

Bordeaux 1 - 5 rue du Parlement Ste Catherine : 7 logements
Bordeaux 2 - 26 rue du Parlement St Pierre : 7 logements
Bordeaux 3 - 30 rue Saint Rémi : 5 logements
Bordeaux 4 - 7 et 9 rue des Argentiers : 5 logements
Bordeaux 5 - 18 rue des fours : 3 logements
Bordeaux 6 - 20 rue Teulère : 5 logements
Bordeaux 7 - 12 rue du Hamel : 5 logements
Bordeaux 8 - 13 rue Buhan : 3 logements
Bordeaux 9 - 55 rue Camille Sauvageau : 6 logements
Bordeaux 10 - 44 rue des Trois Conils : 4 logements
Bordeaux 11 - 11 place Pey Berland : 5 logements
Bordeaux 12 - 7 rue Corcelle : 4 logements
Bordeaux 13 - 46 rue Carpenteyre : 4 logements
Bordeaux 14 - 106 à 112 crs Alsace Lorraine/117 rue Ste Catherine/55 rue des Ayres : 72 logs
Bordeaux 15/1 - 2 quai de Paludate/6 rue Descas : 141 logements
Bordeaux 15/3 - 2 quai de Paludate : 82 chambres (résidence personnes âgées)
Bordeaux 17 - 19 rue Buhan : 7 logements
Bordeaux 18 - rue Descas/16 rue Peyronnet : 36 logements
Bordeaux 20 - 30 rue du Parlement Saint-Pierre : 3 logements
Bordeaux 21 - 20 rue des Capérans : 8 logements
Bordeaux 22 - 2 rue Mérignac : 2 logements
Bordeaux 23 - 1 bis rue Millanges : 2 logements
Bordeaux 26 - 42 rue de la Porte de la Monnaie : 8 logements
Bordeaux 27 - 28 quai des Chartrons/rue Latour : 20 logements
Bordeaux 28 - 21 à 27 rue Carpenteyre : 17 logements
Bordeaux 29 - 10 rue du Couvent / rue Latour : 8 logements
Bordeaux 30 - 100 rue Notre Dame/rue Ramonet : 24 logements
Caudéran rue Félix Carme : 12 logements collectifs
Caudéran rue Félix Carme : 33 maisons individuelles

PROJET

CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Alain ROUSSET, Président de la **COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX** agissant au nom et comme représentant de ladite Communauté Urbaine, en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du

Monsieur Philippe DÉJEAN, Directeur Général de la **SOCIÉTÉ "DOMOFRANCE"**, dont le siège social est à BORDEAUX, 110 avenue de la Jallère, Quartier du Lac, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 29/05/2006 :

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 le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un emprunt principal d'un montant de **29 500 000 €** que la S.A. DOMOFRANCE se propose de contracter auprès de DEXIA Crédit Local, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur au moment de l'établissement du contrat, en vue d'assurer le financement principal relatif à l'acquisition du patrimoine de France Habitation à Bordeaux dont la répartition est la suivante :

- Bordeaux 1 - 5 rue du Parlement Ste Catherine : 7 logements
- Bordeaux 2 - 26 rue du Parlement St Pierre : 7 logements
- Bordeaux 3 - 30 rue Saint Rémi : 5 logements
- Bordeaux 4 - 7 et 9 rue des Argentiers : 5 logements
- Bordeaux 5 - 18 rue des fours : 3 logements
- Bordeaux 6 - 20 rue Teulère : 5 logements
- Bordeaux 7 - 12 rue du Hamel : 5 logements
- Bordeaux 8 - 13 rue Buhan : 3 logements
- Bordeaux 9 - 55 rue Camille Sauvageau : 6 logements
- Bordeaux 10 - 44 rue des Trois Conils : 4 logements
- Bordeaux 11 - 11 place Pey Berland : 5 logements
- Bordeaux 12 - 7 rue Corcelle : 4 logements
- Bordeaux 13 - 46 rue Carpenteyre : 4 logements
- Bordeaux 14 - 106 à 112 crs Alsace Lorraine/117 rue Ste Catherine/55 rue des Ayres : 72 logs
- Bordeaux 15/1 - 2 quai de Paludate/6 rue Descas : 141 logements
- Bordeaux 15/3 - 2 quai de Paludate : 82 chambres (résidence personnes âgées)
- Bordeaux 17 - 19 rue Buhan : 7 logements
- Bordeaux 18 - rue Descas/16 rue Peyronnet : 36 logements
- Bordeaux 20 - 30 rue du Parlement Saint-Pierre : 3 logements
- Bordeaux 21 - 20 rue des Capérans : 8 logements
- Bordeaux 22 - 2 rue Mérignac : 2 logements
- Bordeaux 23 - 1bis rue Millanges : 2 logements
- Bordeaux 26 - 42 rue de la Porte de la Monnaie : 8 logements

Bordeaux 27 - 28 quai des Chartrons/rue Latour : 20 logements
 Bordeaux 28 - 21 à 27 rue Carpenteyre : 17 logements
 Bordeaux 29 - 10 rue du Couvent / rue Latour : 8 logements
 Bordeaux 30 - 100 rue Notre Dame/rue Ramonet : 24 logements
 Caudéran rue Félix Carme : 12 logements collectifs
 Caudéran rue Félix Carme : 33 maisons individuelles

pour un prix de revient prévisionnel de 42 386 254,94 €, aux conditions suivantes :

Ce prêt comporte :

- une phase de mobilisation des fonds,
 - une phase d'amortissement du capital mobilisé en une seule tranche d'amortissement.
 Les fonds mobilisés n'ayant pas encore fait l'objet de la mise en place de la tranche d'amortissement sont dénommés « Encours en Phase de Mobilisation ».
 A tout moment pendant la phase de mobilisation, l'Emprunteur peut mettre en place la tranche d'amortissement dont le profil d'amortissement et les conditions financières sont définies dans le contrat.

Montant : 29 500 000, €

Durée totale initiale : 31 ans et 7 mois

Dont : - **durée de la phase de mobilisation : 3 mois**
 - **durée initiale de la phase d'amortissement : 31 ans et 4 mois**

Phase de mobilisation :

- **Taux indexé :** T4M auquel s'ajoute une marge de 0,03 %
- **Paiement des intérêts :** mensuel
- **Mobilisation des fonds :** à compter du 09/08/2006, à la demande de l'Emprunteur, en une ou plusieurs fois, jusqu'au terme de la phase de mobilisation fixé le 31/10/2006

Phase d'amortissement :

- Taux indexé :
- Du 31/10/2006 au 01/02/2009 exclu : taux fixe de 3,35 %
- Du 01/02/2009 inclus au 01/02/2026 exclue :
 Si la différence entre le CMS EUR 30 ans et le CMS EUR 1 an est supérieure ou égale à 0,25 %, le taux d'intérêt appliqué au décompte des intérêts est égal à 3,35 %. Ce taux d'intérêt s'applique à la période d'intérêts écoulée.

 Si la différence entre le CMS EUR 30 ans et le CMS EUR 1 an est inférieure à 0,25 %, le taux d'intérêt appliqué au décompte d'intérêts est égal à 4,75 % moins 5 fois la différence entre le CMS EUR 30 ans et le CMS EUR 1 an.
 Le taux d'intérêt ainsi calculé s'applique à la période d'intérêts écoulée.
- Du 01/02/2026 incluse au 01/02/2038 incluse : taux fixe de 3,35 %
- Périodicité des échéances : annuelle
- Mode d'amortissement : amortissement annuel ligne à ligne

- Mise en place automatique de la tranche d'amortissement : à défaut de demande de mise en place de la tranche d'amortissement à la date fixée pour le terme de la phase de mobilisation, l'encours en Phase de Mobilisation fait l'objet, à cette date, de la mise en place automatique de la tranche d'amortissement aux conditions définies ci-dessus sur une durée de 31 ans et 4 mois.

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, la Communauté Urbaine de Bordeaux, sur simple demande écrite qui lui sera faite, prendra ses lieu et place et règlera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de la Société à titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt.

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt consentie et fixe à ce sujet, les rapports entre la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Société.

ARTICLE 1

Les opérations poursuivies par la Société, tant au moyen de ses ressources propres que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Communauté Urbaine, ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement par la Société d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir, pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la Société.

Ce résultat devra être adressé au Président de la Communauté Urbaine, au plus tard le 31 Mars de l'année suivante.

ARTICLE 2

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

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

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

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

ARTICLE 3

Si le décompte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé à due concurrence et, dans le cas où la garantie de la Communauté Urbaine aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la Société, suivant les conditions prévues à l'article 5 ci-après.

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

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

ARTICLE 4

De convention entre les parties, la Communauté Urbaine de Bordeaux est habilitée à prendre, à tous moments à partir de la signature de la présente convention et, si elle l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, une inscription sur les immeubles désignés en annexe à la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie de 30 470 975,07 €, valeur d'acquisition au 31/10/2006.

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

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

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

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

Lors de l'achèvement de l'opération réalisée avec la garantie communautaire, la Société informera la Communauté Urbaine et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux. Elle lui indiquera également la valeur au programme immobilier ayant bénéficié de la caution communautaire.

L'opération ainsi réalisée se substituera aux biens initialement affectés, à titre de sûreté, au profit de la Communauté. Ces derniers se trouveront ainsi libérés.

Les dispositions prévues à l'article 4 de la présente convention s'exerceront dans les mêmes conditions à l'égard des nouveaux biens affectés en garantie au profit de l'Etablissement Public Communautaire.

ARTICLE 5

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

Il comprendra :

- au crédit : le montant des remboursements effectués par la Société.
- au débit : le montant des versements effectués par la Communauté Urbaine en vertu de l'article 3.

Le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de la Communauté Urbaine.

ARTICLE 6

La Société, sur simple demande du Président de la Communauté devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1, toutes justifications utiles et notamment, les livres et documents suivants :

- Livre annuel des sommes à recouvrer, carnet annuel des engagements de dépenses, livres annuels de détails des opérations budgétaires, livres permanents des opérations aux services hors budget, le journal annuel et le grand livre annuel, le compte financier, le bilan et le projet de budget.

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

ARTICLE 7

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

ARTICLE 8

Conformément aux dispositions du décret 68-81 du 26 Janvier 1968, relatif aux attributions de logements dans les immeubles d'habitation à loyer modéré, la Société 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 :

- la Société 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 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 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 la Société en 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 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 à Bordeaux, le

Pour la Société

Pour La Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Directeur Général,

Le Président,

Ph. Déjean

ANNEXE À LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : **Rachat du Patrimoine de France Habitation à Bordeaux**
(A – 538 logements)

Caisse Prêteuse : **DEXIA Crédit Local**

Montant de l'emprunt : **29 500 000 €**

BIENS AFFECTÉS EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de **DEXIA Crédit Local**, avec la garantie de la **COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX** à hauteur de **29 500 000€**, la **SOCIÉTÉ "DOMOFRANCE"**, s'engage envers la **COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX** à affecter hypothécairement, à première demande de la **COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX** si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, les immeubles (ou terrains) lui appartenant, libres d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au bilan figurent ci-dessous :

Biens donnés en garantie :

- Caudéran - rue Félix Carme (12 logts + 3 commerces)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 1 139 199,48 €
Réf. Cadastres : YX n° 86 pour 1 038 m² et YX n° 87 pour 274 m²
- Caudéran - rue Félix Carme (33 maisons individuelles)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 5 189 686,52 €
Réf. Cadastres : YX n° 56 pour 6 000 m²
- Bordeaux 30 - 100 rue Notre Dame / rue Ramonet (24 logements)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 3 032 419,74 €
Réf. Cadastres : PK n° 100 pour 97 m² et PK n° 171 pour 1 646 m²
- Bordeaux 15/1 - 2 quai de Paludate/6 rue Descas (141 logements)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 9 755 715,99 €
Réf. Cadastres : DL n° 33 pour 12 522 m²
- Bordeaux 15/3 - 2 quai de Paludate (82 chambres)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 2 924 933,92 €
Réf. Cadastres : DL n° 33 pour 12 522 m²
- Bordeaux 28 - 21 à 27 rue des Carpenteyre (17 logements)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 1 138 105,00 €
Réf. Cadastres : DN n°110 pour 460m², DN n°111 pour 106m² et DN n°112 pour 223m²

- Bordeaux 23 - 1bis rue Millanges (2 logements)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 150 569,36 €
Réf. Cadastrales : KI n° 149 pour 50 m²

- Bordeaux 22 - 2 rue Mérignac (2 logements)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 194 502,05 €
Réf. Cadastrales : KM n° 123 pour 53 m²

- Bordeaux 18 - rue Descas/16 rue Peyronnet (36 logements)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 820 339,04 €
Réf. Cadastrales : DL n° 29 pour 1 155 m²

- Bordeaux 27 - 28 quai des Chartrons / rue Latour (20 logements / 1 commerce)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 2 428 089,91 €
Réf. Cadastrales : PK n° 18 pour 221 m² et PK n° 19 pour 377 m²

- Bordeaux 29 - 10 rue du Couvent (8 logements / 1 commerce)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 934 404,12 €
Réf. Cadastrales : PK n° 12 pour 165 m² et PK n° 20 pour 108 m²

- Bordeaux 21 - 20 rue des Capérans (8 logements)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 561 964,99 €
Réf. Cadastrales : KM n° 149 pour 161 m²

- Bordeaux 9 - 55 rue Camille Sauvageau (6 logements)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 635 263,70 €
Réf. Cadastrales : DN n° 295 pour 266 m²

- Bordeaux 1 - 5 rue du Parlement Ste Catherine (7 logements / 1 commerce)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 626 681,38 €
Réf. Cadastrales : KM n° 219 pour 228 m²

- Bordeaux 3 - 30 rue Saint Rémi (5 logements / 1 commerce)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 405 893,41 €
Réf. Cadastrales : KM n° 187 pour 138 m²

- Bordeaux 26 - 42 rue de la Porte de la Monnaie (8 logements / 1 commerce)
Valeur d'acquisition au 31/10/2006 : 533 206,46 €
Réf. Cadastrales : DM n° 108 pour 219 m²

Fait à BORDEAUX, le

Le Directeur Général,

Ph. Déjean

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A. d'HLM DOMOFRANCE

Décision du Conseil d'Administration en date du : 29 Mai 2006

Objet : acquisition du patrimoine bordelais de la S.A. d'HLM FRANCE
HABITATION

Coût estimé de l'opération : 42 386 254,94 €

Financement : Reprise prêt CDC : 3 252 999,26 €
 Reprise prêt ASTRIA : 7 807 931,25 €
 Prêt DEXIA Crédit Local : 29 500 000,00 €
 Fonds Propres : 1 825 324,43 €

Montant de la garantie demandée : 29 500 000 €

Eventuellement : garanties déjà accordées : /

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 30 470 975,07 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol : /
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt :

- Durée totale initiale : 31 ans et 7 mois
- dont : - durée de la phase de mobilisation : 3 mois
- durée initiale de la phase d'amortissement : 31 ans et 4 mois

- PHASE DE MOBILISATION :

- . **Taux indexé** : T4M auquel s'ajoute une marge de 0,03 %
- . **Paiement des intérêts** : mensuel
- . **Mobilisation des fonds** : à compter du 09/08/2006, à la demande de l'Emprunteur, en une ou plusieurs fois, jusqu'au terme de la phase de mobilisation fixé le 31/10/2006

.../...

- PHASE D'AMORTISSEMENT :

. **Taux indexé** :

- du 31/10/2006 au 01/02/2009 exclu : taux fixe de 3,35 %

- du 01/02/2009 inclus au 01/02/2026 exclu :

. si la différence entre le CMS EUR 30 ans et le CMS EUR 1 an est supérieure ou égale à 0,25 %, le taux d'intérêt appliqué au décompte des intérêts est égal à 3,35 %. Ce taux d'intérêt s'applique à la période d'intérêts écoulée.

. si la différence entre le CMS EUR 30 ans et le CMS EUR 1 an est inférieure à 0,25 %, le taux d'intérêt appliqué au décompte d'intérêts est égal à 4,75 % moins 5 fois la différence entre le CMS EUR 30 ans et le CMS EUR 1 an. Le taux d'intérêt ainsi calculé s'applique à la période d'intérêts écoulée.

- du 01/02/2026 inclus au 01/02/2038 inclus : taux fixe de 3,35 %

. **Périodicité des échéances** : annuelle

. **Mode d'amortissement** : amortissement annuel ligne à ligne

. **Mise en place automatique de la tranche d'amortissement** : à défaut de demande de mise en place de la tranche d'amortissement à la date fixée pour le terme de la phase de mobilisation, l'Encours en Phase de Mobilisation fait l'objet, à cette date, de la mise en place automatique de la tranche d'amortissement aux conditions définies ci-dessus sur une durée de 31 ans et 4 mois.

