

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 Jacques ECHANIZ, Directeur du Département Patrimoine 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 28/05/2010 :

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 **2.343.149 €** 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 de 387 logements locatifs collectifs situés à Lormont Résidence Saint Hilaire Bat 16,17,18, pour un prix de revient prévisionnel de **2.574.701 €**, aux conditions suivantes :

► Pour le prêt destiné aux travaux de réhabilitation thermique :

- Montant du prêt : 2.343.149 €
- Durée du Prêt : 20 ans
- Taux d'intérêt actuariel annuel fixe : 2.35 %
- Taux annuel de progressivité: 0
- 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 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 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 2.350.241,30 €, 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.

ARTICLE 8

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99-836 du 22 septembre 1999 (JO 25/09/1999) et de l'article R.441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatifs aux attributions de logements dans les immeubles d'habitation à loyer modéré, la Société 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 de 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 en 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 à Bordeaux, le

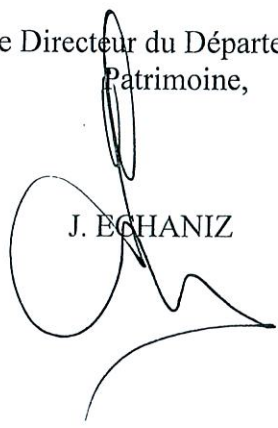
Pour la Société

Pour La Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Directeur du Département
Patrimoine,

Le Président,

J. ECHANIZ



ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : Réhabilitation thermique LORMONT GENICART Résidence Saint Hilaire Bat 16,17 et 18

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

Montant de l'emprunt ECO PRET : 2.343.149 €

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 **2.343.149 €**, 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 :***Saint Médard en Jalles Maurice Lestage tranche 1:***

Valeur Nette Comptable au 31/12/2010 de 14 logts : 1.833.851,18 €

Référence cadastrale : Section HV n°201

Saint Médard en Jalles Maurice Lestage tranche 2 :

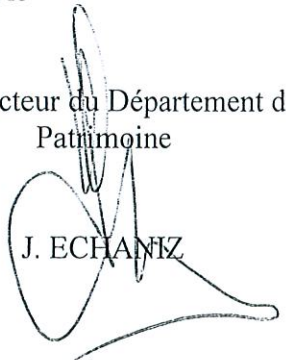
Valeur Nette Comptable au 31/12/2010 de 4 logts : 516.390,12

Référence cadastrale : Section HV n°201

Fait à Bordeaux, le

Le Directeur du Département du
Patrimoine

J. ECHANIZ



DIRECTION RÉGIONALE
D'AQUITAINE

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

Opération n° 541145
Suivi par : Mireille Rouffignac
Tel : 05.56.00.01.79
mireille.rouffignac@caissedesdepots.fr

Bordeaux, le 5 avril 2012

Objet : Accord de principe rectifié du 30 juin 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 3 Tours (387 logements) de la résidence Saint Hilaire, esplanade Saint Hilaire à Lormont.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter en date du 28 avril 2011 pour le financement de l'opération citée en objet et je vous en remercie.

Sur la base des informations que vous m'avez transmises, je vous confirme que la Caisse des dépôts est en mesure de vous accorder un prêt Eco prêt LS réhabilitation d'un montant total de 2 343 149 €.

Vous trouverez en annexe :

- la ventilation de ce prêt par tour,
- 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 23 mai 2012. J'attire votre attention sur le fait que cet accord ne pourra faire l'objet d'aucune prorogation. En conséquence, les contrats de prêts devront être émis avant cette date.

Il annule et remplace le précédent accord du 30 juin 2011.

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 30 juin 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 3 Tours (387 logements) de la résidence Saint Hilaire, esplanade Saint Hilaire à Lormont.

Ventilation de l'Eco prêt LS réhabilitation par bâtiment

N° de dossier	Tour	Nombre de logements	Montant de l'Eco prêt LS
260413	16	127 logements	857 956 €
260428	17	131 logements	626 820 €
260431	18	129 logements	858 373 €
	Total	387 logements	2 343 149 €

Caractéristiques financières

Objet : Accord de principe du 30 juin 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 3 Tours (387 logements) de la résidence Saint Hilaire, esplanade Saint Hilaire à Lormont.

Caractéristiques du prêt	Eco prêt LS réhabilitation
Montant du prêt	2 343 149, 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	1 060, 00 €

Garanties

Objet : Accord de principe du 30 juin 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 3 Tours (387 logements) de la résidence Saint Hilaire, esplanade Saint Hilaire à Lormont.

Garant	Eco prêt LS réhabilitation	
	Montant garanti	Quotité garantie
Communauté urbaine de Bordeaux	2 343 149, 00 €	100 %
Total garanti par prêt	2 343 149, 00 €	100 %

Plan de financement de l'opération

Objet : Accord de principe du 30 juin 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 3 Tours (387 logements) de la résidence Saint Hilaire, esplanade Saint Hilaire à Lormont.

Ressources	montant
Subvention FEDER	231 552, 00 €
Prêt CDC	2 343 149, 00 €
Total des ressources	2 574 701, 00 €

Documents à fournir en vue de l'envoi de l'offre contractuelle

- Avis de l'Etat ou de son délégataire demandé par nos soins
- Délibération d'autorisation d'emprunt de l'organe délibérant de l'organisme
- Plan de financement définitif
- Justificatifs de l'obtention des autres financements
- Délibération de garantie exécutoire revêtue du cachet de la préfecture et de la date d'affichage
- Copie du formulaire à renseigner via le site du ministère du développement durable pour l'opération n° 541 145
- Copie de l'avenant à la convention APL
- Engagements de performance globale originaux, par tour, et signés par M. le directeur Général

MOREAU Sylvie

De: Rouffignac, Mireille [Mireille.Rouffignac@caissedesdepots.fr]
Envoyé: jeudi 5 avril 2012 15:35
À: MOREAU Sylvie
Cc: Penouil, Sandrine; Puyau, Geneviève
Objet: écoprêt Domofrance
Pièces jointes: ECOPRET SAINT HILAIRE.pdf

Madame Moreau,

Vous trouverez ci-joint l'accord de principe rectifié dans sa partie ventilation du prêt par tour. Je vous confirme que le fait que Domofrance demande 10 000 euros de moins sur la résidence Saint Martin n'aura pas d'incidence sur la validité de la délibération de garantie.

Par ailleurs, s'agissant des prêts pour lesquels l'accord de principe tombe au 23 mai alors que la commission est prévue le 25 mai, ils pourront être engagés sous la double réserve que Domofrance fasse la demande de contrat préalablement à la date butoir de la lettre d'offre et que la délibération de garantie nous soit transmise dans les meilleurs délais.

Cordialement,



Mireille Rouffignac
Direction régionale Aquitaine
Ligne directe : 05 56 00 01 79
Télécopie : 05 56 24 50 87
courriel : mireille.rouffignac@caissedesdepots.fr

Ce message et toutes les pièces jointes (ci-après le « message ») sont confidentiels et établis à l'intention exclusive de ses destinataires. Toute utilisation de ce message non conforme à sa destination, toute diffusion ou toute publication, totale ou partielle, est interdite, sauf autorisation expresse. Si vous recevez ce message par erreur, merci de le détruire sans en conserver de copie et d'en avertir immédiatement l'expéditeur. Internet ne permettant pas de garantir l'intégrité de ce message, la Caisse des Dépôts et Consignations décline toute responsabilité au titre de ce message s'il a été modifié, altéré, déformé ou falsifié. Par ailleurs et malgré toutes les précautions prises pour éviter la présence de virus dans nos envois, nous vous recommandons de prendre, de votre côté, les mesures permettant d'assurer la non-introduction de virus dans votre système informatique.

This email message and any attachments ("the email") are confidential and intended only for the recipient(s) indicated. If you are not an intended recipient, please be advised that any use, dissemination, forwarding or copying of this email whatsoever is prohibited without Caisse des Depots et Consignations's prior written consent. If you have received this email in error, please delete it without saving a copy and notify the sender immediately. Internet emails are not necessarily secured, and declines responsibility for any changes that may have been made to this email after it was sent. While we take all reasonable precautions to ensure that viruses are not transmitted via emails, we recommend that you take your own measures to prevent viruses from entering your computer system.