduel	1 248 606 €

Situation Géographique : LORMONT Rue des Garosses et Rue Michel Montaigne

Références Cadastres et Superficie :

Section AY - n°252	76a 78ca
Section AM - n°105	73a 87ca
	Superficie totale : 1ha 50a 65ca

BORDEAUX, le 25 mai 2011

LE DIRECTEUR GENERAL,



**Francis ARTIGES**

**PEREY Remi**

**De:** Karine DOUAT [kdouat@mesolia-habitat.fr]  
**Envoyé:** lundi 23 mai 2011 16:52  
**À:** PEREY Remi; MOREAU Sylvie  
**Objet:** Tr : RE: RE TR: MESOLIA HABITAT - DAS LES CIMES RECONSTRUCTION / LORMONT  
 LE LAVOIR 71 LOGT COLLECTIFS  
**Importance:** Haute

Bonjour,  
 Nous avons bien reçu les délibérations de garanties concernant le dossier référencé en objet (délibérations N°2011/0278).

Vous avez bien voulu passer ce dossier en conseil sans la DAS et nous vous en remercions.  
 Néanmoins selon la DDTM, la convention ANRU est en cours de modification et l'accord porterait sur du PLUS et non du PRU CD comme convenu initialement.  
 La CDC demande alors des garanties d'emprunts pour du PLUS et non du PRU CD (cf email de Madame PUYAU ci-dessous).

Nous vous rappelons que ce dossier est BBC est que nous devons faire la demande de prêt avant le 30/6/2011.

Pensez-vous pouvoir repasser ce dossier en conseil avant cette échéance? Si oui quels documents doit-on vous transmettre ?.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Vous en remerciant par avance et dans l'attente,

Cordialement,

Karine DOUAT  
 Service Comptable et Financier  
 Tél. : 05.56.11.50.03  
 kdouat@mesolia-habitat.fr  
 MESOLIA Habitat  
 Groupe TG

----- Réacheminé par Karine DOUAT/MGBordeaux le 23/05/2011 16:29 -----

**Puyau, Geneviève**  
 <genevieve.puyau@caissedesdepots.fr>

A "Lionel DURU" <lduru@mesolia-habitat.fr>

cc <kdouat@mesolia-habitat.fr>, UGUEN Maëlle (Chargée de mission) - DDTM  
 33/SHLCD/Rénovation Urbaine <maelle.uguen@girond.gouv.fr>,  
 "Rouffignac, Mireille" <Mireille.Rouffignac@caissedesdepots.fr>, "Penouil,  
 Sandrine" <sandrine.penouil@caissedesdepots.fr>, "Moreau, Sylvie"  
 <Sylvie.Moreau@caissedesdepots.fr>

23/05/2011 16:00

Objet RE: RE TR: MESOLIA HABITAT - DAS LES CIMES RECONSTRUCTION

Bonjour Monsieur Duru

Pour tenter de plaider les dérogations il me faut préalablement être certaine que la délibération de garantie pour du PLUS BBC peut est acquise avant le 30 juin ; celle mentionnant le PRU CD ne peut en effet convenir.

Merci de votre retour,

Bien cordialement

01/06/2011

Geneviève Puyau

---

**De :** Lionel DURU [mailto:lduru@mesolia-habitat.fr]

**Envoyé :** vendredi 20 mai 2011 17:56

**À :** Puyau, Geneviève

**Cc :** kdouat@mesolia-habitat.fr; UGUEN Maëlle (Chargée de mission) - DDTM 33/SHLCD/Rénovation Urbaine; Rouffignac, Mireille; Penouil, Sandrine; Moreau, Sylvie

**Objet :** RE TR: MESOLIA HABITAT - DAS LES CIMES RECONSTRUCTION

Bonsoir Madame PUYAU,

Pour le dossier de prêt BBC pour l'opération de reconstruction Les Cîmes / Le Lavoir, nous avons la garantie CUB pour faire la demande de prêt. Cette garantie de prêt est établie sur la base d'un prêt PRU CD BBC. Or l'avenant à la convention va requalifier le prêt en PLUS comme indiqué par Madame UGUEN dans un mail ci dessous.

Nous nous interrogeons pour savoir s'il est possible de faire la demande de prêt sachant que :

- obtenir une DAS avant le 30/06/2011 reste très hypothétique
- nous avons obtenu une garantie de la CUB sur un prêt PRU CD BBC (qui va être requalifié dans l'avenant à la convention)

Il est probable que la mise en place de ce prêt nécessitera des dérogations.

Si ce dossier vous semble défendable auprès de votre direction nationale, nous vous transmettrons la demande de prêt (avec la garantie CUB).

Vous remerciant par avance de votre réponse pour la suite à donner à ce dossier,

Cordialement

Lionel DURU  
Responsable comptable et financier  
MESOLIA Habitat  
Groupe TG  
Tél : 05.56.11.50.48  
lduru@mesolia-habitat.fr

Puyau, Geneviève  
<genevele.puyau@caissedesdepots.fr>

19/05/2011 17:55

A <kdouat@mesolia-habitat.fr>

cc "UGUEN Maëlle (Chargée de mission) - DDTM 33/SHLCD/Rénovation Urbaine"

<maelle.uguen@gironde.gouv.fr>, "Penouil, Sandrine"

<sandrine.penouil@caissedesdepots.fr>, "Rouffignac, Mireille"

<Mireille.Rouffignac@caissedesdepots.fr>, "Moreau, Sylvie"

<Sylvie.Moreau@caissedesdepots.fr>, "Lionel DURU" <lduru@mesolia-habitat.fr>

Objet TR: MESOLIA HABITAT - DAS LES CIMES RECONSTRUCTION

01/06/2011

Madame Douat bonjour

Mettre en place un contrat de prêt sans disposer de la DAS, qui est le fait générateur réglementairement obligatoire pour ouvrir le droit à prêt, est quasiment impossible!

Si nous devons tenter la mise en place de dérogations et plaider les validations juridiques inextricables, il faudrait au préalable que nous soyons assurés que vous disposeriez avant le 30 juin de TOUTES les autres pièces requises pour ce faire et notamment de la délibération de garantie adéquate.

Qu'en serait-il ?

Si cela vous paraissait acquis, alors je tenterai une démarche vis-à-vis de notre direction nationale sans vous assurer DU TOUT qu'elle aboutisse positivement.

Bien cordialement

Geneviève Puyau

-----Message d'origine-----

De : "UGUEN Maëlle (Chargée de mission) - DDTM 33/SHLCD/Rénovation Urbaine" [mailto:maelle.uguen@gironde.gouv.fr]  
 Envoyé : lundi 16 mai 2011 17:43  
 À : Puyau, Geneviève  
 Cc : "BRELOT Danièle (Chef d'unité) - DDEA 33/SHLCD/Logement Social Public"; BOUILLARD Nicole (Adjointe) - DDEA 33/SHLCD/Logement Social Public  
 Objet : Tr: MESOLIA HABITAT - DAS LES CIMES RECONSTRUCTION

Bonjour,

Nous sommes en train de travailler à un avenant national à la convention de Lormont Génicart.

Cet avenant comprend, en outre, la requalification de PLUS-CD en PLUS pour Domofrance et Mésolia.

L'opération des Cimes / le Lavoir de Mésolia ne sera donc pas financée en PLUS-CD (le nombre de relogements dans le neuf ou conventionné depuis moins de 5 ans par Mésolia n'étant pas suffisant, tous les PLUS-CD réservés dans la convention ne peuvent lui être attribués) mais en PLUS. Tant que l'avenant intégrant cette modification n'est pas signé, nous ne pouvons prendre la DAS avec des financements PLUS comme il se doit.

Cela pose un souci pour la demande de prêts BBC de Mésolia, qui nécessite une DAS avant le 30/06/2011.

La RTP / CE à l'ANRU étudiant cet avenant n'ayant pas encore eu lieu (date à fixer je l'espère avant l'été, mais cet avenant est compliqué et j'espérais déjà une date en avril puis en mai alors je n'ose plus trop me prononcer), la signature de l'avenant n'interviendra très probablement pas avant plusieurs semaines, voire mois.

Quelle solution pourrions-nous trouver ?

J'ai demandé dans la demande d'avenant à l'ANRU de nous autoriser à prendre cette DAS de façon anticipée, sans attendre la signature de l'avenant, une fois que le CE aura donné une décision favorable à cette modification mais :

1/ je ne sais pas si c'est possible

2/ comme je vous le disais, nous n'avons pas encore de date de CE (a priori, le dossier étant à l'étude à l'ANRU, nous devrions avoir plus de visibilité dans la semaine : soit demande de complément au dossier, soit réservation d'une date pour monter à Paris).

01/06/2011

Je vous remercie pour votre aide.

Cordialement,

Maëlle UGUEN  
Chargée de mission rénovation urbaine/ANRU  
Unité rénovation urbaine  
Service habitat logement construction durable  
DDTM 33  
tél : 05.56.24.84.16

----- Message original -----

Sujet : MESOLIA HABITAT - DAS LES CIMES RECONSTRUCTION  
Date : Mon, 16 May 2011 17:17:29 +0200  
De : > Karine DOUAT (par Internet) <kdouat@mesolia-habitat.fr>  
Répondre à : Karine DOUAT <kdouat@mesolia-habitat.fr>  
Pour : maelle.uguen@gironde.gouv.fr,  
ghani.chourouk@gironde.gouv.fr

Bonjour,

Je reviens vers vous concernant le dossier référencé en objet qui est devenu "le lavoir" dans nos dossiers pour 71 logements PLUS.

J'ai contacté Mme Moreau de la CDC ce jour qui m'a confirmé ne pas pouvoir instruire notre dossier de demande de prêt sans la Décision Attributive de Subvention de l'ANRU.

Pourtant notre demande concerne des prêts BBC qui doivent absolument être émis avant le 30/06/2011.

Serait-il possible alors d'obtenir un accord de principe ou un email de votre part concernant cette DAS que nous joindrons à notre demande auprès de la CDC?

Vous en remerciant par avance,  
Cordialement,

Karine DOUAT  
Service Comptable et Financier  
Tél. : 05.56.11.50.03  
kdouat@mesolia-habitat.fr  
MESOLIA Habitat  
Groupe TG