

CONVENTION

PROJET

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 05/10/2006 :

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 de deux emprunts principaux d'un montant total de **6.463.113 €** que la S.A. DOMOFRANCE se propose de contracter auprès du **Crédit Foncier de France**, 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'opération de construction neuve de 99 logements collectifs étudiants, située à PESSAC – Quartier de Formanoir, d'un prix de revient prévisionnel de 7.245.884 €, aux conditions suivantes :

Pour le prêt destiné à l'acquisition :

- Montant du prêt : 745.973 €.
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,15 % (a)
- Durée du prêt : 50 ans
- Périodicité des charges de remboursement : annuelle
- Amortissement : constant du capital
- Révisabilité du taux et des charges de remboursement : en fonction de la variation du taux de rémunération du Livret A (b)

Pour le prêt destiné à la construction :

- Montant du prêt : 5.717.140 €.
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,15 % (a)
- Durée du prêt : 30 ans
- Périodicité des charges de remboursement : annuelle
- Amortissement : constant du capital
- Révisabilité du taux et des charges de remboursement : en fonction de la variation du taux de rémunération du Livret A (b)

(a) Soit un taux proportionnel annuel pour des échéances annuelles de 4,15%. Les taux indiqués ci-dessus sont établis sur la base du taux de rémunération du Livret A en vigueur au jour des présentes, à savoir 2,75%. Ces taux sont susceptibles d'une actualisation à la date d'établissement du contrat en cas de variation du taux de rémunération du Livret A.

(b) Le taux révisé sera égal au taux actuariel annuel indiqué au contrat augmenté de la différence positive ou négative constaté entre le taux de rémunération du Livret A en vigueur à la date de révision et celui en vigueur à la date d'établissement du contrat.

Faculté du remboursement anticipé : indemnité égale à un semestre d'intérêts calculé au taux du prêt en vigueur avec un minimum de 1% des sommes remboursées par anticipation.



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 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 6.466.600,63 €, valeur bilan au 31/12/2006.

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.

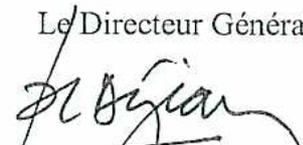
Fait à Bordeaux, le

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 : **PESSAC FORMANOIR Etudiants
(CN - 99 PLS)**

Caisse Prêteuse : **CREDIT FONCIER DE FRANCE**

Montant de l'emprunt PLS Foncier : 745.973 €

Montant de l'emprunt PLS Construction : 5.717.140 €

6.463.113 €

BIENS AFFECTÉS EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès du **CREDIT FONCIER DE FRANCE**, avec la garantie de la **COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX** à hauteur de **6.463.113 €**, 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 : Bordeaux Résidence du Lac (259 logements sur 330)

Valeur Comptable Nette au 31/12/2006 d'un logement : 24.967,57 €

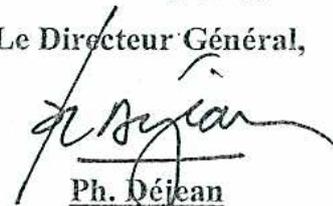
Valeur Comptable Nette au 31/12/2006 des 259 logements : 6.466.600,63 €

Référence cadastrale : TC n° 39 pour 12 563 m²

Fait à BORDEAUX, le

- 2 AVR. 2007

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 : 5 Octobre 2006

Objet : charge foncière et construction de 99 logements étudiants collectifs locatifs (73 studios, 18 studios doubles, 6 T5 et 2 T6), quartier de Formanoir à Pessac.

Coût estimé de l'opération : 7 245 884 €

Financement : Subvention Conseil Régional : 643 650 €
 Prêt CFF Foncier : 745 973 €
 Prêt CFF Construction : 5 717 140 €
 Fonds Propres : 139 121 €

Montant de la garantie demandée : 6 463 113 € (745 973 € et 5 717 140 €)

Eventuellement : garanties déjà accordées : /

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 6 466 600,63 €

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

Conditions du prêt :

- Montant total : 6.463.113 €
Prêt Foncier : 745.973 €
Prêt Construction : 5.717.140 €

- Durées totales :
Prêt Foncier : 50 ans
Prêt Construction : 30 ans

- Périodicité des charges de remboursement : annuelle

- Amortissement constant du capital

- Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,15 %
soit un taux proportionnel annuel pour des échéances annuelles de 4,15 %

Le taux indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux de rémunération du Livret A en vigueur, à savoir 2,75 %. Ce taux est susceptible d'une actualisation à la date d'établissement du contrat en cas de variation du taux de rémunération du Livret A.

.../...

- Révisabilité du taux et des charges de remboursement : en fonction de la variation du taux de rémunération du Livret A
Le taux révisé sera égal au taux actuariel annuel indiqué au contrat augmenté de la différence positive ou négative constaté entre le taux de rémunération du Livret A en vigueur à la date de révision et celui en vigueur à la date d'établissement du contrat.

- Faculté de remboursement anticipé : indemnité égale à un semestre d'intérêts calculé au taux du prêt en vigueur avec un minimum de 1 % des sommes remboursées par anticipation.

EQUILIBRE FINANCIER (en Euros)

Programme 2	RESSOURCES		Engagements		total
	PLUS	moins	PLUS	moins	
logements	0	0	0	0	0
parkings	0	0	0	0	0
locaux professionnels	0	0	0	0	0
surface base logements	0	0	0	0	0
surface base locaux professionnels	0	0	0	0	0
parkings	0	0	0	0	0
autres 3	0	0	0	0	0
autres 4	0	0	0	0	0
autres 5	0	0	0	0	0
autres 6	0	0	0	0	0
autres 7	0	0	0	0	0
autres 8	0	0	0	0	0
autres 9	0	0	0	0	0
autres 10	0	0	0	0	0
autres 11	0	0	0	0	0
autres 12	0	0	0	0	0
autres 13	0	0	0	0	0
autres 14	0	0	0	0	0
autres 15	0	0	0	0	0
autres 16	0	0	0	0	0
autres 17	0	0	0	0	0
autres 18	0	0	0	0	0
autres 19	0	0	0	0	0
autres 20	0	0	0	0	0
autres 21	0	0	0	0	0
autres 22	0	0	0	0	0
autres 23	0	0	0	0	0
autres 24	0	0	0	0	0
autres 25	0	0	0	0	0
autres 26	0	0	0	0	0
autres 27	0	0	0	0	0
autres 28	0	0	0	0	0
autres 29	0	0	0	0	0
autres 30	0	0	0	0	0
autres 31	0	0	0	0	0
autres 32	0	0	0	0	0
autres 33	0	0	0	0	0
autres 34	0	0	0	0	0
autres 35	0	0	0	0	0
autres 36	0	0	0	0	0
autres 37	0	0	0	0	0
autres 38	0	0	0	0	0
autres 39	0	0	0	0	0
autres 40	0	0	0	0	0
autres 41	0	0	0	0	0
autres 42	0	0	0	0	0
autres 43	0	0	0	0	0
autres 44	0	0	0	0	0
autres 45	0	0	0	0	0
autres 46	0	0	0	0	0
autres 47	0	0	0	0	0
autres 48	0	0	0	0	0
autres 49	0	0	0	0	0
autres 50	0	0	0	0	0
autres 51	0	0	0	0	0
autres 52	0	0	0	0	0
autres 53	0	0	0	0	0
autres 54	0	0	0	0	0
autres 55	0	0	0	0	0
autres 56	0	0	0	0	0
autres 57	0	0	0	0	0
autres 58	0	0	0	0	0
autres 59	0	0	0	0	0
autres 60	0	0	0	0	0
autres 61	0	0	0	0	0
autres 62	0	0	0	0	0
autres 63	0	0	0	0	0
autres 64	0	0	0	0	0
autres 65	0	0	0	0	0
autres 66	0	0	0	0	0
autres 67	0	0	0	0	0
autres 68	0	0	0	0	0
autres 69	0	0	0	0	0
autres 70	0	0	0	0	0
autres 71	0	0	0	0	0
autres 72	0	0	0	0	0
autres 73	0	0	0	0	0
autres 74	0	0	0	0	0
autres 75	0	0	0	0	0
autres 76	0	0	0	0	0
autres 77	0	0	0	0	0
autres 78	0	0	0	0	0
autres 79	0	0	0	0	0
autres 80	0	0	0	0	0
autres 81	0	0	0	0	0
autres 82	0	0	0	0	0
autres 83	0	0	0	0	0
autres 84	0	0	0	0	0
autres 85	0	0	0	0	0
autres 86	0	0	0	0	0
autres 87	0	0	0	0	0
autres 88	0	0	0	0	0
autres 89	0	0	0	0	0
autres 90	0	0	0	0	0
autres 91	0	0	0	0	0
autres 92	0	0	0	0	0
autres 93	0	0	0	0	0
autres 94	0	0	0	0	0
autres 95	0	0	0	0	0
autres 96	0	0	0	0	0
autres 97	0	0	0	0	0
autres 98	0	0	0	0	0
autres 99	0	0	0	0	0
autres 100	0	0	0	0	0
autres 101	0	0	0	0	0
autres 102	0	0	0	0	0
autres 103	0	0	0	0	0
autres 104	0	0	0	0	0
autres 105	0	0	0	0	0
autres 106	0	0	0	0	0
autres 107	0	0	0	0	0
autres 108	0	0	0	0	0
autres 109	0	0	0	0	0
autres 110	0	0	0	0	0
autres 111	0	0	0	0	0
autres 112	0	0	0	0	0
autres 113	0	0	0	0	0
autres 114	0	0	0	0	0
autres 115	0	0	0	0	0
autres 116	0	0	0	0	0
autres 117	0	0	0	0	0
autres 118	0	0	0	0	0
autres 119	0	0	0	0	0
autres 120	0	0	0	0	0
autres 121	0	0	0	0	0
autres 122	0	0	0	0	0
autres 123	0	0	0	0	0
autres 124	0	0	0	0	0
autres 125	0	0	0	0	0
autres 126	0	0	0	0	0
autres 127	0	0	0	0	0
autres 128	0	0	0	0	0
autres 129	0	0	0	0	0
autres 130	0	0	0	0	0
autres 131	0	0	0	0	0
autres 132	0	0	0	0	0
autres 133	0	0	0	0	0
autres 134	0	0	0	0	0
autres 135	0	0	0	0	0
autres 136	0	0	0	0	0
autres 137	0	0	0	0	0
autres 138	0	0	0	0	0
autres 139	0	0	0	0	0
autres 140	0	0	0	0	0
autres 141	0	0	0	0	0
autres 142	0	0	0	0	0
autres 143	0	0	0	0	0
autres 144	0	0	0	0	0
autres 145	0	0	0	0	0
autres 146	0	0	0	0	0
autres 147	0	0	0	0	0
autres 148	0	0	0	0	0
autres 149	0	0	0	0	0
autres 150	0	0	0	0	0
autres 151	0	0	0	0	0
autres 152	0	0	0	0	0
autres 153	0	0	0	0	0
autres 154	0	0	0	0	0
autres 155	0	0	0	0	0
autres 156	0	0	0	0	0
autres 157	0	0	0	0	0
autres 158	0	0	0	0	0
autres 159	0	0	0	0	0
autres 160	0	0	0	0	0
autres 161	0	0	0	0	0
autres 162	0	0	0	0	0
autres 163	0	0	0	0	0
autres 164	0	0	0	0	0
autres 165	0	0	0	0	0
autres 166	0	0	0	0	0
autres 167	0	0	0	0	0
autres 168	0	0	0	0	0
autres 169	0	0	0	0	0
autres 170	0	0	0	0	0
autres 171	0	0	0	0	0
autres 172	0	0	0	0	0
autres 173	0	0	0	0	0
autres 174	0	0	0	0	0
autres 175	0	0	0	0	0
autres 176	0	0	0	0	0
autres 177	0	0	0	0	0
autres 178	0	0	0	0	0
autres 179	0	0	0	0	0
autres 180	0	0	0	0	0
autres 181	0	0	0	0	0
autres 182	0	0	0	0	0
autres 183	0	0	0	0	0
autres 184	0	0	0	0	0
autres 185	0	0	0	0	0
autres 186	0	0	0	0	0
autres 187	0	0	0	0	0
autres 188	0	0	0	0	0
autres 189	0	0	0	0	0
autres 190	0	0	0	0	0
autres 191	0	0	0	0	0
autres 192	0	0	0	0	0
autres 193	0	0	0	0	0
autres 194	0	0	0	0	0
autres 195	0	0	0	0	0
autres 196	0	0	0	0	0
autres 197	0	0	0	0	0
autres 198	0	0	0	0	0
autres 199	0	0	0	0	0
autres 200	0	0	0	0	0
autres 201	0	0	0	0	0
autres 202	0	0	0	0	0
autres 203	0	0	0	0	0
autres 204	0	0	0	0	0
autres 205	0	0	0	0	0
autres 206	0	0	0	0	0
autres 207	0	0	0	0	0
autres 208	0	0	0	0	0
autres 209	0	0	0	0	0
autres 210	0	0	0	0	0
autres 211	0	0	0	0	0
autres 212	0	0	0	0	0
autres 213	0	0	0	0	0
autres 214	0	0	0	0	0
autres 215	0	0	0	0	0
autres 216	0	0	0	0	0
autres 217	0	0	0	0	0
autres 218	0	0	0	0	0
autres 219	0	0	0	0	0
autres 220	0	0	0	0	0
autres 221	0	0	0	0	0
autres 222	0	0	0	0	0
autres 223	0	0	0	0	0
autres 224	0	0	0	0	0
autres 225	0	0	0	0	0
autres 226	0	0	0	0	0
autres					

RÉSIDENCE ETUDIANTS

PESSAC - FORMANOIR

Daniel Berguendieu - Frédéric Brochet - Alain Charrier - Franck Reol - architectes DPLG
Sabine Hanstoy - Paysagiste DPLG
MAI 2008

APS - PLAN REZ DE CHAUSSEE
ECHELLE 1/200

96 LOGEMENTS
50 PLACES DE STATIONNEMENT EN SURFACE

0

