

Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des dépôts et consignations

Emprunteur : 000060714 - INCITE BORDEAUX LA CUB

N° prêt réaménagés (5)	Montants réaménagés (1) (2)	Intérêts compensateurs ou différés refinancés (1)	Intérêts compensateurs ou différés maintenus (1)	Quotité garantie (en %)	Durée du différé d'amortissement (en nombre d'échéances)	Durée de remboursement du prêt (en nombre d'échéances)	Date de 1ère échéance	Périodicité des échéances	Taux d'intérêt actuariel annuel (en %) (3)	Taux de période (en %) (3)	Nature du taux ou index	Marge fixe sur index (en %) (4)	Règle de révision	Taux annuel de progressivité des échéances (en %) (4)	Taux annuel de prog plancher des échéances (en %) (4)	Taux annuel de prog amortissement (en %) (4)
000001*	6 478 868.77	0.00	363 013.54	100.00	0.00	60.00	25/10/2011	T	3.20	0.79	Livret A	1.20	DL	0.00	0.00	5.30
TOTAL	6 478 868.77	0.00	363 013.54													

Ce tableau comporte 1 contrat(s) de prêts

Montants exprimés en euros.

S.O : Sans Objet

Périodicité : A (annuelle), S (semestrielle), T (trimestrielle)

(1) Montants donnés à titre indicatif sous réserve de la comptabilisation des opérations en cours

(2) dont intérêts compensateurs ou différés refinancés

(3) Concernant les prêts à taux révisibles, les taux indiqués (basés sur un Livret A à 2,00) sont susceptibles d'évoluer à la date d'effet du réaménagement dans l'hypothèse d'une variation de leur index de référence entre la date de l'offre et la date d'effet du réaménagement.

(4) F : fixe

SR : Le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation de l'index

DR : Les taux d'intérêt et de progressivité sont révisés à chaque échéance en fonction de la variation de l'index

DL : Les taux d'intérêt et de progressivité sont révisés à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur au taux de progressivité plancher indiqué dans le tableau

(5) Pour les prêts compactés (*), voir le détail des montants dans les annexes suivantes

Date d'établissement du présent document : 27/07/2011

Date d'effet du réaménagement : 01/09/2011

CMNTE URBAINE DE BORDEAUX (000102964)
ANNEXE N° 2-1 A LA DELIBERATION DU CONSEIL

Réaménagement de dette par la Caisse des dépôts et consignations

Emprunteur : 000060714 - INCITE BORDEAUX LA CUB
Prêt compacté n° 1

N° du contrat	Montant des capitaux restant dus (1)	Montants des intérêts compensateurs ou différés refinancés (1)	Montants des intérêts compensateurs ou différés maintenus (1)
0220590	241 892.09	0.00	40 552.15
0220591	338 648.92	0.00	53 915.92
0220592	338 648.92	0.00	52 959.25
0220593	179 483.26	0.00	30 772.44
0220670	232 868.07	0.00	39 925.26
0220671	195 130.58	0.00	33 455.15
0220756	984 818.57	0.00	45 540.43
0220757	712 684.66	0.00	33 162.58
0276090	413 072.82	0.00	6 385.47
0351022	1 419 981.17	0.00	26 344.89
0431391	1 421 639.71	0.00	0.00
Total	6 478 868.77	0.00	363 013.54
Capital total réaménagé	6 478 868.77		

Ce tableau comporte 11 contrats
Montants exprimés en euros.

(1) Montants dus par l'emprunteur à la date d'effet du réaménagement et donnés à titre indicatif, sous réserve de la comptabilisation des opérations en cours.

Date d'établissement du présent document : 27/07/2011
Date d'effet du réaménagement : 01/09/2011

CONVENTION

PROJET

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
- Monsieur Jean-Noël GALVAN, Directeur Général, agissant au nom de la Société Anonyme d'Economie Mixte InCité dont le siège social est au 101 Cours Victo Hugo, 33074 BORDEAUX, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 30 juin 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 d'un montant de 6 841 882.31 €, à contracter par la Société Anonyme d'Economie Mixte InCité auprès de la Caisse Des Dépôts et Consignation, selon les modalités suivantes :

- Montant : 6 841 882.31 €
 - CDR : 6 478 868.77 €
 - ICO : 363 013.54 €
- Durée du prêt : 15 ans (soit 60 trimestres)
- Périodicité des échéances : Trimestrielle
- Index : livret A (2.25 % au 1/08/11)
- Date de première échéance : 25/10/2011
- Nature du taux : révisable
- Marge fixe sur index : 1.2 %
- Echéances : progressives au taux de 0%

en vue d'assurer le refinancement par la Caisse Des Dépôts et Consignations avec une diminution de la marge sur index, du capital restant dû de 11 contrats de prêt souscrits initialement auprès de ce même établissement (voir état en annexe 2-1), dont la Communauté Urbaine de Bordeaux avait donnée sa garantie, pour les résidences conventionnées suivantes :

- **Tolosane** : 20 Boulevard Albert PREMIER
33800 BORDEAUX
(Contrat N° : 220590-220591-220592-220593-220670-220671 en 1990 et 1991)
- **Montméjan** : 21-23 Rue Montmejan
33100 BORDEAUX
(Contrat N° : 276090 en 1994)
- **Saint-Marc** : 202-204 Rue du Jardin PUBLIC
33300 BORDEAUX
(Contrat N° : 220756-220757 en 1992 et 1993)

➤ Prunier : 85 Rue Prunier
33300 BORDEAUX
(Contrat N° : 351022 en 1994)

➤ Balguerie : 99-101 Cours BALGUERIE
33300 BORDEAUX
(Contrat N° : 431391 en 1996)

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.

JW

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 au 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 6 841 882.31 €, sur les résidences Tolosane, Montmejan et Saint-Marc, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur inscrite au bilan 2010 sont respectivement de 2 933 008.18 €, 870 244.10 € et 3 325 139.10 €, soit un montant total de 7 128 391.38 €.

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.

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.

SM

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 1^{er}, 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 œuvre.

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, relatifs aux attributions de logements dans les immeubles d'habitations à loyer modéré, la Société Anonyme d'Economie Mixte InCité s'engage à maintenir la réservation initiale au profit de la Communauté Urbaine de Bordeaux, 20% des logements ainsi construits, étant précisé que :

JNG

- 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.

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 26/08/11 .

Pour la Société,


101, Cours Victor Hugo
33074 BORDEAUX Cedex
Tél. 05 56 50 20 10
Fax 05 56 43 18 15

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,
Le Président,

JMG

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : le refinancement par la CDC avec une diminution de la Marge sur Index du solde de 11 emprunts souscrits initialement auprès de la CDC pour les résidences Tolosane, Montmejan, Saint-Marc, Prunier et Balguerrie, dont la Communauté Urbaine de Bordeaux s'était déjà portée garante.

Caisse prêteuse : Caisse des Dépôts

Montant de l'emprunt : 6 841 882.31 €

Biens affectés en garantie
Résidences Tolosane, Montmejan et Saint-Marc

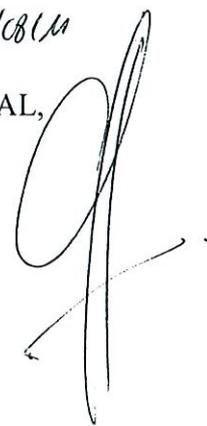
A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et consignations, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 6 841 882.31€, la Société Anonyme d'Economie Mixte InCité s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement à la première demande de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, les résidences Tolosane, Montmejan et Saint-Marc, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au bilan 2010 est de 7 128 391.38 €.

BORDEAUX, le 26/08/11

LE DIRECTEUR GENERAL,

InCité
Bordeaux La Cub

101, Cours Victor Hugo
33074 BORDEAUX Cedex
Tél. 05 56 50 20 10
Fax 05 56 43 18 15



JN

CMNTE URBAINE DE BORDEAUX (000102964)
ANNEXE N° 2-1 A LA DELIBERATION DU CONSEIL

Réaménagement de dette par la Caisse des dépôts et consignations

Emprunteur : 000060714 - INCITE BORDEAUX LA CUB
Prêt compacté n° 1

N° du contrat	Montant des capitaux restant dus (1)	Montants des intérêts compensateurs ou différés refinancés (1)	Montants des intérêts compensateurs ou différés maintenus (1)
0220590	241 892.09	0.00	40 552.15
0220591	338 648.92	0.00	53 915.92
0220592	338 648.92	0.00	52 959.25
0220593	179 483.26	0.00	30 772.44
0220670	232 868.07	0.00	39 925.26
0220671	195 130.58	0.00	33 455.15
0220756	984 818.57	0.00	45 540.43
0220757	712 684.66	0.00	33 162.58
0276090	413 072.82	0.00	6 385.47
0351022	1 419 981.17	0.00	26 344.89
0431391	1 421 639.71	0.00	0.00
Total	6 478 868.77	0.00	363 013.54
Capital total réaménagé	6 478 868.77		

Ce tableau comporte 11 contrats
Montants exprimés en euros.

(1) Montants dus par l'emprunteur à la date d'effet du réaménagement et donnés à titre indicatif,
sous réserve de la comptabilisation des opérations en cours.

Date d'établissement du présent document : 27/07/2011
Date d'effet du réaménagement : 01/09/2011