

## CONVENTION

**PROJET**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Vincent FELTESSE, 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	490 797 €	222 238 €
Durée totale	30 ans et 24 mois	50 ans et 24 mois
Durée de la phase de consolidation	30 ans	50 ans
Phase de mobilisation	24 mois	24 mois
Taux d'intérêt initial	4,38 % annuel	
Taux de progressivité des annuités	0 %	
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 aux 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 total 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

Pour OPAC GIRONDE HABITAT,

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

Pour la Communauté Urbaine  
de BORDEAUX,

Le Président,



Le Directeur Général Adjoint  
Directeur Financier

  
Jean-Marie LAGRAVIÈRE

## **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 € (acquisition terrain : 222 238 € ; construction logements : 490 797 €)

---

### **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 €