

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Alain JUPPE, Président de la COMMUNAUTE URBAINE de BORDEAUX agissant au nom et comme représentant de ladite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du
- Monsieur Daniel PARENT, Directeur Général, agissant au nom de l'Association COS dont le siège social est 88/90 Boulevard de Sébastopol – 75003 PARIS, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 27 avril 2009

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

La Communauté Urbaine de Bordeaux, par délibération de son Conseil en date du , reçue à la Préfecture de la Gironde le , garantit à hauteur de 50 % le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un prêt PLS, à contracter par l'Association COS auprès du Crédit Coopératif, selon les modalités suivantes :

- Montant : 1.200.000 €
- Durée du prêt : 30 ans
- Durée du préfinancement : 24 mois
- Périodicité des échéances : trimestrielle, amortissement échéances constantes
- Taux d'intérêt actuarial annuel : LIVRET A + 1,11 %
- Différé d'amortissement :
- Frais de dossier : 2.500 €

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.

en vue d'assurer le financement principal pour la construction de 22 logements collectifs sociaux en résidence senior situés 50 rue des Treuils – 33000 BORDEAUX d'un prix de revient approximatif de 2.305.175 €.

Si l'Association COS 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 lieux et place et réglera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de l'association COS 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 l'association COS.

ARTICLE I

Les opérations poursuivies par l'association COS, 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 le COS, 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 au COS. Ce résultat devra être adressé au Président de la Communauté Urbaine, au plus tard le 31 Mars de l'année suivante.

ARTICLE II

Le compte de gestion défini au paragraphe I de l'article ci-dessus comprendra :

- au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant au COS.
- au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour l'acquisition des terrains d'assiette, la construction, l'acquisition ou tous travaux des immeubles et installations.

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après :

- état détaillé des frais généraux,
- état détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés,
- état détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.

ARTICLE III

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

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

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que le COS n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Communauté Urbaine, et qu'il ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, la Communauté Urbaine effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs aux lieu et place du COS, dans la mesure de l'insuffisance des



disponibilités constatées. Ce règlement constituera la Communauté Urbaine créancière du COS.

ARTICLE IV

De convention entre les parties, la Communauté Urbaine de Bordeaux est habilitée à prendre, à tous moments à partir de la signature de la présente convention, et si elle l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, une inscription à concurrence de la moitié du montant de l'emprunt de 1.200.000 euros soit 600.000 €, sur la résidence senior de 22 logements – 50 rue des Treuils à Bordeaux, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur estimée après travaux est de 2.305.175 €

Par voie de conséquence, le COS 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, le COS sera tenue de présenter, le 31 Décembre de chaque année, un certificat de situation hypothécaire ayant moins de deux mois de date.

En cas d'insuffisance de valeur des sûretés offertes par suite d'inscription d'office ou pour toutes autres causes, la collectivité sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

Lors de l'achèvement de l'opération réalisée avec la garantie communautaire, le COS en informera la Communauté Urbaine et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

Il lui indiquera également la valeur du programme immobilier ayant bénéficié de la caution communautaire.

L'opération ainsi réalisée se substituera aux biens initialement affectés, à titre de sûreté, au profit de la Communauté et pour un même montant de garantie.

Ces derniers se trouveront ainsi libérés.

Les dispositions prévues à l'article IV de la présente convention s'exerceront dans les mêmes conditions à l'égard des nouveaux biens affectés en garantie au profit de l'Etablissement Public Communautaire.

ARTICLE V

Un compte d'avances communautaires de la Communauté Urbaine, sera ouvert dans les écritures du COS.



Il comprendra :

- au crédit: Le montant des remboursements effectués par le COS, le solde constituera la dette du COS vis-à-vis de la Communauté Urbaine,
- au débit: le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine, en vertu de l'article 3.

ARTICLE VI

Le COS sur simple demande du Président de la Communauté 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 : livre annuel des sommes à recouvrer, carnet annuel des engagements de dépenses, livres annuels de détails des opérations budgétaires, livres permanents des opérations aux services hors budget, le journal annuel et le grand livre annuel, le compte financier, le bilan et le projet de budget.

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

ARTICLE VII

L'application du présent contrat se poursuivra soit jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie communautaire, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

ARTICLE VIII

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99.836 du 22 Septembre 1999 et de l'article R441-5 du code de la Construction et de l'Habitation, relatifs aux attributions de logements dans les immeubles d'habitations à loyer modéré, le COS 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 :

- Le COS 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 au COS 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.

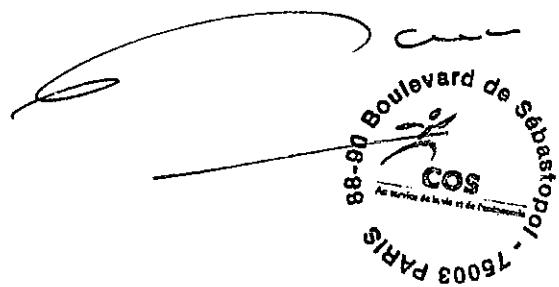
* adressera au COS, deux mois avant la date de livraison des différents appartements, la liste des candidats intéressés et remplissant les conditions requises pour y être logés. Lorsque le nombre de candidatures proposées sera inférieur à celui des logements réservés au personnel communautaire, la différence sera remise provisoirement à la disposition de la Mairie susvisée et le COS 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 Communauté Urbaine de Bordeaux, ainsi que par la suite tout appartement remis faute de candidat, à la disposition de cette Mairie.

L'application du présent article se poursuivra, pour cette opération, jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt correspondant.

FAIT A BORDEAUX, LE

Pour l'Association COS,
Le Directeur Général

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux,
Le Président,



ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Création d'une résidence senior de 22 logements – 50 rue des Treuils à Bordeaux

Caisse prêteuse : Crédit Coopératif

Montant de l'emprunt : 1.200.000 €

Biens affectés en garantie

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès du Crédit Coopératif, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 600.000 € (50% de l'emprunt), le COS s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement à la première demande de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, La résidence senior de 22 logements, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur estimée après travaux figurent ci-dessous :

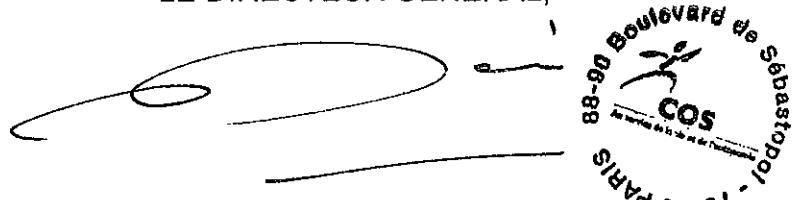
Résidence senior de 22 logements située 50 rue des Treuil à Bordeaux

Références cadastrales : Section EA n° 134

Valeur estimée après travaux : 2.305.175 €

BORDEAUX, le 21 mai 2014

LE DIRECTEUR GENERAL,



D. PARENT
Directeur Général

