

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 Jean-Marie LAGRAVIERE, Directeur Général Adjoint, Directeur Financier de l'OPAC GIRONDE HABITAT

agissant au nom de l'OPAC GIRONDE HABITAT, dont le siège social est à BORDEAUX, 40 rue d'Armagnac, en exécution de la délibération du Conseil d'Administration en date du 19 octobre 2006 (n° 2006-129).

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 « Prêt Locatif Social » à contracter par OPAC GIRONDE HABITAT, auprès de DEXIA Crédit Local, selon les modalités suivantes :

Montant du prêt	713 035 €
Durée totale	30 ans et 24 mois
Phase de mobilisation	24 mois
Durée de la phase de consolidation	30 ans
Taux d'intérêt initial	4,13 % annuel
Taux de progressivité des annuités	0,50 %
Garantie	100 % garanti par une collectivité locale
Périodicité	Annuelle
Indexation du taux d'intérêt	100 % sur le taux du livret A
Remboursement anticipé	Possible à chaque échéance moyennant un préavis de 35 jours et une indemnité de 2 % du capital remboursé par anticipation.

en vue d'assurer le financement principal du programme d'acquisition du terrain et de la construction de 7 logements individuels et collectifs situés au HAILLAN « Résidence Stella - Rue Victor Hugo », d'un prix de revient approximatif de 869 556 euros.

Si OPAC GIRONDE HABITAT 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 montant des annuités à concurrence de la défaillance de OPAC GIRONDE HABITAT 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 OPAC GIRONDE HABITAT.

ARTICLE I

Les opérations poursuivies par OPAC GIRONDE HABITAT, 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 OPAC GIRONDE HABITAT 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 OPAC GIRONDE HABITAT. Ce résultat devra être adressé au Président de la Communauté Urbaine, 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 OPAC GIRONDE HABITAT.

- au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite 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 la construction desdits 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 la Communauté Urbaine aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par OPAC GIRONDE HABITAT, vis-à-vis de la Communauté Urbaine et figurant, au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de OPAC GIRONDE HABITAT, suivant les conditions prévues à l'article V ci-après.

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

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que OPAC GIRONDE HABITAT 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 OPAC GIRONDE HABITAT, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Ce règlement constituera la Communauté Urbaine créancière de OPAC GIRONDE HABITAT.

ARTICLE IV

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 à concurrence du montant de l'emprunt de 713 035 € sur le terrain et les immeubles de « Les Bruyères I » sur la commune de HOSTENS dont la valeur inscrite au bilan 2006 figure ci-dessous :

- Immeubles : 717 607 €

Affecté à la présente demande de garantie

Par voie de conséquence, OPAC GIRONDE HABITAT 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, OPAC GIRONDE HABITAT sera tenu 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 communautaire, OPAC GIRONDE HABITAT en informera la Communauté Urbaine et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

OPAC GIRONDE HABITAT lui indiquera également la valeur du 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 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 Communautaire.

ARTICLE V

Un compte d'avance communautaires de la Communauté Urbaine, sera ouvert dans les écritures de OPAC GIRONDE HABITAT.

Il comprendra :

- au crédit : le montant des remboursements effectués par OPAC GIRONDE HABITAT, le solde constituera la dette de OPAC GIRONDE HABITAT vis-à-vis de la Communauté Urbaine,

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

ARTICLE VI

OPAC GIRONDE HABITAT sur simple demande du Président de la Communauté 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 engagement 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.

OPAC GIRONDE HABITAT 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 OPAC GIRONDE HABITAT, 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 Communautaire, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre Etablissement 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 (J.O. du 25 septembre 1999) et de l'article R441-5 du code de la construction et de l'habitation, OPAC GIRONDE HABITAT 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 :

- OPAC GIRONDE HABITAT 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 OPAC GIRONDE HABITAT 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 OPAC GIRONDE HABITAT, trois mois et demi 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 communautaire, la différence sera remise provisoirement à la disposition de la Mairie susvisée et OPAC GIRONDE HABITAT sera avisé dans les trois mois et demi 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 9 mai 2007

Pour OPAC GIRONDE HABITAT,

P/Le Président,
Le Directeur Général Adjoint,
Directeur Financier,

Pour la Communauté Urbaine
de BORDEAUX,

Le Président,

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé :	LE HAILLAN – « Résidence Stella - Rue Victor Hugo »
Caisse prêteuse :	DEXIA Crédit Local
Montant total de l'emprunt	713 035 €

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès de DEXIA Crédit Local avec la garantie de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, à hauteur de 713 035 €, 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 :

Désignation du bien affecté en garantie	HOSTENS « Les Bruyères I »
Valeur au bilan de ce bien :	717 607 €

Demande de garantie d'emprunt - Fiche de renseignements

Demandeur : OPAC GIRONDE HABITAT

Décision du Conseil d'Administration en date du : 19 octobre 2006

Objet : Acquisition du terrain et construction de 7 logements (2 T2, 2 T3 et 3 T4) individuels et collectifs résidence « Stella », 10, rue Victor Hugo au Haillan.

Coût estimé de l'opération : 869.556 €

Financement : Prêt DEXIA Crédit Local PLS : 713.035 €
Fonds propres : 156.521 €

Montant de la garantie demandée : 713.035 €

Eventuellement : garanties déjà accordées :

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 717.607 €

Avis du Service des autorisations d'occupation du sol : 18/10/2006
(en cas de programme de construction - emprunt principal)

Conditions du prêt : durée totale du prêt : 30 ans et 24 mois, avec phases de mobilisation (24 mois) puis d'amortissement (30 ans)
périodicité des échéances : annuelle
taux d'intérêt : 4,13 % (révisable selon variation taux Livret A)
mode d'amortissement : progressif

. Nom de l'opération : **LE HAILLAN RESIDENCE STELLA**
 . Adresse : Rue Victor Hugo
 . Commune : LE HAILLAN

NATURE	CONSTRUCTION NEUVE				TOTAL GENERAL
	TOTAL	P.L.S.	P.L.A. intégr.	P.L.U.S.	
SURFACE UTILE	525,71	525,71	0,00	0,00	525,71
NOMBRE DE LOGEMENT	7	7	0	0	7
PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL T.T.C.					
BATIMENT	507 852	507 852	0	0	507 852
CHARGE FONCIERE	271 023	271 023	0	0	271 023
HONORAIRES	78 557	78 557	0	0	78 557
TOTAL EN PRIX DE REVIENT BASE	857 432	857 432	0	0	857 432
ACTUALISATION DE PRIX ESTIMEES	12 124	12 124	0	0	12 124
. Intérêts préfinancement	0	0	0	0	0
PRIX DE REVIENT TOTAL	869 556	869 556	0	0	869 556
Etudes préalables non financées par D.D.E.					
Prix terrain acquis > 10 ans ou gratuit					
INVESTISSEMENT TOTAL	869 556	869 556	0	0	869 556
ASSIETTE DE LA SUBVENTION (A.S.)					
	707 006	707 006	0	0	707 006

La Responsable du Service Financement



Nathalie RIO
Nathalie RIO

FINANCEMENT		SOUSSUBVENTION		FONDS PROPRES non rémunérés 18%	
Subventions :					
ETAT (PLUS OU PLAT) (PLAI : 15% - P.L.U.S.& PLUS-CD : 1.5% neuf 4% Acq)*A.S.	0	0	0	0	0
ETAT (Surcoût Foncier)	0	0	0	0	0
Commune Surcoût Foncier	0	0	0	0	0
Subvention CUB selon aide spécifique 2006	0	0	0	0	0
1 % plan de relance	0	0	0	0	0
D.S.G.	0	0	0	0	0
% * A.S. - PLUS : 5% * 30% * A.S.)	0	0	0	0	0
SOUSSUBVENTION :	0	0	0	0	0
FONDS PROPRES non rémunérés 18%	156 521	156 521	0	0	156 521
PLS 30 ans	713 035	0	0	0	0
PLS 50 ans	0	0	0	0	0
C.D.C. P.L.U.S. 50 ans	0	0	0	0	0
C.D.C. P.L.U.S. 40 ans	0	0	0	0	0
C.D.C. P.L.A. intégration	0	0	0	0	0
C.D.C. TOTAL	0	0	0	0	0
<i>dont Intérêts préfinancement</i>					
FINANCEMENT TOTAL PRIX DE REVIENT	869 556	869 556	0	0	869 556
Part Conduite d'Op. réelle non financée par DDE					
Subvention terrain acquis > 10 ans ou gratuit					
INVESTISSEMENT TOTAL	869 556	869 556	0	0	869 556

ANNEE	C.D.C. PLUS 35 ans	C.D.C. PLAI	PRET locatif social	Autre PRET	C.D.C. PLUS 50ans	FONDS PROPRES	FRAIS GEST.	P.G.R.	T.F.P.B.	AMORT. TECH.	TOI .CHARGES BRUTES	- RECETTES ANNEXES	= CHARGES NETTES
2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 530	-3 530
2009	0	0	28 383	0	0	10 345	0	0	0	0	38 728	3 530	35 198
2010	0	0	28 383	0	0	10 345	0	0	0	0	38 728	3 530	35 198
2011	0	0	28 383	0	0	10 345	0	0	0	0	38 728	3 530	35 198
2012	0	0	28 383	0	0	10 345	0	0	0	0	38 728	3 530	35 198
2013	0	0	28 383	0	0	10 345	0	4 307	0	0	43 035	3 530	39 505
2014	0	0	28 383	0	0	10 345	0	4 389	0	0	43 117	3 530	39 587
2015	0	0	28 383	0	0	10 345	0	4 472	0	0	43 200	3 530	39 670
2016	0	0	28 383	0	0	10 345	0	4 557	0	0	43 285	3 530	39 755
2017	0	0	28 383	0	0	10 345	0	4 644	0	0	43 372	3 530	39 842
2018	0	0	28 383	0	0	10 345	0	4 732	0	0	43 460	3 530	39 930
2019	0	0	28 383	0	0	10 345	0	4 822	0	0	43 550	3 530	40 020
2020	0	0	28 383	0	0	10 345	0	4 914	0	0	43 642	3 530	40 112
2021	0	0	28 383	0	0	10 345	0	5 007	0	0	43 735	3 530	40 205
2022	0	0	28 383	0	0	10 345	0	5 102	0	0	43 830	3 530	40 300
2023	0	0	28 383	0	0	10 345	0	5 199	0	0	43 927	3 530	40 397
2024	0	0	28 383	0	0	10 345	0	5 298	0	0	44 026	3 530	40 496
2025	0	0	28 383	0	0	10 345	0	5 399	0	0	44 127	3 530	40 597
2026	0	0	28 383	0	0	10 345	0	5 502	0	0	44 230	3 530	40 700
2027	0	0	28 383	0	0	10 345	0	5 607	0	0	44 335	3 530	40 805
2028	0	0	28 383	0	0	10 345	0	5 714	0	0	44 442	3 530	40 912
2029	0	0	28 383	0	0	10 345	0	5 823	0	0	44 551	3 530	41 021
2030	0	0	28 383	0	0	10 345	0	5 934	0	0	44 662	3 530	41 132
2031	0	0	28 383	0	0	10 345	0	6 047	0	0	44 775	3 530	41 245
2032	0	0	28 383	0	0	10 345	0	6 162	0	0	44 890	3 530	41 360
2033	0	0	28 383	0	0	10 345	0	6 279	8 528	0	53 535	3 530	50 005
2034	0	0	28 383	0	0	10 345	0	6 398	8 869	0	53 995	3 530	50 465
2035	0	0	28 383	0	0	10 345	0	6 520	9 224	0	54 472	3 530	50 942
2036	0	0	28 383	0	0	10 345	0	6 644	9 593	0	54 965	3 530	51 435
2037	0	0	28 383	0	0	10 345	0	6 770	9 977	0	55 475	3 530	51 945
2038	0	0	0	0	0	10 345	0	6 899	10 376	0	27 620	3 530	24 090
2039	0	0	0	0	0	10 345	0	7 030	10 791	0	28 166	3 530	24 636
2040	0	0	0	0	0	10 345	0	7 164	11 223	0	28 732	3 530	25 202
2041	0	0	0	0	0	10 345	0	7 300	11 672	0	29 317	3 530	25 787
2042	0	0	0	0	0	10 345	0	7 439	12 139	0	29 923	3 530	26 393
2043	0	0	0	0	0	10 345	0	7 580	12 625	0	30 550	0	30 550
2044	0	0	0	0	0	10 345	0	7 724	13 130	0	31 199	0	31 199
TOTAL	0	0	823 107	0	0	372 420	0	187 378	128 147	0	1 511 052	123 550	1 387 502

Rue Victor Hugo
 SIMULATION N° 0
BILANS ANNUELS
EN €UROS CONSTANTS DE L'ANNEE
EN APPLIQUANT LE LOYER D'EQUILIBRE

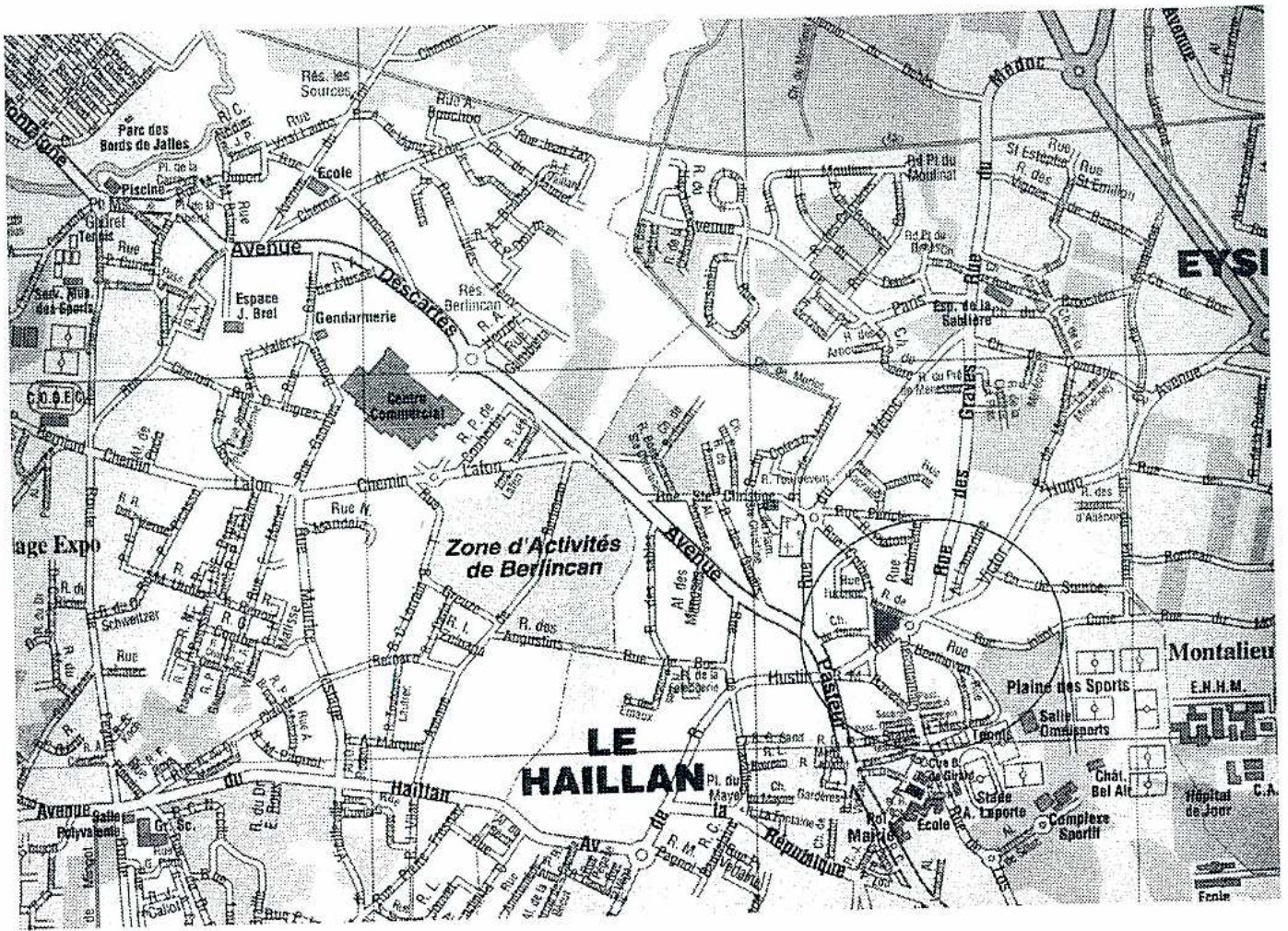
2008
 73,33 € annuel
 6,11 € mensuel

ANNEE	CHARGES ANNUELLES	RECETTES ANNUELLES	RESULTAT ANNUEL	RESULTAT ANNUEL CUMULE
2008	3 113	38 109	34 996	34 996
2009	41 250	38 109	-3 141	31 855
2010	40 672	38 109	-2 563	29 292
2011	40 106	38 109	-1 997	27 295
2012	39 553	38 109	-1 444	25 851
2013	42 932	38 109	-4 823	21 028
2014	42 403	38 109	-4 294	16 734
2015	41 886	38 109	-3 777	12 957
2016	41 381	38 109	-3 272	9 685
2017	40 887	38 109	-2 778	6 907
2018	40 404	38 109	-2 295	4 612
2019	39 932	38 109	-1 823	2 789
2020	39 471	38 109	-1 362	1 427
2021	39 020	38 109	-911	516
2022	38 580	38 109	-471	45
2023	38 150	38 109	-41	4
2024	37 731	38 109	378	382
2025	37 322	38 109	787	1 169
2026	36 922	38 109	1 187	2 356
2027	36 532	38 109	1 577	3 933
2028	36 152	38 109	1 957	5 890
2029	35 781	38 109	2 328	8 218
2030	35 420	38 109	2 689	10 907
2031	35 067	38 109	3 042	13 949
2032	34 723	38 109	3 386	17 335
2033	39 715	38 109	-1 606	15 729
2034	39 498	38 109	-1 389	14 340
2035	39 292	38 109	-1 183	13 157
2036	39 097	38 109	-988	12 169
2037	38 912	38 109	-803	11 366
2038	22 600	38 109	15 509	26 875
2039	22 736	38 109	15 373	42 248
2040	22 878	38 109	15 231	57 479
2041	23 024	38 109	15 085	72 564
2042	23 175	38 109	14 934	87 498
2043	15 809	38 109	22 300	109 798
2044	15 844	38 109	22 265	132 063
2045	15 884	38 109	22 225	154 288
2046	15 928	38 109	22 181	176 469
2047	15 976	38 109	22 133	198 602
TOTAL	1 325 758	1 524 360	198 602	

Rue Victor Hugo
 SIMULATION N° 0
 BILANS ANNUELS
 EN EUROS CONSTANTS DE L'ANNEE
 EN APPLIQUANT LE LOYER PLAFOND

2008
 85,44 € annuel
 7,12 € mensuel

ANNEE	CHARGES ANNUELLES	RECETTES ANNUELLES	RESULTAT ANNUEL	RESULTAT ANNUEL CUMULE
2008	3 113	44 402	41 289	41 289
2009	44 363	44 402	3 152	44 441
2010	85 035	44 402	3 730	48 171
2011	125 141	44 402	4 296	52 467
2012	164 694	44 402	4 849	57 316
2013	207 626	44 402	1 470	58 786
2014	250 029	44 402	1 999	60 785
2015	291 915	44 402	2 516	63 301
2016	333 296	44 402	3 021	66 322
2017	374 183	44 402	3 515	69 837
2018	414 587	44 402	3 998	73 835
2019	454 519	44 402	4 470	78 305
2020	493 990	44 402	4 931	83 236
2021	533 010	44 402	5 382	88 618
2022	571 590	44 402	5 822	94 440
2023	609 740	44 402	6 252	100 692
2024	647 471	44 402	6 671	107 363
2025	684 793	44 402	7 080	114 443
2026	721 715	44 402	7 480	121 923
2027	758 247	44 402	7 870	129 793
2028	794 399	44 402	8 250	138 043
2029	830 180	44 402	8 621	146 664
2030	865 600	44 402	8 982	155 646
2031	900 667	44 402	9 335	164 981
2032	935 390	44 402	9 679	174 660
2033	975 105	44 402	4 687	179 347
2034	1 014 603	44 402	4 904	184 251
2035	1 053 895	44 402	5 110	189 361
2036	1 092 992	44 402	5 305	194 666
2037	1 131 904	44 402	5 490	200 156
2038	1 154 504	44 402	21 802	221 958
2039	1 177 240	44 402	21 666	243 624
2040	1 200 118	44 402	21 524	265 148
2041	1 223 142	44 402	21 378	286 526
2042	1 246 317	44 402	21 227	307 753
2043	1 262 126	44 402	28 593	336 346
2044	1 277 970	44 402	28 558	364 904
2045	1 293 854	44 402	28 518	393 422
2046	1 309 782	44 402	28 474	421 896
2047	1 325 758	44 402	28 426	450 322
TOTAL	29 834 603	1 776 080	450 322	



PLAN DE SITUATION 1/1000

