

PROJET

- Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, agissant au nom et comme représentant de ladite Métropole, en vertu de la délibération N° prise par le Conseil de Bordeaux Métropole le

- Monsieur Emmanuel PICARD, Directeur Général, agissant au nom de la Société Anonyme d'HLM MESOLIA HABITAT dont le siège social est 16-20 rue Henri Expert à Bordeaux, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 10 mai 2017.

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'exercent la garantie d'emprunt consentie et fixe à ce sujet, les rapports entre Bordeaux Métropole et la Société.

- 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 instituera 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 total des trois prêts de 2 396 146.17 €, sur les biens désignés en annexe à la présente convention, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur totale inscrite au 31/12/2018 figure ci-dessous : 3 515 345.04 €.

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 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 l'Etablissement Public Métropolitain.

ARTICLE V

Un compte d'avances métropolitain de Bordeaux Métropole, 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 Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

FAIT A BORDEAUX, LE



Emmanuel PICARD,
LE DIRECTEUR GENERAL

Pour Bordeaux Métropole,
Le Président,

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Refinancement de trois prêts de type PLS n° 1630312, 1630313 et 1630326.

Caisse prêteuse : Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes

Montant des emprunts : 2 396 146.17 €

Biens affectés en garantie

A la garantie du financement d'une opération locative, contracté auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes, avec la garantie de Bordeaux Métropole à hauteur de **2 396 146.17 €**, 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, les immeubles préalablement donnés en garantie sur les emprunts initiaux, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au 31/12/2018 figurent ci-dessous :

- Résidence LES AGRIERES / TAILLAN MEDOC Chemin des Agrières (Gironde)
Références Cadastres et Superficie : Section AV580 - 10 a 40 ca

- Résidence LE LAC / PAREMPUYRE Rue du Général de Gaulle et rue de la Gare (Gironde)
Références Cadastres et Superficie : Section BC 466 et AP 379 – 1 ha 56 a 16 ca

- Résidence BOIS DE MONJOUS / GRADIGNAN Rue des Fontaines de Monjous (Gironde)
Références Cadastres et Superficie : Section BO19 et BO78 – 2 ha 26 a 75 ca

- valeur totale nette au 31/12/2018 de 3 515 345.04 €.

Les biens donnés en garantie pour les prêts initiaux au profit de Bordeaux Métropole sont affectés pour une valeur de 2 396 146.17 €.

En garantie des trois nouveaux prêts à contracter auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes.

BORDEAUX, le 1^{er} février 2019

LE DIRECTEUR GENERAL,



Emmanuel PICARD

MESOLIA

25/01/2019

Prêts PLS Caisse d'Epargne	N°1630312	N°1630313	N°1630326
Date de mise en place :	01/03/2005	01/03/2005	01/10/2005
Date échéance	01/03/2035	01/03/2035	01/10/2035
Capital initial :	2 107 449€	1 300 456€	326 100€
Durée :	30 ans	30 ans	30 ans
Taux : LA + 1.50%	2.25%	2.25%	2.25%
Garantie	Bordeaux Métropole 100%	Bordeaux Métropole 100%	Bordeaux Métropole 100%
CRD après échéance du 01/06/2019 après échéance du 01/04/2019	1 348 097.90 €	831 878.71€	216 169.56€
	2 396 146.17€		
Pénalité RA 1% CRD (art 10 contrat prêt)	13 481.00€	8 319.00€	2 162.00€
	23 962.00€		
Durée résiduelle en mois :	189 15.75 ans	189 15.75 ans	198 16.5 ans
Intérêts résiduels	256 692.91€	158 399.39€	43 204.50€ + icne
	458 296.80€		

Nouveau Taux fixe :	1.63%	1.63%	1.63%
Durée	16 ans	16 ans	16 ans
date de réaménagement	01/06/2019	01/06/2019	01/06/2019
Date fin prêt	01/06/2035	01/06/2035	01/06/2035
Garantie	Maintien de la garantie initiale		
Frais dossiers	1 000€	500€	300€
Intérêts	186 153.62€	114 870.73€	29 850.28€
	332 391.08€ Gain 125 905.72€		
Frais dossiers	1 000€	500€	300€
Garantie	Maintien de la garantie initiale		