

**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 15/12/2010 :

### 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 d'un emprunt de type « ECO-PRET » d'un montant total de **2.186.296 €** 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. Ce prêt est destiné à assurer le financement principal des travaux de réhabilitation thermique de 160 logements locatifs collectifs situés à Pessac Résidence ARAGO II, avenue de la Chataigneraie pour un prix de revient prévisionnel de **3007.123 €**, aux conditions suivantes :

#### ➤ Pour le prêt destiné aux travaux de réhabilitation thermique :

- Montant du prêt : 2.186.296 €
- Durée du Prêt : 20 ans
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 2.35 %
- Taux annuel de progressivité : 0 %
- Modalité de révision des taux : Taux fixe
- Différé d'amortissement : Aucun
- Périodicité des échéances : annuelle

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 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 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 2.199.465 €, valeur bilan 31/12/2010.

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

Pour La Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Directeur Général,

Le Président,

  
Ph. Déjean

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

Programme financé : PESSAC ARAGO II  
(Réhabilitation logements)

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

Montant de l'emprunt ECO-PRET : 2.186.296 €

**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 **2.186.296 €**, 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 :

PESSAC ARAGO I , 60 logements

Valeur Comptable Nette au 31/12/2010 de 1 logement : 36.657,75 €

Valeur Comptable Nette au 31/12/2010 de 60 logements : 2.199.465 €

Réf. cadastrales : Section DT n°264 et 266 .

Fait à Bordeaux, le

Le Directeur Général



Ph. Déjean



DIRECTION RÉGIONALE  
D'AQUITAINE

Monsieur le Directeur Général  
SA HLM DOMOFRANCE  
110 avenue de la Jallère  
33042 BORDEAUX CEDEX

Opération n° 541064  
Suivi par : Mireille Rouffignac  
Tel : 05.56.00.01.79  
mireille.rouffignac@caissedesdepots.fr

Bordeaux, le 24 octobre 2011

**Objet : Renouvellement de l'accord de principe du 16 mai 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 4 bâtiments (160 logements) de la résidence Arago 2, avenue de la Chataigneraie à Pessac (33).**

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 6 mai 2011 pour le financement de l'opération citée en objet et je vous en remercie.

Sur la base d'informations inchangées à ce jour, je vous confirme que la caisse des Dépôts est en mesure de renouveler son offre pour un prêt Eco prêt LS réhabilitation d'un montant total de 2 186 296, 00 €.

Vous trouverez en annexe :

- la ventilation de ce prêt par bâtiment,
- les caractéristiques financières de cette offre
- la liste des documents que vous voudrez bien nous transmettre afin d'établir le contrat.

Cet accord est valable jusqu'au 16 mai 2012 **et ne pourra faire l'objet d'aucune prorogation.**

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

Geneviève PUYAU

Directrice territoriale, responsable des prêts

**Objet : Accord de principe du 16 mai 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 4 bâtiments (160 logements) de la résidence Arago II, avenue de la Chataigneraie à Pessac (33).**

### **Ventilation de l'Eco prêt LS réhabilitation par bâtiment**

<b>N° de dossier</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>Nombre de logements</b>	<b>Montant de l'Eco prêt LS</b>
260872	A	40 logements	601 282 €
260873	B	20 logements	276 991 €
260874	C	60 logements	781 280 €
260865	E	40 logements	526 743 €
	<b>Total</b>	160 logements	2 186 296 €



## Caractéristiques financières

**Objet : Accord de principe du 16 mai 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 4 bâtiments (160 logements) de la résidence Arago II, avenue de la Chataigneraie à Pessac (33).**

Caractéristiques du prêt	Eco prêt LS réhabilitation
Montant du prêt	2 186 296, 00 €
Durée	20 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	2, 35 %
Taux annuel de progressivité	0.00%
Modalité de révision du taux	Taux fixe
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle
Commission d'intervention	1030, 00 €



## Garanties

**Objet : Accord de principe du 16 mai 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 4 bâtiments (160 logements) de la résidence Arago II, avenue de la Chataigneraie à Pessac (33).**

Garant	Eco prêt LS réhabilitation	
	Montant garanti	Quotité garantie
Communauté urbaine de Bordeaux	2 186 296, 00 €	100 %
<b>Total garanti par prêt</b>	<b>2 186 296, 00 €</b>	<b>100 %</b>