

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 6 octobre 2011 :

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération de son Conseil en date du , reçu e à la Préfecture de la Gironde le , garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un emprunt de type « Prêt à la Réhabilitation » d'un montant total de **2.302.903 €** 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 151 logements locatifs collectifs situés à **VILLENAVE D'ORNON** Résidence SAINT MARTIN, pour un prix de revient prévisionnel de **2.922.168,93 €**, aux conditions suivantes :

➤ Pour le prêt destiné aux travaux de réhabilitation :

- Montant du prêt : 2.302.903 €
- Durée du Prêt : 20 ans
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 2.85 %
- Taux annuel de progressivité : 0 %
- Modalité de révision des taux : Double Révisabilité Limitée
- Indice de référence : Livret A *
- Valeur de l'indice de référence : 2.25 %
- Préfinancement : 24 mois
- Différé d'amortissement : Aucun
- Périodicité des échéances : annuelle

Les taux indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'indice de référence indiqué sur le présent document. 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 la durée du prêt en fonction de la variation du taux de l'indice de référence.

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 2.357.808,66 €, 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 **19 AVR. 2012**

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 : RESIDENCE SAINT MARTIN à Villenave d'Ornon
(Réhabilitation de 151 logements)

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

Montant de l'emprunt à la réhabilitation : 2.302.903 €

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 **2.302.903 €**, 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 :

SAINTMEDARD EN JALLES Maurice Lestage : 18 logements

Valeur Comptable Nette au 31/12/2010 de 1 logement : 130.989,37 €

Valeur Comptable Nette au 31/12/2010 de 18 logements : 2.357.808,66 €

Réf. cadastrales : Section HV n°201.

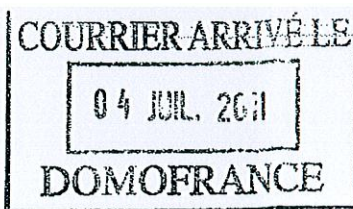
Fait à Bordeaux, le

19 AVR. 2012

Le Directeur Du Département
Patrimoine

J. EKHANIZ





ehbcr
www.caissedesdepots.fr
SMAS A1. €

DIRECTION RÉGIONALE
D'AQUITAINE

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

Opération n° 541643
Suivi par : Mireille Rouffignac
Tel : 05.56.00.01.79
mireille.rouffignac@caissedesdepots.fr

Bordeaux, le 30 juin 2011

Objet : Accord de principe du 30 juin 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 6 bâtiments (151 logements) de la résidence Saint Martin, avenue du maréchal Juin à Villenave d'Ornon.

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 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 de 2 440 500 € et un prêt réhabilitation de 2 302 903 €, soit un montant total de prêt de 4 743 403 €.

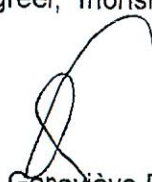
Vous trouverez en annexe :

- la ventilation de l'écoprêt LS 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 23 mai 2012.

J'attire votre attention sur le fait que l'offre concernant l'Ecoprêt LS réhabilitation ne pourra faire l'objet d'aucune prorogation et que les contrats de prêt devront donc être demandés AVANT cette date.

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

Caisse des dépôts et Consignations

Immeuble La Croix du Mail - CS 61530 - 8, rue Claude Bonnier - 33 081 Bordeaux cedex - Tél : 05 56 00 01 60 -
Télécopie : 05 56 24 50 87

Objet : Accord de principe du 23 mai 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 6 bâtiments (151 logements) de la résidence Saint Martin, avenue du maréchal Juin à Villenave d'Ornon.

Ventilation de l'Eco prêt LS réhabilitation par bâtiment

N° de dossier	Bâtiment	Nombre de logements	Montant de l'Eco prêt LS
260914	1	60 logements	960 000 €
260916	2	51 logements	790 500 €
260919	3 et 4	20 logements	350 000 €
260922	5 et 6	20 logements	340 000 €
	Total	151 logements	2 440 500 €

Caractéristiques financières

Objet : Accord de principe du 23 mai 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 6 bâtiments (151 logements) de la résidence Saint Martin, avenue du maréchal Juin à Villenave d'Ornon.

Caractéristiques du prêt	Eco prêt LS réhabilitation	Réhabilitation
Montant du prêt	2 440 500, 00 €	2 302 903, 00 €
Durée	15 ans	20 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	1.90 %	2, 60 %
Taux annuel de progressivité	0.00%	0, 00 %
Modalité de révision du taux (2)	N	DL
Indice de référence	Taux fixe	Livret A (*)
* Valeur de l'indice de référence	0. 00 %	2, 00 % (**)
Préfinancement	24 mois	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle
Commission d'intervention	790, 00 €	1 050, 00 €

(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 de l'indice de référence (*).

En cas de double révisabilité limitée, le taux de progressivité ne pourra être inférieur à 0.

(2) DL : Double révisabilité limitée

Garanties

Objet : Accord de principe du 23 mai 2011 relatif à l'opération de réhabilitation en vue de l'amélioration de la performance énergétique des 6 bâtiments (151 logements) de la résidence Saint Martin, avenue du maréchal Juin à Villenave d'Ornon.

	Eco prêt LS réhabilitation		Réhabilitation	
Garant	Montant garanti	Quotité garantie	Montant garanti	Quotité garantie
Communauté urbaine de Bordeaux	2 440 500, 00 €	100 %	2 302 903, 00 €	100 %
Total garanti par prêt	2 440 500, 00 €	100 %	2 302 903, 00 €	100 %

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 Dépôts 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.