

CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Alain Juppé, Président de Bordeaux Métropole agissant au nom et comme représentant de ladite métropole, en vertu d'une délibération du Conseil métropolitain du

- Monsieur Emmanuel Picard, Directeur Général, agissant au nom de la société anonyme MESOLIA HABITAT dont le siège social est à BORDEAUX - 16 à 20, rue Henri Expert en exécution des délibérations du Conseil d'Administration en date du 10/05/2017.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Bordeaux Métropole, par délibération de son Conseil en date du , reçue à la Préfecture de la Gironde le , garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un prêt **PLUS ligne 5204974**, d'un prêt **PLUS FONCIER ligne 5204975**, d'un prêt **PLAI ligne 5204972**, d'un prêt **PLAI FONCIER 5204973**, d'un prêt **PLS ligne 5204977** et d'un prêt **PLS Foncier ligne 520 4976** contractés par la Société Anonyme MESOLIA HABITAT auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations **sous le numéro de contrat 68238 du 5/09/2017**, selon les modalités suivantes :

- Montant **2 815 298 € PLUS**
- durée totale du prêt : 40 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 1.35 %
- taux de progressivité des annuités : -2.00% l'an,
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A,
- durée de préfinancement : 24 mois,
- règlement des intérêts de préfinancement : paiement.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt.

- Montant **1 462 173 € PLUS FONCIER**
- durée totale du prêt : 50 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 1.35 %
- taux de progressivité des annuités : -2.25% l'an,
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A,
- durée de préfinancement : 24 mois,
- règlement des intérêts de préfinancement : paiement.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou

du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt.

- Montant **1 840 574 € PLAI**
- durée totale du prêt : 40 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 0.55 %
- taux de progressivité des annuités : 0.50% l'an,
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A,
- durée de préfinancement : 24 mois,
- règlement des intérêts de préfinancement : paiement.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt.

- Montant **933 700 € PLAI FONCIER**
- durée totale du prêt : 50 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 0.55 %
- taux de progressivité des annuités : 0.50% l'an,
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A,
- durée de préfinancement : 24 mois,
- règlement des intérêts de préfinancement : paiement.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt.

- Montant **641 016 € PLS**
- durée totale du prêt : 40 ans
- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 1.86 %
- taux de progressivité des annuités : -2% l'an,
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A,
- durée de préfinancement : 24 mois,
- règlement des intérêts de préfinancement : paiement.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt.

- Montant **299 261 € PLS FONCIER**
- durée totale du prêt : 50 ans

- échéances : annuelles
- taux d'intérêt actuariel annuel : 1.86 %
- taux de progressivité des annuités : -2% l'an,
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A,
- durée de préfinancement : 24 mois,
- règlement des intérêts de préfinancement : paiement.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt.

en vue d'assurer le financement principal pour le programme d'acquisition en VEFA de 58 logements collectifs locatifs sociaux dont 32 PLUS (7 T2, 15 T3, 7 T4 et 3 T5), 20 PLAI (5 T2, 7 T3, 5 T4 et 3 T5) et 6 PLS (1 T2, 2 T3 et 3 T4) situés à Bordeaux, avenue des 40 Journaux, rue Jean Royer et cours du Québec – Résidence GINKO C2 - d'un prix de revient approximatif de 9 371 144 €.

Si la société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, Bordeaux Métropole, 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 Bordeaux Métropole et la société.

ARTICLE I

Les opérations poursuivies par la société, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de Bordeaux Métropole, 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 Bordeaux Métropole, au plus tard le 31 Mars de l'année suivante.

ARTICLE II

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

- au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la société.

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

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

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

ARTICLE III

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

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

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par Bordeaux Métropole, et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, Bordeaux Métropole 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 Bordeaux Métropole créancière de la société.

ARTICLE IV

De convention entre les parties Bordeaux Métropole est habilitée à prendre, à tous moments à partir de la signature de la présente convention, et si elle l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, une inscription à concurrence du montant de l'emprunt de 7 992 022 €, sur l'ensemble immobilier de la résidence GINKO C2 situé avenue des 40 Journaux, rue Jean Royer et cours du Québec à Bordeaux, dont la valeur prévisionnelle figure ci-dessous :

Résidence GINKO C2 à Bordeaux :

- Prix de Revient Prévisionnel de l'opération PLUS/ PLAI / PLS	9 371 144 €
Affecté à la présente demande de garantie PLUS/ PLAI / PLS	<u>-7 992 022 €</u>
Résiduel	1 379 122 €

Par voie de conséquence, la société s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur ces immeubles sans l'accord préalable de la collectivité.

Les biens donnés en garantie devront être assurés sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour leur valeur de reconstruction à neuf.

Pour justifier la valeur du gage offert et qu'aucune inscription nouvelle n'a été inscrite, la société sera tenue de présenter, le 31 Décembre de chaque année, un certificat de situation hypothécaire ayant moins de deux mois de date.

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

Lors de l'achèvement de l'opération réalisée avec la garantie métropolitaine, la société en informera Bordeaux Métropole et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

Elle lui indiquera également la valeur du programme immobilier ayant bénéficié de la caution métropolitaine.

L'opération ainsi réalisée se substituera aux biens initialement affectés, à titre de sûreté, au profit de la Bordeaux Métropole 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 Bordeaux Métropole.

ARTICLE V

Un compte d'avances métropolitain de la société, sera ouvert dans les écritures de la société.

Il comprendra :

- au crédit : Le montant des remboursements effectués par la société, le solde constituera la dette de la société vis-à-vis de Bordeaux Métropole,

- au débit : le montant des versements effectués par Bordeaux Métropole, en vertu de l'article 3.

ARTICLE VI

La société sur simple demande du Président de Bordeaux Métropole devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1er, toutes justifications utiles et notamment, les livres et documents suivants : livre annuel des sommes à recouvrer, carnet annuel des engagements de dépenses, livres annuels de détails des opérations budgétaires, livres permanents des opérations aux services hors budget, le journal annuel et le grand livre annuel, le compte financier, le bilan et le projet de budget.

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

ARTICLE VII

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

ARTICLE VIII

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99.836 du 22 septembre 1999 et de l'article R441-5 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux attributions de logements dans les immeubles d'habitations à loyer modéré, la société "MESOLIA Habitat" s'engage à réserver à Bordeaux Métropole, 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 métropolitaine.

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

- la société indiquera dans l'immédiat à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole 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 Bordeaux Métropole :

- * fera connaître à la société et à la mairie du lieu d'implantation du programme de construction, le nombre, le type et les dates de livraison des appartements remis définitivement à la disposition de cette mairie.

- * adressera à la société, deux mois avant la date de livraison des différents appartements, la liste des candidats intéressés et remplissant les conditions requises pour y être logés. Lorsque le nombre des candidatures proposées sera inférieur à celui des logements réservés au personnel métropolitain, la différence sera remise provisoirement à la disposition de la mairie susvisée et la société sera avisée dans les deux mois précédant la date de livraison. Lors de leur libération, ces derniers logements devront obligatoirement être remis à la disposition de Bordeaux Métropole, ainsi que par la suite tout appartement remis faute de candidat, à la disposition de cette mairie.

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

FAIT A BORDEAUX, LE

Pour la société,
MESOLIA HABITAT
LE DIRECTEUR GENERAL

Pour Bordeaux Métropole,
Le Président ,

MESOLIA
TERRITOIRES ET METROPOLES DU SUD-OUEST
SA d'ILM MESOLIA HABITAT
Siège Social: 16-20 Rue Henri Expert
33082 BORDEAUX Cedex
Tel: 05 56 11 56 58 - Fax: 05 56 39 41 75
www.mesolia.fr

Emmanuel PICARD

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Programme d'acquisition en VEFA,
Résidence GINKO C2, avenue des 40 Journaux, rue Jean Royer et cours du
Québec à BORDEAUX
58 logements collectifs locatifs sociaux dont 32 PLUS, 20 PLAI et 6 PLS

Caisse prêteuse : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Montant des emprunts : contrat de prêt N°68238 du 5/09/2017
Ligne 5204974 PLUS pour 2 815 298€,
Ligne 5204975 PLUS FONCIER pour 1 462 173€,
Ligne 5204972 PLAI pour 1 840 574€,
Ligne 5204973 PLAI FONCIER pour 933 700€,
Ligne 5204977 PLS pour 641 016€,
Ligne 5204976 PLS FONCIER pour 299 261€.

Biens affectés en garantie

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, avec la garantie de Bordeaux Métropole à hauteur de **7 992 022 €**, la société MESOLIA Habitat s'engage envers Bordeaux Métropole à affecter hypothécairement à la première demande de Bordeaux Métropole, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, l'ensemble immobilier de la Résidence GINKO C2 (33300), lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur prévisionnelle figurent ci-dessous :

- BORDEAUX / GINKO C2 :

- Prix de Revient Prévisionnel de l'opération PLUS / PLAI / PLS	9 371 144 €
Affecté à la présente demande de garantie PLUS / PLAI / PLS	- 7 992 022 €
Résiduel	1 379 122 €

Situation Géographique : avenue des 40 Journaux, rue Jean Royer et cours du
Québec 33300 Bordeaux

Références Cadastres et Superficie :

Section TH 37	32 135 m ²
Section TH 38	2 035 m ²
Section TH 39	3 088 m ²
Section TH 40	885 m ²
Section TC144	306 m ²
Section TC145	176 m ²

BORDEAUX, le 2 octobre 2017

LE DIRECTEUR GENERAL,



Emmanuel PICARD