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

- Montant **1 050 680 € PLAI**
- durée totale du prêt : 40 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 2.05 %
- taux de progressivité des annuités : de -1.50% à +0.50% 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 **515 493 € PLAI FONCIER**
- durée totale du prêt : 50 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 2.05 %
- taux de progressivité des annuités : de -1.50% à +0.50% 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 l'acquisition en VEFA de 13 logements individuels locatifs sociaux (6 T3, 5 T4 et 2 T5) situés à AMBARES ET LAGRAVE, Avenue Jules Ferry et Rue Jean Prat, Résidence « Domaine de l'Estey » - d'un prix de revient approximatif de 2 068 856 €.

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 1 566 173 €, sur l'ensemble immobilier de la résidence « Domaine de l'Estey » situé à AMBARES ET LAGRAVE, dont la valeur prévisionnelle figure ci-dessous :

AMBARES ET LAGRAVE – RESIDENCE « DOMAINE DE L'ESTEY » :

- Prix de Revient Prévisionnel de l'opération PLAI	2 068 856 €
Affecté à la présente demande de garantie PLAI	**- 1 566 173 €**
Résiduel	502 683 €

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

MESOLIA HABITAT
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

François ARTIGES

Pour la Communauté
Urbaine de Bordeaux
Le Président

MÉSOLIA
HABITAT

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Programme d'acquisition en VEFA à AMBARES ET LAGRAVE
RESIDENCE « DOMAINE DE L'ESTEY »
13 logements individuels locatifs sociaux PLAI

Caisse prêteuse : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Montant des emprunts : **1 050 680 € PLAI et 515 493 € PLAI 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 **1 566 173 €**, 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 DOMAINE DE L'ESTEY à AMBARES ET LAGRAVE, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur prévisionnelle figurent ci-dessous :

- AMBARES ET LAGRAVE, RESIDENCE DOMAINE DE L'ESTEY :

- Prix de Revient Prévisionnel de l'opération PLAI	2 068 856 €
Affecté à la présente demande de garantie PLAI	**- 1 566 173 €**
Résiduel	502 683 €

Situation Géographique : Avenue Jules Ferry et rue Jean Prat
33440 AMBARES ET LAGRAVE

Références Cadastrales et Superficie :
Section AL - n°1168 à 1208
Section AL - n°1210
Section AL - n°1239 à 1248
Section AL - n°1261 et 1262

Superficie totale : 01 ha 12 a 42 ca

BORDEAUX, le 30 novembre 2011

LE DIRECTEUR GENERAL,

François ARTIGES

Caisse des Dépôts
FONDS D'ÉPARGNE

ARRIVÉ LE
22 NOV 2011
COMPTABILITÉ

www.caissedesdepots.fr

22 NOV. 2011

DIRECTION REGIONALE AQUITAINE

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL
MESOLIA HABITAT
16 A 20, RUE HENRI EXPERT
BP 52
33082 BORDEAUX CEDEX

Dossier n°: 0268482 / Opération n° : 0549213
Suivi par : **Mireille Rouffignac**
Tél./Télécopie : 05 56 00 01 79/05 56 24 50 87

BORDEAUX, le 17 novembre 2011

Objet : Accord de principe du 07 novembre 2011 relatif à l'opération d'acquisition en VEFA de 43 logements, 30 PLUS et 13 PLAI, "domaine de l'Estey", situé avenue Jules Ferry et rue Jean Prat à Ambarès et Lagrave.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 20/10/2011 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 5 626 948,00 €.

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 7 novembre 2012.

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

FR0004 V1.19 Page 1/4
OP034A ACPRINTP Dossier n°0268482

Caisse des Dépôts
FONDS D'ÉPARGNE

Caractéristiques financières

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 07 novembre 2011 relatif à l'opération d'acquisition en VEFA de 43 logements, 30 PLUS et 13 PLAI, "domaine de l'Estey", situé avenue Jules Ferry et rue Jean Prat à Ambarès et Lagrave.

Caractéristiques des prêts	PLUS	PLUS	PLAI	PLAI
Montant du prêt	2 739 740,00 €	1 321 035,00 €	1 050 680,00 €	515 493,00 €
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	2,85 %	2,85 %	2,05 %	2,05 %
Taux de progressivité	0 %	0 %	0 %	0 %
Modalité de révision des taux (2)	DR	DR	DR	DR
Indice de référence	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Valeur de l'indice de référence	2,25 % (**)	2,25 % (**)	2,25 % (**)	2,25 % (**)
Différé d'amortissement	Aucun	Aucun	Aucun	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Echelonné	Echelonné	Echelonné	Echelonné

(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 (*)

(2) DR : Double révisabilité non limitée

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

Caisse des Dépôts
FONDS D'ÉPARGNE

www.caissedesdepots.fr

Garanties

DIRECTION REGIONALE
AQUITAINE

Objet : Accord de principe du 07 novembre 2011 relatif à l'opération d'acquisition en VEFA de 43 logements, 30 PLUS et 13 PLAI, "domaine de l'Estey", situé avenue Jules Ferry et rue Jean Prat à Ambarès et Lagrave.

	PLUS		PLUS	
Garanties	Montant garanti	Quotité garantie	Montant garanti	Quotité garantie
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	2 739 740,00 €	100,00 %	1 321 035,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	2 739 740,00 €	100,00 %	1 321 035,00 €	100,00 %
	PLAI		**PLAI**	
Garanties	Montant garanti	Quotité garantie	Montant garanti	Quotité garantie
CMNTE URBAINE DE BORDEAUX	1 050 680,00 €	100,00 %	515 493,00 €	100,00 %
Total garanti par prêt	1 050 680,00 €	100,00 %	515 493,00 €	100,00 %

PR0034 V1.19 page 3/4
OPO34A ACPRINTP Dossier n°02669462

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