

CONTRAT DE PRET

N° 2346

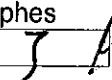
Entre

AQUITANIS - OPH DE LA CUB - n° 000206304

Et

LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

Paraphes



CONTRAT DE PRÊT

Entre

AQUITANIS - OPH DE LA CUB, SIREN n°: 398731489, sis(e) 1 AVE ANDRE REINSON CS
30239 33028 BORDEAUX CEDEX,

Ci-après indifféremment dénommé(e) « **AQUITANIS - OPH DE LA CUB** » ou « **l'Emprunteur** »,

DE PREMIÈRE PART,

et :

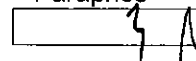
LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS, établissement spécial créé par la loi du 28
avril 1816, codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du Code monétaire et financier, sise 56 rue
de Lille, 75007 PARIS,

Ci-après indifféremment dénommée « **la Caisse des Dépôts** », « **la CDC** » ou « **le Prêteur** »

DE DEUXIÈME PART,

Indifféremment dénommé(e)s « **les Parties** » ou « **la Partie** »

Paraphes



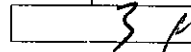
SOMMAIRE

ARTICLE 1	OBJET DU PRÊT	P.4
ARTICLE 2	PRÊT	P.4
ARTICLE 3	DURÉE TOTALE	P.4
ARTICLE 4	TAUX EFFECTIF GLOBAL	P.4
ARTICLE 5	DÉFINITIONS	P.5
ARTICLE 6	CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT	P.7
ARTICLE 7	CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.7
ARTICLE 8	MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.8
ARTICLE 9	CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT	P.9
ARTICLE 10	DÉTERMINATION DES TAUX	P.10
ARTICLE 11	CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS	P.11
ARTICLE 12	AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL	P.11
ARTICLE 13	RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES	P.12
ARTICLE 14	COMMISSIONS	P.12
ARTICLE 15	DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR	P.12
ARTICLE 16	GARANTIES	P.14
ARTICLE 17	REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES	P.15
ARTICLE 18	RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES	P.17
ARTICLE 19	NON RENONCIATION	P.18
ARTICLE 20	DROITS ET FRAIS	P.18
ARTICLE 21	NOTIFICATIONS	P.18
ARTICLE 22	ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE	P.18

ANNEXE 1	ÉCHÉANCIER DE VERSEMENTS
ANNEXE 2	DEMANDE D'AUTORISATION DE PRÉLÈVEMENT

LES ANNEXES SONT UNE PARTIE INDISSOCIABLE DU PRÉSENT CONTRAT DE PRÊT

Paraphes



ARTICLE 1 OBJET DU PRÊT

Le présent Contrat est destiné au financement de l'opération suivante :

Construction Parc social public, composé de 71 logements, située Rue des Arts 33310 LORMONT.

ARTICLE 2 PRÊT

Le Prêteur consent à l'Emprunteur qui l'accepte, un Prêt d'un montant maximum de neuf millions six cent quatre-vingt-quatre mille huit cent soixante-six euros (9 684 866,00 euros) constitué de 3 Lignes du Prêt.

Ce Prêt est destiné au financement de l'opération visé à l'Article « **Objet du Prêt** » et selon l'affectation suivante :

- CPLS, d'un montant de quatre millions sept cent quarante-cinq mille cinq cent quatre-vingt-quatre euros (4 745 584,00 euros) ;
- PLS, d'un montant de quatre millions deux cent soixante-treize mille six cent soixante-trois euros (4 273 663,00 euros) ;
- PLS foncier, d'un montant de six cent soixante-cinq mille six cent dix-neuf euros (665 619,00 euros) ;

Le montant de chaque Ligne du Prêt ne pourra en aucun cas être dépassé et il ne pourra pas y avoir de fongibilité entre chaque Ligne du Prêt.

ARTICLE 3 DURÉE TOTALE

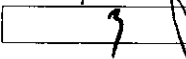
Le Contrat entre en vigueur suivant les dispositions de l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » pour une durée totale allant jusqu'au paiement de la dernière échéance du Prêt.

ARTICLE 4 TAUX EFFECTIF GLOBAL

Le Taux Effectif Global (TEG), figurant à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », est donné en respect des dispositions de l'article L. 313-4 du Code monétaire et financier.

Le TEG de chaque Ligne du Prêt est calculé sur la base du taux d'intérêt initial auquel s'ajoutent les frais, commissions ou rémunérations de toute nature et pour leur durée totale sans remboursement anticipé.

Paraphes



ARTICLE 5 DÉFINITIONS

Pour l'interprétation et l'application du Contrat, les termes et expressions ci-après auront la signification suivante :

La « **Consolidation de la Ligne du Prêt** » désigne l'opération visant à additionner, au terme de la Phase de Mobilisation, l'ensemble des Versements effectués et le cas échéant, les intérêts capitalisés liés aux Versements. Elle intervient à la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Le « **Contrat** » désigne le présent Contrat de Prêt avec ses annexes et ses éventuels avenants.

La « **Date de Début de la Phase d'Amortissement** » correspond au premier jour du mois suivant la Date d'Effet du Contrat additionnée, dans le cas d'une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, de la Durée de la Phase de Préfinancement.

Les « **Dates d'Echéances** » correspondent, pour une Ligne du Prêt, aux dates de paiement des intérêts et/ou de remboursement du capital pendant la Phase d'Amortissement.

Selon la périodicité choisie, la date des échéances est déterminée à compter de la Date de Début de la Phase d'Amortissement.

La « **Date d'Effet** » du Contrat est la date de réception, par le Prêteur, du Contrat signé par l'ensemble des Parties et ce, dès lors que la (ou les) condition(s) stipulée(s) à l'Article « **Conditions de Prise d'Effet et Date Limite de Validité du Contrat** » a (ont) été remplie(s).

La « **Date Limite de Mobilisation** » correspond à la date de fin de la Phase de Mobilisation d'une Ligne du Prêt et est fixée soit deux mois avant la date de première échéance si la Ligne du Prêt ne comporte pas de Phase de Préfinancement, soit au terme de la Durée de la Phase de Préfinancement si la Ligne du Prêt comporte une Phase de Préfinancement.

La « **Durée de la Ligne du Prêt** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Echéance.

La « **Durée de la Phase de Préfinancement** » est la durée comprise entre le premier jour du mois suivant la prise d'effet du Contrat et la Date Limite de Mobilisation de la Ligne du Prêt.

La « **Durée totale du Prêt** » désigne la durée comprise entre le premier jour du mois suivant sa Date d'Effet et la dernière Date d'Echéance.

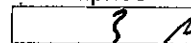
La « **Durée de la Phase d'Amortissement de la Ligne du Prêt** » désigne la durée comprise entre la Date de Début de la Phase d'Amortissement et la dernière Date d'Echéance.

La « **Garantie** » est une sûreté réelle ou personnelle, c'est-à-dire prise sur un bien mobilier ou immobilier ou bien apportée par une personne physique ou morale, et destinée à assurer à un créancier le règlement des sommes dues par un débiteur.

L'« **Index** » désigne, pour une Ligne du Prêt, l'Index de référence appliqué en vue de déterminer le taux d'intérêt.

L'« **Index Livret A** » désigne le taux du Livret A, exprimé sous forme de taux annuel, calculé par les pouvoirs publics sur la base de la formule en vigueur décrite à l'article 3 du règlement n°86-13 modifié du 14 mai 1986 du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière relatif à la rémunération des fonds reçus par les établissements de crédit.

Paraphes



A chaque Révision de l'Index Livret A, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant la nouvelle valeur applicable à la prochaine Date d'Echéance. En cas de disparition ou de non-publication de l'Index, l'Emprunteur ne pourra remettre en cause la Consolidation de la Ligne du Prêt ou retarder le paiement des échéances. Celles-ci continueront à être appelées aux Dates d'Echéances contractuelles, sur la base du dernier Index publié et seront révisées lorsque les nouvelles modalités de révision seront connues.

Si le Livret A servant de base aux modalités de révision de taux vient à disparaître avant le complet remboursement du Prêt, de nouvelles modalités de révision seront déterminées par le Prêteur en accord avec les pouvoirs publics. Dans ce cas, tant que les nouvelles modalités de révision ne seront pas définies, l'Emprunteur ne pourra user de la faculté de rembourser par anticipation qu'à titre provisionnel ; le décompte de remboursement définitif sera établi dès détermination des modalités de révision de remplacement.

Le « **Jour ouvré** » désigne tout jour de la semaine autre que le samedi, le dimanche ou jour férié légal.

La « **Ligne du Prêt** » désigne la ligne affectée à la réalisation de l'opération ou à une composante de celle-ci. Elle correspond à un produit déterminé et donne lieu à l'établissement d'un tableau d'amortissement qui lui est propre. Son montant correspond à la somme des versements effectués pendant la Phase de Mobilisation auquel sont ajoutés le cas échéant, pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement, les intérêts capitalisés liés aux Versements.

Le « **Livret A** » désigne le produit d'épargne prévu par les articles L. 221-1 et suivants du Code monétaire et financier.

La « **Phase d'Amortissement pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement** » désigne, pour chaque Ligne du Prêt, la période débutant à l'issue de la Phase de Mobilisation, durant laquelle l'Emprunteur rembourse le capital prêté dans les conditions définies à l'Article « **Règlement des Echéances** », et allant jusqu'à la dernière Date d'Echéance.

La « **Phase de Mobilisation pour une Ligne du Prêt avec une Phase de Préfinancement** » désigne la période débutant 10 jours ouvrés après la Date d'Effet et s'achevant à la Date Limite de Mobilisation de la Ligne du Prêt. Durant cette phase, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer des demandes de Versement.

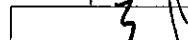
La « **Phase de Préfinancement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la période comprise entre le premier jour du mois suivant la Date d'Effet et sa Date Limite de Mobilisation.

Le « **Prêt** » désigne la somme mise à disposition de l'Emprunteur sous la forme d'une ou plusieurs Lignes du Prêt. Son montant ne peut pas excéder celui stipulé à l'Article « **Prêt** ».

Le « **Prêt Locatif Social** » (PLS) est destiné, selon les conditions prévues à l'article R. 331-17 du Code de la construction et de l'habitation, à l'acquisition, à la construction et à l'amélioration de logements locatifs sociaux.

Le « **Complémentaire au Prêt Locatif Social** » (CPLS) est un Prêt permettant de compléter le financement d'un Prêt Locatif Social (PLS) pour finaliser une opération, dans la limite de 49 % du coût total (minoré des fonds propres, subventions et Prêts divers).

Paraphes



La « **Révision** » consiste à prendre en compte la nouvelle valeur de l'Index de référence selon les modalités de révision ci-dessous :

La « **Double Révisabilité Limitée** » (DL) signifie que, pour une Ligne du Prêt, le taux d'intérêt actuariel annuel et le taux de progressivité des échéances sont révisés en cas de variation de l'Index. Toutefois, le taux de progressivité des échéances ne peut être inférieur à son taux plancher.

Le « **Versement** » désigne, pour une Ligne du Prêt, la mise à disposition de l'Emprunteur de toute ou partie du montant en principal de la Ligne du Prêt.

ARTICLE 6 CONDITIONS DE PRISE D'EFFET ET DATE LIMITE DE VALIDITÉ DU CONTRAT

Le présent contrat et ses annexes devront être retournés dûment complétés, paraphés et signés au Prêteur.

Le contrat prendra effet à la date de réception, par le Prêteur, du Contrat signé par l'ensemble des Parties et après réalisation, à la satisfaction du Prêteur, de la (ou des) condition(s) ci-après mentionnée(s).

A défaut de réalisation de cette (ou de ces) condition(s) à la date du 31/01/2014 le Prêteur pourra considérer le présent Contrat comme nul et non avenu.

La prise d'effet est donc subordonnée à la réalisation de la (ou des) condition(s) suivante(s) :

- la production de (ou des) acte(s) conforme(s) habilitant le représentant de l'Emprunteur à intervenir au présent contrat

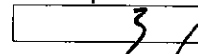
ARTICLE 7 CONDITIONS SUSPENSIVES AU VERSEMENT DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Il est précisé que le Versement d'une Ligne du Prêt est subordonné au respect des dispositions suivantes :

- qu'il n'y ait aucun manquement de l'Emprunteur à l'un quelconque des engagements prévus à l'Article « **Déclarations et Engagements de l'Emprunteur** » ;
- qu'aucun cas d'exigibilité anticipée, visé à l'Article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** », ne soit survenu ou susceptible de survenir ;
- que l'Emprunteur ne soit pas en situation d'impayé, de quelque nature que ce soit, vis-à-vis du Prêteur ;
- que l'Emprunteur justifie au Prêteur l'engagement de l'opération financée tel que précisé à l'Article « **Mise à Disposition de chaque Ligne du Prêt** » ;
- que l'Emprunteur produise au Prêteur la (ou les) pièce(s) suivante(s) :
 - Garantie(s) conforme(s)

A défaut de réalisation des conditions précitées avant la date souhaitée pour le premier Versement, le Prêteur ne sera pas tenu de verser les fonds de chaque Ligne du Prêt et pourra considérer le Contrat comme nul et non avenu.

Paraphes



ARTICLE 8 MISE À DISPOSITION DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Chaque Ligne du Prêt est mise à disposition pendant la Phase de Mobilisation et au plus tard avant la Date Limite de Mobilisation définie à l'Article « Définitions ». Les Versements sont subordonnés au respect des conditions visées à l'Article « Conditions Suspensives au Versement de chaque Ligne du Prêt », à la conformité et à l'effectivité de la (ou des) Garantie(s) apportée(s), ainsi qu'à la justification, par l'Emprunteur, de l'engagement de l'opération financée notamment par la production de l'ordre de service de démarrage des travaux, d'un compromis de vente ou de toute autre pièce préalablement agréée par le Prêteur.

Sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, l'échéancier de Versements est négocié entre l'Emprunteur et le Prêteur. Il correspond au rythme prévisionnel des paiements à effectuer par l'Emprunteur pour la réalisation de ou des opérations financées par le Prêt.

Pour chaque Ligne du Prêt, si le total des Versements portés sur l'échéancier est inférieur au montant de la Ligne du Prêt indiqué à l'Article « Prêt », ce montant sera réduit d'office à hauteur des sommes effectivement versées à la Date Limite de Mobilisation.

Les échéanciers de Versements sont établis sachant que, d'une part, le premier Versement est subordonné au respect des conditions susvisées et ne peut intervenir moins de dix (10) jours ouvrés après la Date d'Effet, et, d'autre part, le dernier Versement doit impérativement intervenir avant la Date Limite de Mobilisation.

En cas de retard dans le déroulement du chantier, l'Emprunteur s'engage à avertir le Prêteur et à adapter le ou les échéanciers de Versements prévisionnels aux besoins effectifs de décaissements liés à l'avancement des travaux.

Toute modification du ou des échéanciers de Versements doit être adressée par l'Emprunteur au Prêteur, par lettre parvenue au moins vingt (20) jours ouvrés avant la nouvelle date de réalisation du Versement.

Le Prêteur a la faculté, pour des raisons motivées, de modifier une ou plusieurs dates prévues à l'échéancier de Versements voire de suspendre les Versements, sous réserve d'en informer préalablement l'Emprunteur par courrier ou par voie électronique.

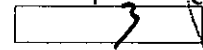
Les Versements sont domiciliés sur le compte dont l'intitulé exact est porté sur chaque échéancier de Versements.

L'Emprunteur a la faculté de procéder à un changement de domiciliation en cours de Versement du Prêt sous réserve d'en faire la demande au Prêteur, par lettre parvenue au moins vingt (20) jours ouvrés avant la nouvelle date de réalisation du Versement.

Le Prêteur se réserve, toutefois, le droit d'agréer les établissements teneurs des comptes ainsi que les catégories de comptes sur lesquels doivent intervenir les Versements.

En tout état de cause, aucun Versement ne pourra être effectué au-delà de la Date Limite de Mobilisation fixée pour chaque Ligne du Prêt, telle que prévue à l'Article « Définitions ».

Paraphes



ARTICLE 9 CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES DE CHAQUE LIGNE DU PRÊT

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	CPLS	PLS	PLS foncier	
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2012	PLSDD 2012	PLSDD 2012	
Identifiant de la Ligne du Prêt	5007740	5007738	5007739	
Montant de la Ligne du Prêt	4 745 584 €	4 273 663 €	665 619 €	
Commission d'instruction	2 840 €	2 560 €	390 €	
TEG de la Ligne du Prêt	2,29 %	2,36 %	2,36 %	
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	
Taux du préfinancement	2,29 %	2,36 %	2,36 %	
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	40 ans	50 ans	
Indice	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe annuelle	1,04 %	1,11 %	1,11 %	
Taux de référence	2,29 %	2,36 %	2,36 %	
Capital	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	
DL	DL	DL	DL	
0 %	0 %	0 %	0 %	
0 %	0 %	0 %	0 %	
Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent	
30 / 360	30 / 360	30 / 360	30 / 360	

(*) Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'Index de la Ligne du Prêt.

Paraphes

3/1

ARTICLE 10 DÉTERMINATION DES TAUX

MODALITÉS D'ACTUALISATION DU TAUX VARIABLE

A chaque variation de l'Index, l'Emprunteur aura la faculté de solliciter du Prêteur la communication des informations utiles concernant les nouvelles valeurs applicables à la prochaine Date d'Echéance de chaque Ligne du Prêt.

Selon les caractéristiques propres à chaque Ligne du Prêt, l'actualisation du (ou des) taux applicable(s) s'effectue selon les modalités de révisions ci-après.

Le taux d'intérêt et, le cas échéant, le taux de progressivité de l'échéance indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** », font l'objet d'une actualisation de leur valeur, à la Date d'Effet du Contrat, en cas de variation de l'Index.

Les valeurs actualisées sont calculées par application des formules de révision indiquées ci-après.

MODALITÉS DE RÉVISION DU TAUX VARIABLE

PHASE DE PRÉFINANCEMENT

Le montant des intérêts de la Phase de Préfinancement, est calculé en fonction, d'une part, du montant et des dates de Versements et, d'autre part, des taux d'intérêt successivement en vigueur pendant cette période.

Le taux d'Intérêt de la Phase de Préfinancement (IP) indiqué à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisé comme indiqué ci-dessus, est révisé à chaque variation de l'Index dans les conditions ci-après définies :

- Le taux d'intérêt révisé (IP') de la Ligne du Prêt est déterminé selon la formule : $IP' = IP + DT$

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre la dernière valeur actualisée de l'Index et celui en vigueur à la Date d'Effet du Contrat.

PHASE D'AMORTISSEMENT

Pour chaque Ligne du Prêt révisée selon la modalité « Double Révisabilité Limitée » avec un plancher à 0 %, le taux d'intérêt actuariel annuel (I) et le taux annuel de progressivité (P) indiqués à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et actualisés, comme indiqué ci-dessus, sont révisés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement puis à chaque Date d'Echéance de la Ligne du Prêt, en fonction d'un coefficient (R) dans les conditions ci-après définies :

- Le coefficient de Révision (R) est déterminé par la formule : $R = 1 + DT/(1+I)$

où DT désigne la différence positive ou négative constatée entre le taux de l'Index en vigueur à la date de la Révision et celui en vigueur à la Date d'Effet du Contrat.

- Le taux d'intérêt révisé (I') de la Ligne de Prêt est déterminé selon la formule : $I' = R (1+I) - 1$

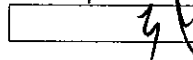
Le taux ainsi calculé correspond au taux actuariel annuel pour la Durée de la Ligne du Prêt restant à courir. Il s'applique au capital restant dû et, le cas échéant, à la part des intérêts dont le règlement a été différé.

- Le taux annuel de progressivité révisé (P') des échéances, est déterminé selon la formule : $P' = R (1+P) - 1$

Si le résultat calculé selon la formule précédente est négatif, P' est alors égal à 0 %

Les taux révisés s'appliquent au calcul des échéances relatives à la Phase d'Amortissement restant à courir.

Paraphes



En tout état de cause le taux d'intérêt de chaque Ligne du Prêt ne saurait être négatif, le cas échéant il sera ramené à 0 %.

ARTICLE 11 CALCUL ET PAIEMENT DES INTÉRÊTS

Les intérêts dus au titre de la période comprise entre deux Dates d'Echéances sont déterminés selon la ou les méthodes de calcul décrites ci-après.

Où (I) désigne les intérêts calculés à terme échu, (K) le capital restant dû au début de la période majoré, le cas échéant, du stock d'intérêts et (t) le taux d'intérêt annuel sur la période.

- Méthode de calcul selon un mode équivalent et une base « 30 / 360 » :

$$I = K \times [(1 + t) \text{ "base de calcul" } - 1]$$

La base de calcul « 30 / 360 » suppose que l'on considère que tous les mois comportent 30 jours et que l'année comporte 360 jours.

Pour chaque Ligne du Prêt, les intérêts seront exigibles selon les conditions ci-après.

Si la Durée de la Phase de Préfinancement est supérieure ou égale à 12 mois, la Ligne du Prêt est consolidée selon les caractéristiques financières précisées à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ». Le capital de la Ligne du Prêt est constitué par la somme des Versements effectués à l'Emprunteur et des intérêts courus sur ces Versements durant cette phase.

L'Emprunteur a cependant la faculté d'opter pour le paiement des intérêts de la Phase de Préfinancement, arrêtés à la Date de Début de la Phase d'Amortissement. Dans ce cas, l'Emprunteur paie, à la date d'exigibilité indiquée dans la mise en recouvrement adressée par le Prêteur, le montant des intérêts courus sur les Versements effectués pendant la Phase de Préfinancement. L'Emprunteur doit faire connaître son choix au Prêteur, au plus tard deux mois avant la Date de Début de la Phase d'Amortissement. A défaut, les dispositions de l'alinéa précédent seront appliquées.

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une Phase de Préfinancement, les intérêts dus au titre de chaque échéance seront déterminés selon les méthodes de calcul ci-dessus et compte tenu des modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

ARTICLE 12 AMORTISSEMENT ET REMBOURSEMENT DU CAPITAL

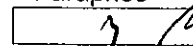
Pour chaque Ligne du Prêt, l'amortissement du capital se fera selon le ou les profils d'amortissements ci-après.

Lors de l'établissement du tableau d'amortissement d'une Ligne du Prêt avec un profil « amortissement déduit (intérêts différés) », les intérêts et l'échéance sont prioritaires sur l'amortissement de la Ligne du Prêt. Ce dernier se voit déduit et son montant correspond à la différence entre le montant de l'échéance et celui des intérêts.

La séquence d'échéance est fonction du taux de progressivité des échéances mentionnées aux Articles « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et « **Détermination des Taux** ».

Si les intérêts sont supérieurs à l'échéance, alors la différence entre le montant des intérêts et de l'échéance constitue les intérêts différés. Le montant amorti au titre de la période est donc nul.

Paraphes



ARTICLE 13 RÈGLEMENT DES ÉCHÉANCES

L'Emprunteur paie, à chaque Date d'Échéance, le montant correspondant au remboursement du capital et au paiement des intérêts dus. Ce montant est déterminé selon les modalités définies à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Le tableau d'amortissement de chaque Ligne du Prêt indique la répartition des échéances entre capital et intérêts, calculée sur la base d'un Versement unique réalisé en Date de Début de la Phase d'Amortissement.

Les paiements font l'objet d'un prélèvement automatique au bénéfice du Prêteur. Ce prélèvement est effectué conformément à l'autorisation signée par l'Emprunteur à cet effet.

Les sommes dues par les Emprunteurs ayant l'obligation d'utiliser le réseau des comptes publics font l'objet d'un prélèvement selon la procédure du débit d'office. Elles sont acquittées auprès du Caissier Général de la Caisse des Dépôts à Paris.

Les paiements sont effectués de sorte que les fonds parviennent effectivement au Caissier Général au plus tard le jour de l'échéance ou le premier jour ouvré suivant celui de l'échéance si ce jour n'est pas un jour ouvré.

ARTICLE 14 COMMISSIONS

L'Emprunteur sera redevable, pour une ou plusieurs Lignes du Prêt, d'une commission d'instruction de 0,06% (6 points de base) du montant de la Ligne du Prêt. Cette commission ne pourra excéder vingt mille euros (20 000 euros) et correspond au montant perçu par le Prêteur au titre des frais de dossier.

Elle vient minorer le premier Versement fait par le Prêteur à l'Emprunteur et restera définitivement acquise au Prêteur, même si la Ligne du Prêt n'est que partiellement mobilisée. Son montant est prévu à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** ».

Ladite commission d'instruction sera également due par l'Emprunteur si à l'issue de la Phase de Mobilisation aucun Versement n'a été effectué.

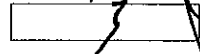
ARTICLE 15 DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

DÉCLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR :

L'Emprunteur déclare et garantit au Prêteur :

- avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat et les accepter ;
- la sincérité des documents transmis et notamment de la certification des documents comptables fournis et l'absence de toute contestation à leur égard ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement et ne fait l'objet d'aucune procédure collective ;
- la conformité des décisions jointes aux originaux et rendues exécutoires ;
- l'absence de recours de quelque nature que ce soit à l'encontre de l'opération financée ;

Paraphes



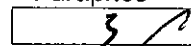
- qu'il a été informé que le Prêteur pourra céder et/ou transférer tout ou partie de ses droits et obligations sans que son accord ne soit préalablement requis.

ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR :

Sous peine de déchéance du terme de remboursement du Prêt, l'Emprunteur s'engage à :

- affecter les fonds exclusivement au projet défini à l'Article « **Objet du Prêt** » du Contrat. Cependant, l'utilisation des fonds par l'Emprunteur pour un objet autre que celui défini à l'Article précité ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du Prêteur ;
- rembourser le Prêt aux Dates d'Echéances convenues ;
- assurer les immeubles, objet du présent financement, contre l'incendie et à présenter au Prêteur un exemplaire des polices en cours à première réquisition ;
- ne pas consentir, sans l'accord préalable du Prêteur, de Garantie sur le foncier et les immeubles financés, pendant toute la durée de remboursement du Prêt, à l'exception de celles qui pourraient être prises, le cas échéant, par le(s) garant(s) en contrepartie de l'engagement constaté par l'Article « **Garanties** » du Contrat ;
- justifier du titre définitif conforme conférant les droits réels immobiliers pour l'opération financée dans les cas où celui-ci n'a pas été préalablement transmis ;
- souscrire et maintenir, le cas échéant, pendant toute la durée du chantier et jusqu'à l'achèvement des ouvrages financés par le Prêteur, une police d'assurance tous risques chantier, pour son compte et celui de tous les intervenants à la construction, garantissant les ouvrages en cours de construction contre tous dommages matériels, ainsi que la responsabilité de l'Emprunteur comme de tous les intervenants pour tous dommages aux avoisinants ou aux existants ;
- apporter, le cas échéant, les fonds propres nécessaires à l'équilibre financier de l'opération ;
- transmettre chaque année au Prêteur le document de référence relatif au ratio annuel de couverture de la dette (Annual Debt Service Cover Ratio ou ADSCR) ;
- informer préalablement (et au plus tard dans le mois précédant l'évènement) le Prêteur :
 - de toute transformation de son statut, ou de toute opération envisagée de fusion, absorption, scission, apport partiel d'actif, transfert universel de patrimoine ou toute autre opération assimilée ;
 - de toute signature ou modification d'un pacte d'associés ou d'actionnaires, ou de toute modification à intervenir relative à la répartition de son capital social telle que cession de droits sociaux ou entrée au capital d'un nouvel associé/actionnaire ;
- maintenir, pendant toute la durée du Contrat, la vocation sociale de l'opération financée et justifier du respect de cet engagement par l'envoi, au Prêteur, d'un rapport annuel d'activité ;
- produire à tout moment au Prêteur, sur sa demande, les documents financiers et comptables des trois derniers exercices clos ainsi que, le cas échéant, un prévisionnel budgétaire ;
- fournir au Prêteur, avant la Date d'Echéance du Prêt, les pièces attestant de la réalisation de l'objet du financement visé à l'Article « **Objet du Prêt** », ainsi que les documents justifiant de l'obtention de tout financement permettant d'assurer la pérennité du caractère social de l'opération financée ;

Paraphes



- fournir au Prêteur, dans les deux années qui suivent la date d'achèvement des travaux, le prix de revient définitif de l'opération financée par le Prêt ;
- fournir, soit sur sa situation, soit sur les projets financés, tout renseignement et document budgétaire ou comptable à jour que le Prêteur peut être amené à lui réclamer notamment, une prospective actualisée mettant en évidence sa capacité à moyen et long terme à faire face aux charges générées par le projet, et à permettre aux représentants du Prêteur de procéder à toutes vérifications qu'ils jugeraient utiles ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur, sans délai, de toute décision tendant à déferer les délibérations de l'assemblée délibérante de l'Emprunteur autorisant le recours au Prêt et ses modalités devant toute juridiction, de même que du dépôt de tout recours à l'encontre d'un acte détachable du Contrat ;
- informer, le cas échéant, le Prêteur, sans délai, de la survenance de toute procédure précontentieuse, contentieuse, arbitrale ou administrative devant toute juridiction ou autorité quelconque ;
- informer préalablement, le cas échéant, le Prêteur de tout projet de nantissement de ses parts sociales ou actions ;
- informer, dès qu'il en a connaissance, le Prêteur de la survenance de tout événement visé à l'article « **Remboursements Anticipés et Leurs Conditions Financières** » ;
- informer le Prêteur de la date d'achèvement des travaux, par production de la déclaration ad hoc, dans un délai maximum de trois mois à compter de celle-ci ;
- respecter les dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux et transmettre au Prêteur, en cas de réalisation de logements locatifs sociaux sur le(s) bien(s) immobilier(s) financé(s) au moyen du Prêt, la décision de subvention ou d'agrément ouvrant droit à un financement de la Caisse des Dépôts ou d'un établissement de crédit ayant conclu une convention avec celle-ci ;
- rembourser le (les) Prêt(s) complémentaire(s) octroyé(s) par le Prêteur au titre de l'opération financée au moyen du Prêt dans le cas où celui-ci ferait l'objet d'un remboursement anticipé, total ou partiel, volontaire ou obligatoire.

ARTICLE 16 GARANTIES

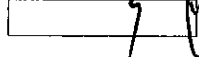
Le remboursement du capital et le paiement des intérêts ainsi que toutes les sommes contractuellement dues ou devenues exigibles au titre du présent contrat sont garanties comme suit :

Type de Garantie	Dénomination Garant(s) / Désignation de la Garantie	Quotité Garantie (en %)
Collectivités locales	COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX	100,00

Le Garant du Prêt s'engage, pendant toute la durée du Prêt, au cas où l'Emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de toutes sommes contractuellement dues ou devenues exigibles, à en effectuer le paiement en ses lieu et place et sur simple demande du Prêteur, sans pouvoir exiger que celui-ci discute au préalable les biens de l'Emprunteur défaillant.

L'engagement de ce dernier porte sur la totalité du Prêt contracté par l'Emprunteur.

Paraphes



ARTICLE 17 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS ET LEURS CONDITIONS FINANCIÈRES

Tout remboursement anticipé devra être accompagné du paiement, le cas échéant, des intérêts différés correspondants. Ce montant sera calculé au prorata des capitaux remboursés en cas de remboursement partiel.

Tout remboursement anticipé doit être accompagné du paiement des intérêts courus contractuels correspondants.

Le paiement des intérêts courus sur les sommes ainsi remboursées par anticipation, sera effectué dans les conditions définies à l'Article « **Calcul et Paiement des Intérêts** ».

17.1 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS VOLONTAIRES

17.1.1 Conditions des demandes de remboursements anticipés volontaires

En Phase de Préfinancement l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, pour chaque Ligne du Prêt, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels dès le premier Versement et pendant toute la Durée de la Phase de Préfinancement. Ces derniers sont pris en compte dès la Date de Début de la Phase d'Amortissement si le Versement effectif des fonds est constaté par le Prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette date.

Pour chaque Ligne du Prêt comportant une indemnité forfaitaire, dont les modalités de calculs sont stipulées ci-après, l'Emprunteur a la faculté d'effectuer, en Phase d'Amortissement, des remboursements anticipés volontaires totaux ou partiels à chaque Date d'Echéance. Les remboursements anticipés volontaires sont pris en compte pour l'échéance suivante si le Versement effectif des sommes est constaté par le Prêteur auprès du Caissier Général au moins deux mois avant cette échéance.

Toute demande de remboursement anticipé volontaire notifiée conformément à l'Article « **Notifications** » doit indiquer, pour chaque Ligne du Prêt, la date à laquelle doit intervenir le remboursement anticipé volontaire, le montant devant être remboursé par anticipation et préciser la (ou les) Ligne(s) du Prêt sur laquelle (ou lesquelles) ce(s) remboursement(s) anticipé(s) doit(doivent) intervenir.

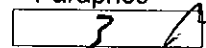
17.1.2 Conditions financières des remboursements anticipés volontaires

Les remboursements anticipés volontaires effectués en cours de Phase de Préfinancement ne donnent pas lieu à perception d'indemnité.

Par ailleurs, durant la Phase d'Amortissement, les remboursements anticipés volontaires donnent lieu à la perception, par le Prêteur et dans toute la mesure permise par la loi, d'une indemnité forfaitaire égale à un semestre d'intérêt sur les montants remboursés par anticipation, calculée au taux du Prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

En cas de remboursement anticipé partiel, les échéances ultérieures sont recalculées, par application des caractéristiques en vigueur à la date du remboursement, sur la base, d'une part, du capital restant dû majoré, le cas échéant, des intérêts différés correspondants et, d'autre part, de la durée résiduelle du Prêt.

Paraphes



17.2 REMBOURSEMENTS ANTICIPÉS OBLIGATOIRES

17.2.1 Premiers cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles en cas de :

- tout impayé à Date d'Echéance, ces derniers entraîneront également l'exigibilité d'intérêts moratoires ;
- perte par l'Emprunteur de sa qualité le rendant éligible au Prêt ;
- dévolution du bien financé à une personne non éligible au Prêt et/ou non agréée par le Prêteur en raison de la dissolution, pour quelque cause que ce soit, de l'organisme Emprunteur ;
- non respect par l'Emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux définies, en métropole, par les articles R. 331-1 à R. 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre mer par les articles R. 372-2 à R. 372-19 dudit Code ;
- non utilisation des fonds empruntés conformément à l'objet du Prêt tel que défini à l'Article « **Objet du Prêt** » du Contrat ;
- non respect de l'un des engagements de l'Emprunteur énumérés à l'Article « **Déclarations et Engagements de l'Emprunteur** », ou en cas de survenance de l'un des événements suivants :
 - dissolution, liquidation judiciaire ou amiable, plan de cession de l'Emprunteur ou de l'un des associés de l'Emprunteur dans le cadre d'une procédure collective ;
 - la(les) Garantie(s) octroyée(s) dans le cadre du Contrat, cesse(nt) d'être valable(s) ou pleinement efficace(s), pour quelque cause que ce soit.

Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur, dans toute la mesure permise par la loi, d'une pénalité égale à 7 % du montant total des sommes exigibles par anticipation.

17.2.2 Deuxièmes cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

Toutes sommes contractuellement dues au Prêteur au titre du Contrat deviendront immédiatement exigibles dans les cas suivants :

- démolition ou cession (y compris cession de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance) du bien immobilier financé par le Prêt, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires. Toutefois sous réserve de l'accord du Prêteur, le Prêt pourra, le cas échéant, être transféré à l'acquéreur ;
- extinction, pour quelque motif que ce soit, du titre conférant à l'Emprunteur des droits réels immobiliers sur le bien financé ;
- action judiciaire ou administrative tendant à modifier ou à annuler les autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- modification du statut juridique, du capital (dans son montant ou dans sa répartition) ou de la gouvernance de l'Emprunteur, qui affecterait sa situation financière (notamment dans l'éventualité d'un ADSCR inférieur à 1), et qui aurait des conséquences sur sa capacité de remboursement ;
- nantissement des parts sociales ou actions de l'Emprunteur.

Paraphes



Les cas de remboursements anticipés obligatoires ci-dessus donneront lieu au paiement par l'Emprunteur, dans toute la mesure permise par la loi, d'une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du Prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé.

17.2.3 Troisièmes cas entraînant un remboursement anticipé obligatoire

L'Emprunteur s'oblige, au plus tard dans les deux (2) années qui suivent la date de déclaration d'achèvement des travaux ou dans l'année qui suit l'élaboration de la fiche de clôture d'opération, à rembourser les sommes trop perçues, au titre du Contrat, lorsque :

- le montant total des financements obtenus est supérieur au prix de revient définitif de l'opération ;
- le prix de revient définitif de l'opération est inférieur au prix prévisionnel ayant servi de base au calcul du montant du Prêt.

A défaut de remboursement dans ces délais une indemnité, égale à celle perçue en cas de remboursements anticipés volontaires, sera due sur les sommes trop perçues remboursées par anticipation.

Donnent lieu au seul paiement des intérêts contractuels courus correspondants, les cas de remboursements anticipés suivants :

- vente de logement faite par l'Emprunteur au profit de personnes physiques ;
- démolition pour vétusté et/ou dans le cadre de la politique de la ville (Zone ANRU).

En cas de non respect par l'Emprunteur des dispositions réglementaires applicables aux logements locatifs sociaux financés par le Prêt, telles que définies aux articles R. 331-1 à R. 331-25 du Code de la construction et de l'habitation, et dans les départements d'outre-mer, aux articles R. 372-1 à R. 372-19 dudit Code, une pénalité égale à 7 % du montant total des sommes exigibles par anticipation sera due par l'Emprunteur, dans toute la mesure permise par la loi.

Aussi en cas de dévolution du bien financé par le Prêt à une personne non éligible et/ou non agréée par le Prêteur suite à la dissolution pour quelque cause que ce soit de l'établissement Emprunteur, une indemnité égale à un semestre d'intérêts sur les sommes remboursées par anticipation calculée au taux du Prêt en vigueur à la date du remboursement anticipé sera due.

ARTICLE 18 RETARD DE PAIEMENT - INTÉRÊTS MORATOIRES

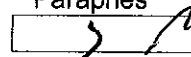
Toute somme due au titre de chaque Ligne du Prêt indexée sur Livret A, non versée à la date d'exigibilité, porte intérêt de plein droit, dans toute la mesure permise par la loi, à compter de cette date, au taux du Livret A majoré de 6 % (600 points de base).

La date d'exigibilité des sommes remboursables par anticipation s'entend de la date du fait générateur de l'obligation de remboursement, quelle que soit la date à laquelle ce fait générateur a été constaté par le Prêteur.

La perception des intérêts de retard mentionnés au présent article ne constituera en aucun cas un octroi de délai de paiement ou une renonciation à un droit quelconque du Prêteur au titre du Contrat.

Sans préjudice de leur exigibilité à tout moment, les intérêts de retard échus et non-payés seront capitalisés avec le montant impayé, s'ils sont dus pour au moins une année entière au sens de l'article 1154 du Code civil.

Paraphes



ARTICLE 19 NON RENONCIATION

Le Prêteur ne sera pas considéré comme ayant renoncé à un droit au titre du Contrat ou de tout document s'y rapportant du seul fait qu'il s'abstient de l'exercer ou retarde son exercice.

ARTICLE 20 DROITS ET FRAIS

L'Emprunteur prend à sa charge les droits et frais présents et futurs qui peuvent résulter du Contrat et notamment les frais de gestion et les commissions prévues à l'Article « **Caractéristiques Financières de chaque Ligne du Prêt** » et, le cas échéant, à l'Article « **Commissions** ».

ARTICLE 21 NOTIFICATIONS

Toutes les communications entre l'Emprunteur et le Prêteur (y compris les demandes de Ligne du Prêt) peuvent être effectuées soit par courriel soit par télécopie signée par un représentant de l'Emprunteur dûment habilité. A cet égard, l'Emprunteur reconnaît que toute demande ou notification émanant de son représentant dûment habilité et transmise par courriel ou télécopie l'engagera au même titre qu'une signature originale et sera considérée comme valable, même si, pour la bonne forme, une lettre simple de confirmation est requise.

ARTICLE 22 ÉLECTION DE DOMICILE ET ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE

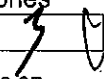
Le Contrat est soumis au droit français.

Pour l'entière exécution des présentes et de leur suite, les Parties font élection de domicile, à leurs adresses ci-dessus mentionnées.

En cas de différends sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les Parties s'efforceront de trouver de bonne foi un accord amiable.

A défaut d'accord trouvé, tout litige sera porté devant les juridictions civiles parisiennes.

Paraphes



Fait en autant d'originaux que de signataires,

Le, 15 Novembre 2013

Pour l'Emprunteur,

Civilité : MONSEIEUR

Nom / Prénom : BLANC BERNARD

Qualité : DIRECTEUR GENERAL

Dûment habilité(e) aux présentes

Signature :



Le, 8/11/2013

Pour la Caisse des Dépôts,

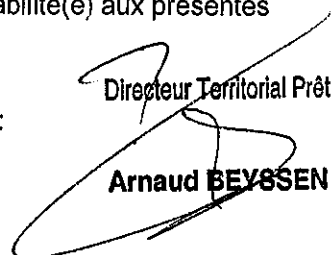
Civilité :

Nom / Prénom :

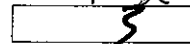
Qualité :

Dûment habilité(e) aux présentes

Signature :


Directeur Territorial Prêt
Arnaud BEYSEN

Paraphes



PROJET

CONVENTION

ENTRE les parties ci-dessous désignées :

LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX – Esplanade Charles de Gaulle
33 076 BORDEAUX CEDEX

Représentée par Monsieur FELTESSE, Président agissant au nom et comme représentant de la dite Communauté en vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté en date du

Désignée ci-après sous le terme Collectivité Garante,

ET

AQUITANIS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX – 94, Cours des Aubiers – B.P. 239
33 028 BORDEAUX CEDEX

Représenté par Monsieur Bernard BLANC, Directeur Général, agissant au nom dudit Office, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 04 juillet 2008 et par la présente en exécution d'une délibération en date du 12 octobre 2012.

Désigné ci-après sous le terme Office.

Il a été convenu ce qui suit :

La communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération de son Conseil en date du déposée à la Préfecture de la Gironde le

* garantit le paiement des intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires et le remboursement du capital **d'un emprunt PLS Travaux de 4 273 663,00 euros et d'un emprunt PLS Foncier de 665 619,00 euros** pour la durée totale de chaque prêt, soit une durée de préfinancement de 24 mois, suivi d'une période d'amortissement de **40 ans** pour le prêt travaux et **50 ans** pour le prêt foncier, à hauteur des sommes empruntées, majorées des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés ou réglés au terme de cette dernière, souscrit par l'OPH AQUITANIS auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement des contrats, en vue d'assurer le financement relatif à **la construction de 53 logements collectifs et 18 logements plots greffés sur bâtiments existants**, situé rue des Arts sur la commune de **Lormont**, pour un **prix de revient prévisionnel total de 10 015 074,00 Euros** .

Les caractéristiques financières, actuellement en vigueur, sont les suivantes :

- Durée de la période de préfinancement :	24 mois.
- Durée d'amortissement du prêt travaux :	40 ans.
- Durée d'amortissement du prêt foncier :	50 ans.
- Périodicité des échéances :	Annuelle
- Taux d'intérêt actuariel annuel révisable :	2,36 %.
- Taux annuel de progressivité révisable :	0,00%.
- Indice de référence du contrat :	LIVRET A
- Valeur de l'indice de référence :	1,25 % AU 01/08/2013.

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0.00%.

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.

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 des contrats de prêt garantis par la présente délibération.

Si AQUITANIS – Office Public de l'Habitat ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la collectivité garante, sur simple demande écrite qui lui sera faite prendra ses lieu et place, et réglera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de l'Office à titre d'avances remboursables ne portant pas d'intérêts.

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 Collectivité garante et AQUITANIS - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

ARTICLE PREMIER.

Les opérations poursuivies par l'Office, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Collectivité garante ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu à la fin de chaque année, à l'établissement, par l'Office, 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 l'Office. Ce résultat devra être adressé au plus tard le 30 avril de l'année suivante.

ARTICLE DEUX.

Le compte de gestion défini au paragraphe 1^{er} de l'article ci-dessus comprendra :

Au crédit :

Les ressources de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à l'Office,

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 créances d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés,
- Etat détaillé des débiteurs divers, faisant ressortir les loyers non payés.

ARTICLE TROIS.

Si le compte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé à due concurrence, et, dans le cas où la garantie aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par l'Office, vis à vis de la Collectivité garante figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de l'Office, suivant les conditions prévues à l'article 4 ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de l'Office, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de l'Office.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que l'Office n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, la Collectivité garante effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de l'Office dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera la Collectivité créancière de l'Office.

ARTICLE QUATRE.

Un compte d'avances de la Collectivité garante sera ouvert dans les écritures de l'Office.

Il comprendra :

Au débit :

Le montant des versements effectués par la collectivité garante en vertu de l'article 3.

Au crédit :

Le montant des remboursements effectués par l'Office, le solde constituera la dette de l'Office.

ARTICLE CINQ.

L'office, sur simple demande, devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1^{er}, toutes justifications utiles, et notamment, les livres et documents suivants :

- Livres annuels des sommes à recouvrer.
- Carnets annuels des engagements des dépenses.
- Livres annuels de détail 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 du budget.

Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par le Préfet, en exécution du décret - loi du 30 octobre 1935 -, de contrôler le fonctionnement de l'Office, de vérifier sa caisse ainsi que les livres de comptabilité et d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE SIX.

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 ladite garantie, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

ARTICLE SEPT.

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99-836 du 22 septembre 1999 (JO du 25 septembre 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'Habitations à Loyer Modéré, AQUITANIS - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux 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 d'Administration Communautaire.

La réservation de ces logements s'effectuera de la façon suivante :

- AQUITANIS - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux, 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 AQUITANIS - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux et à la Mairie du lieu d'implantation le nombre, le type et les dates de livraison des logements remis à la disposition de cette Mairie,
 - . adressera à AQUITANIS - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux, deux mois avant la date de livraison des différents logements, 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 Mairie susvisée et l'Office en sera avisé 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 Collectivité garante, ainsi que, par la suite, tout logement remis faute de candidat, à la Mairie d'implantation.

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
(en sept exemplaires)

Lu et approuvé,
Pour AQUITANIS - Office Public de l'Habitat
de la **C.U.B.**

Lu et approuvé
P/La collectivité Garante,

Le Directeur Général,

Bernard BLANC

PROJET

CONVENTION

ENTRE les parties ci-dessous désignées :

LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX – Esplanade Charles de Gaulle
33 076 BORDEAUX CEDEX

Représentée par Monsieur FELTESSE, Président agissant au nom et comme représentant de la dite Communauté en vertu d'une délibération du Conseil de la Communauté en date du

Désignée ci-après sous le terme Collectivité Garante,

ET

AQUITANIS – OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX – 94, Cours des Aubiers – B.P. 239
33 028 BORDEAUX CEDEX

Représenté par Monsieur Bernard BLANC, Directeur Général, agissant au nom dudit Office, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 04 juillet 2008 et par la présente en exécution d'une délibération en date du 12 octobre 2012.

Désigné ci-après sous le terme Office.

Il a été convenu ce qui suit :

La communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération de son Conseil en date du
déposée à la Préfecture de la Gironde le

* garantit le paiement des intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires et le remboursement du capital **d'un prêt complémentaire au PLS de 4 745 584,00 euros** pour la durée totale du prêt, soit une durée de préfinancement de 24 mois, suivi d'une période d'amortissement de **40 ans**, à hauteur des sommes empruntées, majorées des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés ou réglés au terme de cette dernière, souscrit par l'OPH AQUITANIS auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations au taux d'intérêt admis par la réglementation en vigueur au moment de l'établissement du contrat, en vue d'assurer le financement relatif à **la construction de 53 logements collectifs et 18 logements plots greffés sur bâtiments existants**, situé rue des Arts sur la commune de **Lormont**, pour un **prix de revient prévisionnel total de 10 015 074,00 Euros** .

Les caractéristiques financières, actuellement en vigueur, sont les suivantes :

- Durée de la période de préfinancement :	24 mois.
- Durée d'amortissement du prêt complémentaire PLS :	40 ans.
- Périodicité des échéances :	Annuelle.
- Taux d'intérêt actuariel annuel révisable :	2,29%.
- Taux annuel de progressivité révisable :	0,00%.
- Indice de référence du contrat :	LIVRET A.
- Valeur de l'indice de référence :	1,25 % AU 01/08/2013.

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0.00% ;

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.

En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

Si AQUITANIS – Office Public de l'Habitat ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la collectivité garante, sur simple demande écrite qui lui sera faite prendra ses lieu et place, et réglera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de l'Office à titre d'avances remboursables ne portant pas d'intérêts.

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 Collectivité garante et AQUITANIS - Office Public de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Bordeaux.

ARTICLE PREMIER.

Les opérations poursuivies par l'Office, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Collectivité garante ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu à la fin de chaque année, à l'établissement, par l'Office, 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 l'Office. Ce résultat devra être adressé au plus tard le 30 avril de l'année suivante.

ARTICLE DEUX.

Le compte de gestion défini au paragraphe 1^{er} de l'article ci-dessus comprendra :

Au crédit :

Les ressources de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à l'Office,

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 créances d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés,
- Etat détaillé des débiteurs divers, faisant ressortir les loyers non payés.

ARTICLE TROIS.

Si le compte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé à due concurrence, et, dans le cas où la garantie aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par l'Office, vis à vis de la Collectivité garante figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de l'Office, suivant les conditions prévues à l'article 4 ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de l'Office, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de l'Office.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que l'Office n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, la Collectivité garante effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de l'Office dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera la Collectivité créancière de l'Office.

ARTICLE QUATRE.

Un compte d'avances de la Collectivité garante sera ouvert dans les écritures de l'Office.

Il comprendra :

Au débit :

Le montant des versements effectués par la collectivité garante en vertu de l'article 3.

Au crédit :

Le montant des remboursements effectués par l'Office, le solde constituera la dette de l'Office.

ARTICLE CINQ.

L'office, sur simple demande, devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1^{er}, toutes justifications utiles, et notamment, les livres et documents suivants :

- Livres annuels des sommes à recouvrer.
- Carnets annuels des engagements des dépenses.
- Livres annuels de détail 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 du budget.

Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par le Préfet, en exécution du décret - loi du 30 octobre 1935 -, de contrôler le fonctionnement de l'Office, de vérifier sa caisse ainsi que les livres de comptabilité et d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

ARTICLE SIX.

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 ladite garantie, 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
(en sept exemplaires)

Lu et approuvé,
Pour AQUITANIS - Office Public de l'Habitat
de la **C.U.B.**

Lu et approuvé
P/La collectivité Garante,

Le Directeur/Général,


Bernard BLANC