

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 18/02/2010 :

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération de son Conseil en date du _____, reçu _____ 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 3.589.242 € 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 du contrat. Ce prêt est destiné à assurer le financement principal des travaux de réhabilitation de 379 logements locatifs collectifs situés à Lormont Résidence RABELAIS rue Ronsard, pour un prix de revient prévisionnel de **5.141.098,81 €**, aux conditions suivantes :

► Pour le prêt destiné aux travaux de réhabilitation :

- Montant du prêt : 3.589.242 €
- Durée du Prêt : 15 ans
- Taux d'intérêt actuariel annuel (1) : 1.90 %
- Taux annuel de progressivité (1) : 0 %
- Modalité de révision des taux : Non révisable
- Différé d'amortissement : Aucun
- Périodicité des échéances : annuelle

(1) Chacun des taux est susceptible de varier jusqu'à l'établissement du contrat de prêt en cas de changement de la réglementation applicable au prêt.



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 3.611.272,56 €, 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 : LORMONT GENICART Résidence Rabelais (réhabilitation de 379 logements)

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

Montant de l'emprunt ECO-PRET : 3.589.242 €

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 **3.589.242 €**, 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 Résidence du Lac à Bordeaux 84 logements

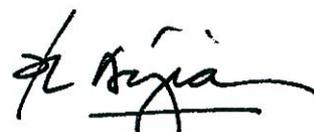
Valeur Comptable Nette au 31/12/2009 de 1 logement : 42.991,34 €

Valeur Comptable Nette au 31/12/2009 de 84 logement : 3.611.272,56 €

Réf. cadastrales : Section TC n° 39

Fait à Bordeaux, le

Le Directeur Général



Ph. Dejean

MOREAU Sylvie

De: Moreau, Sylvie [Sylvie.Moreau@caissedesdepots.fr]
Envoyé: vendredi 25 novembre 2011 11:04
À: MOREAU Sylvie
Objet: TR: ECO PRET RESIDENCE RABELAIS
Importance: Haute
Pièces jointes: disclaimer.txt

Madame Moreau,

Comme convenu, je vous confirme que le montant de l'éco-prêt est de : **3 589 242 €**

Je vous remercie de votre diligence.

Très cordialement.



Sylvie MOREAU

Direction régionale d'Aquitaine
Chargée de Gestion
38 Rue de Cursol
CS 51530
33081 BORDEAUX CEDEX
Ligne directe : 05.56.00.01.70
Télécopie : 05.56.24.50.87

Attention à compter du 14 novembre 2011

la Caisse des Dépôts - Direction régionale Aquitaine s'installe
38, rue de Cursol
1er étage
CS 61530
33081 BORDEAUX CEDEX

De : Puyau, Geneviève
Envoyé : vendredi 25 novembre 2011 10:49
À : 'smoreau@cu-bordeaux.fr'
Cc : Moreau, Sylvie; Penouil, Sandrine
Objet : TR: ECO PRET RESIDENCE RABELAIS
Importance : Haute

Madame Moreau bonjour

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, le mail de Domofrance nous confirmant la baisse significative de leur demande d'éco-prêt pour la Résidence Rabelais à LORMONT.
Nous vous confirmons que nous allons émettre ce contrat avec le nouveau montant : 3 589 142 €.

Bien cordialement



Geneviève Puyau
Direction régionale Aquitaine
Directrice territoriale
responsable des Prêts
Ligne directe : 05.56.00.01.81
Télécopie : 05.56.24.50.87
genevieve.puyau@caissedesdepots.fr

28/11/2011

Attention à compter du 14 novembre 2011
la Caisse des Dépôts - Direction régionale Aquitaine s'installe
38, rue de Cursol
1er étage
CS 61530
33081 BORDEAUX CEDEX

De : sabine.perus@domofrance.fr [mailto:sabine.perus@domofrance.fr]
Envoyé : mercredi 23 novembre 2011 11:00
À : Puyau, Geneviève
Cc : Penouil, Sandrine; Moreau, Sylvie; david.seys@domofrance.fr
Objet : ECO PRET RESIDENCE RABELAIS
Importance : Haute

Madame,

Je reviens vers vous concernant l'Eco Prêt de la Résidence Rabelais.

Les premiers prix de revient de Génicart ont été réalisées de manière globale. Le coût avait été ventilé avec une clé de répartition au logement.

Aujourd'hui et avec le travail fait avec les équipes de maîtrise d'oeuvre, nous avons pu redistribuer les coûts de manière précise. Ces études ont été finalisées avec le travail fait pour l'élaboration de l'avenant n°8 de la convention ANRU.

Par conséquent, le prix de revient de la Résidence Rabelais a été ramené à hauteur de 5.141.100 €.

Par conséquent, le plan de financement est modifié de manière significative. La variable d'ajustement est l'Eco-prêt, il est ramené à 3.589.242 €. Ne pouvant bénéficier d'un renouvellement d'accord de principe, nous avons donc demandé notre garantie à hauteur de notre accord de principe sans penser que cela poserait problème pour l'émission du contrat. L'information au garant aurait été faite à posteriori.

Nous ne voulions pas non plus vous demander une émission de contrat à hauteur de l'accord de principe et être obligé de vous rendre en fin d'opération un montant conséquent d'Eco-prêt alors que les fonds pourraient servir sur d'autres opérations.

C'est tout l'objet de la réunion de travail que nous avons provoqué avec vous pour le 30 novembre prochain. Cela sera l'occasion de vous présenter toutes les modifications de nos prix de revient et les ajustements de nos plans de financements avec les conséquences de l'avenant n°8.

En espérant vous avoir apporté les réponses que vous attendiez, et en vous remerciant encore une fois pour toute l'attention que vous portez à nos dossiers,

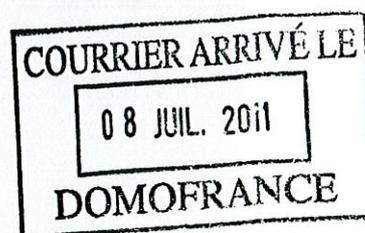
Bien cordialement,

Sabine PERUS
DOMOFRANCE
DSP/SEEF
05.56.43.62.74

Afin de préserver l'environnement, merci de n'imprimer ce courriel qu'en cas de nécessité.

Please consider the environment before printing this mail.

28/11/2011



DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE



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

Dossier n° : 0249005 / Opération n° : 0529744
Suivi par : **Mireille Rouffignac**
Tél./Télécopie : 05 56 00 01 79/05 56 24 50 87

BORDEAUX, le 5 juillet 2011

Objet : Renouvellement de l'accord de principe du 1er décembre 2010 relatif à l'opération de réhabilitation, en vue de l'amélioration de la performance énergétique, des 379 logements de la résidence Rabelais située à Lormont, quartier Génicart.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 05/10/2010 pour le financement de l'opération citée en objet, ce dont je vous remercie.

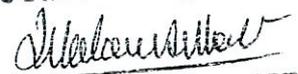
Sur la base d'informations inchangées à ce jour, je renouvelle l'accord de la Caisse des Dépôts pour un prêt Eco prêt LS réhabilitation d'un montant total de 5 313 716,00 €.

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 novembre 2011. Il ne pourra faire l'objet d'aucune prorogation, le contrat de prêt devra donc être émis avant cette date.

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

Le Directeur Régional



Xavier ROLAND-BILLECART

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 -
Télécopie : 56 00 00 86 48
mireille.rouffignac@caissedesdepots.fr

Caractéristiques financières

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Renouvellement de l'accord de principe du 1er décembre 2010 relatif à l'opération de réhabilitation, en vue de l'amélioration de la performance énergétique, des 379 logements de la résidence Rabelais située à Lormont, quartier Génicart.

Caractéristiques des prêts	Eco prêt LS réhab
Montant du prêt	5 313 716,00 €
Durée	15 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,90 %
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux (2)	N
Indice de référence	
Valeur de l'indice de référence	0,00 % (**)
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle
Commission d'intervention	1 220,00 €

(2) N : Non révisable

Garanties

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Renouvellement de l'accord de principe du 1er décembre 2010 relatif à l'opération de réhabilitation, en vue de l'amélioration de la performance énergétique, des 379 logements de la résidence Rabelais située à Lormont, quartier Génicart.

	Eco prêt LS réhab	
Garants	Montant garanti	Quotité garantie
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	5 313 716,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	5 313 716,00 €	100,00 %