

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur **Alain ROUSSET**, 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 **Michel PELISSIER**, Président Directeur Général d'**ADOMA**, dont le siège social est à Paris 15ème, 42 rue Cambronne, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 9 Novembre 1998 et, par la présente, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration du 10 mai 2004, représenté par Madame Nathalie **CHOMETTE**, Directrice des Etudes et du Développement .

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 concurrence de 50 %, soit 450 000 €, le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un emprunt PLAI bonifié de 900 000 € qu'ADOMA se propose de contracter auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS 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 la **Construction de 117 logements à la Résidence MEDOC, 149/151, cours du Médoc à BORDEAUX**, d'un prix de revient prévisionnel s'élevant à 4 843 607 € H.T.

Les conditions actuelles du prêt PLAI bonifié sont les suivantes :

- ✓ Taux d'intérêt actuariel annuel : 2,75 % (sur la base de référence du taux du Livret A à 2,75% au 01/08/2006 et des mesures financées sur fonds propres CDC à compter du 16 octobre 2006 : baisse de 0,50 % du taux des prêts locatifs aidés d'insertion PLAI)
- ✓ Taux annuel de progressivité : 0 %
- ✓ Révisibilité 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 %.

- ✓ Durée du prêt : 35 ans
- ✓ Différé d'amortissement : 0
- ✓ Echéance : annuelle

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base du taux du Livret A en vigueur à la date de la présente délibération et sont susceptibles d'être révisés si le taux du Livret A applicable est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

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 réglera le

MZ

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 si possible 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 d'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.

NE

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 aux 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 450 000 € sur les biens valant 5 082 670 €.

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 du programme immobilier ayant bénéficié de la caution 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 Préfet, 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.

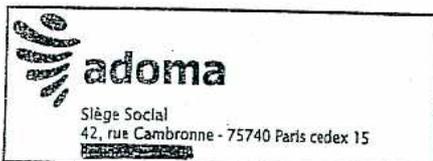
Fait à Bordeaux, le

Pour Adoma

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

La Directrice des Etudes et Développement

Le Président



ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé :

Construction de 117 logements Résidence Médoc, 149/151, cours du Médoc à Bordeaux.

Caisse Prêteuse : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS D'AQUITAINE

La Croix du Mail

8 Rue Claude BONNIER

33081 BORDEAUX CEDEX

Montant de l'emprunt : 900 000 €

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement à contracter auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à hauteur de 450 000 €, soit 50 % de 900 000 €, la SOCIETE ADOMA, 42, rue Cambronne, 75015 PARIS, s'engage envers la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX à affecter hypothécairement, à première demande de la COMMUNAUTE 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 :

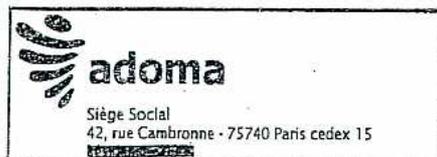
Biens donnés en garantie :

Immeuble et terrain sis au 149/151, cours du Médoc à Bordeaux, cadastré RM N°17 au POS de Bordeaux, dont la valeur est de 239 670 € + 4 843 000 € = 5 082 670 €

Nathalie CHOMETTE
Directrice des Etudes
et du Développement

Fait à PARIS, le 4 MAI 2007

~~Le Président Directeur Général~~



Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : S.A.E.M. ADOMA

Décision du Conseil d'Administration en date du : 10 mai 2004

Objet : Construction de 117 logements Résidence Sociale « Médoc », 149/151, cours du Médoc à Bordeaux.

Coût estimé de l'opération : 4.843.607 € HT

Financement : Prêt CDC PLAI bonifié : 900.000 €
Subvention ETAT : 922.905 €
Subvention Cseil Gral : 922.905 €
Autres prêts (1 % art. 1 de la convention EUSL) : 1.700.000 €
Fonds propres : 397.797 €

Montant de la garantie demandée : 450.000 €

Eventuellement : garanties déjà accordées :

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 450.000 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol : 19/05/2005
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt : durée du prêt : 35 ans
périodicité des échéances : annuelle
taux d'intérêt actuariel : 2,75 % (révisable)
progressivité des annuités au taux de : 0 % l'an (révisable)
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%.

DATE: 07/08/2006

OPERATION: MEDOC 117 Logements Bâtiment D**PLAN DE FINANCEMENT.** sur Estimatif Architecte en Entreprises Groupées**DEPENSES :**

en € H.T.

* TRAVAUX et VRD	4 176 875 €
* HONORAIRES	428 569 €
* DIVERS(dont branchements et transformateur)	100 000 €
* REVISIONS/ACTUALISATIONS(3%)	138 163 €
TOTAL DEPENSES:	4 843 607 €

MOBILIER (132X1525€+10000)	211 300 €
----------------------------	-----------

RECETTES :

en € H.T.

* SUBVENTION PLAI	922 905 €
* SUBVENTION Conseil Général	922 905 €
* PRÊT DE LA C.D.C.	900 000 €
* PRÊT 1% Art 1de la convention ETAT/EUSL	1 700 000 €
* PRET 1% Art 2 de la convention ETAT/EUSL	0 €
* FONDS PROPRES	397 797 €
TOTAL RECETTES :	4 843 607 €

Subvention Fasild MOBILIER (132X1525€)	201 300 €
Fonds Propres Mobilier	10 000 €

RESULTATS

INDICATEURS

T.I.R.	4,42%
C.M.P.C.	2,16%

Temps de retour sur Capitaux Investis
Temps de retour sur Capitaux Propres

18
7

T.I.R. = Taux de Rentabilité Interne

= Taux d'actualisation tel que la Valeur Actuelle Nette soit nulle

= Rémunération de toutes les sommes au taux qui permet l'équilibre des valeurs actuelles correspondant aux décaissements et aux encaissements

C.M.P.C = Coût Moyen Pondéré du Capital

= Coût des capitaux empruntés et des Fonds Propres investis

(Taux de trésorerie : 5 %)

Temps de retour sur Capitaux Investis

= Nombre d'années au bout duquel, les flux financiers permettent la reconstitution de l'investissement initial (hors subventions)

Temps de retour sur Capitaux Propres

= Nombre d'années au bout duquel, les flux financiers permettent la reconstitution des Fonds Propres Investis

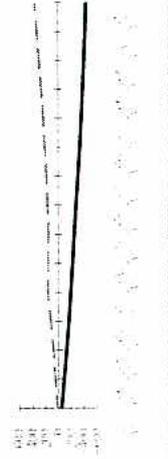
GRAPHIQUES DE FLUX

Cumul Flux Financiers



gras : réel FCB, pointillés : cible

Cumul Résultats comptables



gras : réel FCB, pointillés : cible

TESTS DE SENSIBILITE A UN HORIZON DE 10 ANS (K€)

TOC - 2 %	-87
Tarifs	43
Plafond 80 %	1112
Plafond 100 %	
Charges	
(Taux marge UG 49,9%)	3
Taux marge UG 50 %	-467
Taux marge UG 40 %	
Coût des travaux - 10 %	303
Taux Subventions : 8 %	-184
Taux Subventions : 25 %	-184
(report sur Fonds Propres)	

Impact sur le résultat comptable cumulé l'année 10

CALCUL DU P+M ET L+C PAR EUREKA

Lits	PROG. CAPA. P+M/MOIS	REDEVANCE L+C/MOIS
T1	102	27
T1'	5	27
T1bis	10	27
T2		
T3		
T4		
T5		
		289
		414
		448
		421

RESULTAT COMPTABLE - PROGRAMME NEUF

Subventions PLUS/PLAI	2001
Prêt 1/9	924
Prêt 10%	1700
Autres prêts	
Fonds Propres	443
Total	5069

Charge foncière Construction	4843
Ch de préfinancement s/total	24
	4867
	201
	5069

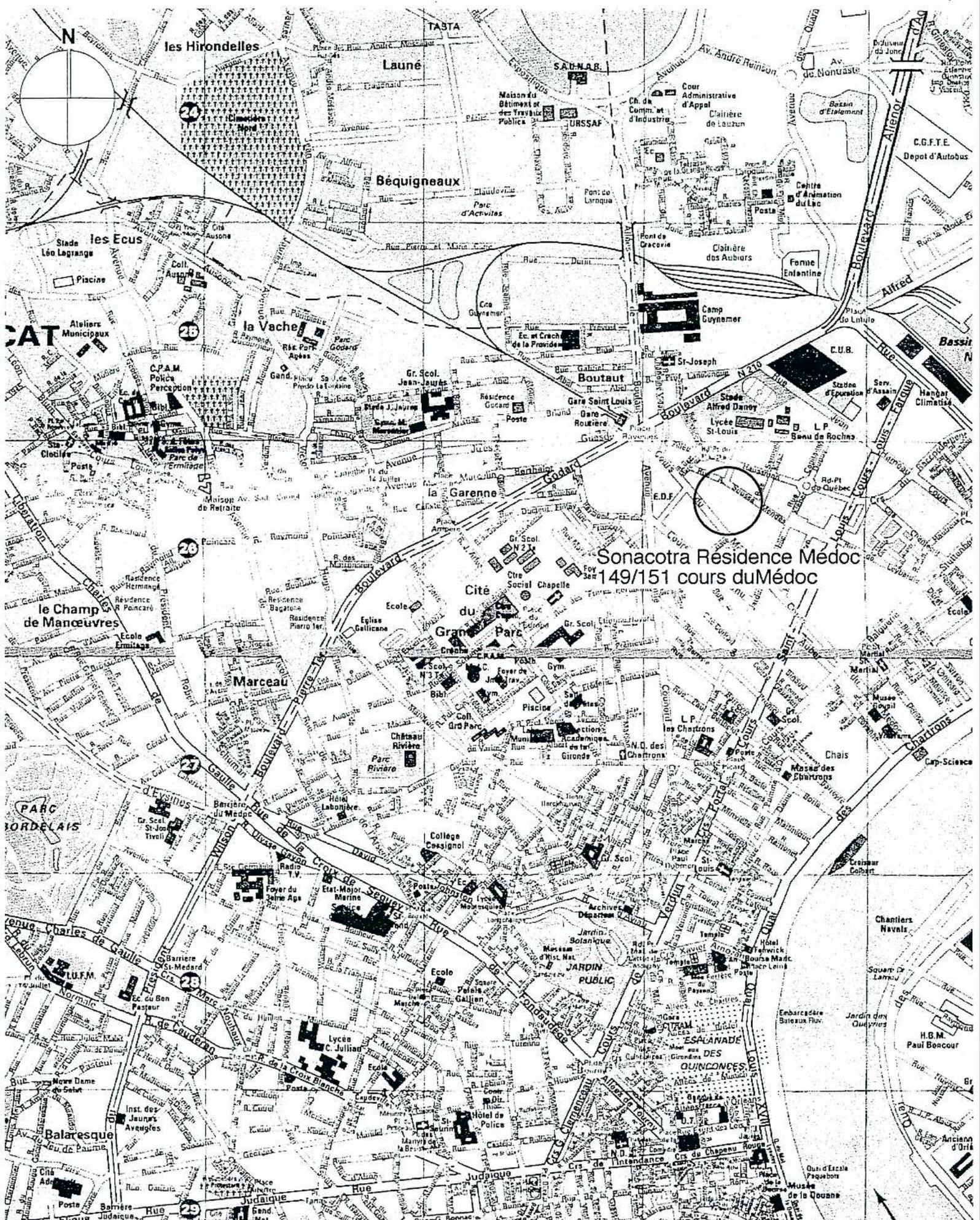
Programme Résidence MEDOC
2005 Construction de 117 logements PLAI

en K€	Frêts Financiers sur emprunts				L		M		L		Charges Exploitat.	Provision GR-GE	Redevances	Ch de Structure	RES COMPTA	Cumul	Cumul hors Ch. S			
	différé	taux	durée	montant	plus	plai	1/9	10%	autres	Fr Fin / Empr								Dot. Amt Const	Dot. Amt Mob	Dot. Amt F Acq
		2,95%	35	924			1700													
2007		25	27	25	25	17	9			-9	-164	-29		85	-215	-30	429	-9	-9	26
2008		27	27	27	27	17	17			-42	-164	-29		85	-219	-30	437	-40	-49	61
2009		27	27	27	27	17	17			-44	-164	-29		85	-224	-31	446	-41	-89	101
2010		27	27	27	27	16	16			-44	-164	-29		85	-229	-31	455	-38	-128	145
2011		26	26	26	26	15	15			-42	-164	-29		85	-234	-32	464	-35	-163	194
2012		26	26	26	26	14	14			-41	-164	-29		85	-238	-32	471	-32	-194	247
2013		25	25	25	25	13	13			-40	-164	-29		85	-243	-33	478	-30	-224	303
2014		25	25	25	25	12	12			-38	-164	-29		85	-247	-33	485	-28	-252	357
2015		24	24	24	24	11	11			-37	-136	-29		52	-252	-34	493	-29	-312	415
2016		23	23	23	23	10	10			-35	-136	-29		52	-256	-35	500	-27	-340	477
2017		23	23	23	23	9	9			-34	-136	-29		52	-261	-35	508	-27	-365	543
2018		22	22	22	22	8	8			-32	-136	-29		52	-266	-36	515	-25	-388	613
2019		22	22	22	22	7	7			-31	-136	-29		52	-270	-36	523	-23	-409	687
2020		21	21	21	21	6	6			-29	-136	-29		52	-275	-37	531	-21	-428	764
2021		20	20	20	20	6	6			-27	-136	-30		52	-280	-37	539	-19	-445	845
2022		19	19	19	19	5	5			-26	-136	-30		46	-306	-38	547	-17	-472	919
2023		19	19	19	19	4	4			-24	-122	-30		46	-312	-38	555	-27	-497	996
2024		18	18	18	18	3	3			-22	-122	-30		46	-318	-39	563	-25	-521	1076
2025		17	17	17	17	2	2			-21	-122	-30		46	-324	-40	572	-24	-544	1160
2026		16	16	16	16	1	1			-17	-122	-30		46	-331	-40	580	-23	-565	1248
2027		16	16	16	16	0	0			-16	-122	-30		46	-337	-41	589	-21	-585	1339
2028		15	15	15	15	0	0			-15	-122	-30		46	-343	-41	598	-20	-605	1432
2029		14	14	14	14	0	0			-14	-122	-31		46	-350	-42	607	-20	-625	1527
2030		13	13	13	13	0	0			-13	-122	-31		46	-357	-43	616	-20	-644	1625
2031		12	12	12	12	0	0			-12	-122	-31		46	-364	-43	625	-19	-664	1726
2032		11	11	11	11	0	0			-11	-56	-31		21	-371	-44	635	22	-642	1870
2033		10	10	10	10	0	0			-10	-56	-31		21	-378	-45	644	22	-620	2017
2034		9	9	9	9	0	0			-9	-56	-31		21	-385	-45	654	22	-597	2167
2035		8	8	8	8	0	0			-8	-56	-31		21	-392	-46	664	23	-575	2319
2036		7	7	7	7	0	0			-7	-56	-31		21	-400	-47	674	22	-553	2474
2037		6	6	6	6	0	0			-6	-56	-31		21	-408	-47	684	22	-531	2631
2038		5	5	5	5	0	0			-5	-56	-31		21	-416	-48	694	22	-508	2792
2039		4	4	4	4	0	0			-4	-56	-31		21	-424	-49	704	22	-486	2954

en K€

	INV (hors subv)	EXPL	TOTAL	CUMULE
2007	-2997,0	184,6	-2997,0	-2997,0
2008	-46,3	187,9	138,3	-2858,7
2009		191,3	187,9	-2670,8
2010		194,7	191,3	-2479,5
2011		198,2	194,7	-2284,8
2012		200,4	198,2	-2086,5
2013		202,7	200,4	-1886,1
2014	-231,2	204,9	202,7	-1683,4
2015		207,2	-26,3	-1709,7
2016		209,5	207,2	-1502,5
2017		211,8	209,5	-1293,0
2018		214,1	211,8	-1081,2
2019		216,4	214,1	-867,2
2020		218,8	216,4	-650,7
2021	-265,6	221,2	218,8	-431,9
2022		222,6	-44,4	-476,4
2023		202,6	202,6	-273,7
2024		204,4	204,4	-69,3
2025		206,2	206,2	136,8
2026		208,0	208,0	344,8
2027		209,7	209,7	554,5
2028	-305,1	211,5	211,5	766,0
2029		213,3	-91,8	674,2
2030		215,0	215,0	869,2
2031		216,8	216,8	1106,0
2032		218,5	218,5	1324,5
2033		220,3	220,3	1544,8
2034		222,0	222,0	1766,8
2035	-350,5	223,7	223,7	1990,5
2036		225,4	-125,1	1865,4
2037		227,1	227,1	2092,5
2038		228,8	228,8	2321,3
2039		230,5	230,5	2551,8
		232,1	232,1	2783,9

←-----



Sonotra Residence Médoc
149/151 cours du Médoc