

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Vincent FELTESSE, 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 05/10/06 :

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 d'un montant total de 4 745 000 € 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 des contrats. Ces prêts sont destinés à assurer le financement principal d'une part, de l'acquisition du foncier et, d'autre part, de la construction de 36 logements locatifs (dont 6 individuels), situés à FLOIRAC Zac des Quais - îlot Q, pour un prix de revient prévisionnel de 5 105 000 €, aux conditions suivantes :

➤ Pour le prêt destiné à l'acquisition du foncier :

- . Montant du prêt : 891 291 €
- . Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,13 %
Soit un taux proportionnel annuel pour des échéances annuelles de 4,13 %
Le taux indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux de rémunération du Livret A en vigueur au jour des présentes, à savoir 3,00 %. 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.
- . Durée du Prêt : 50 ans
- . Amortissement : constant du capital
- . Périodicité des charges de remboursement : annuelle
- . 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 3 % des sommes remboursées par anticipation.

➤ Pour le prêt destiné à la construction

- . Montant du prêt : 3 853 709 €
- . Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,13 %
Soit un taux proportionnel annuel pour des échéances annuelles de 4,13 %
Le taux indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux de rémunération du Livret A en vigueur au jour des présentes, à savoir 3,00 %. 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.
- . Durée du Prêt : 30 ans
- . Amortissement : constant du capital
- . Périodicité des charges de remboursement : annuelle
- . 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 3 % des sommes remboursées par anticipation.

Les taux d'intérêt indiqués ci-dessus sont établis sur la base du taux du Livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, 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 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 4 759 856,08 €, valeur bilan 31/12/2005.

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 de l'article 2 du décret 99-836 du 22 Septembre 1999 (JO 25/09/1999) et de l'article R.441-5 du Code de la construction et de l'habitation, relatifs 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.

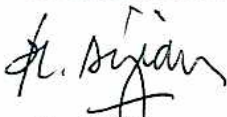
Fait à Bordeaux, le

Pour la Société

Pour La Communauté Urbaine de Bordeaux

Le Directeur Général,

Le Président,


Ph. Déjean

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : **FLOIRAC ZAC DES QUAIS – Îlot Q**
(CN – 36 PLS)

Caisse Prêteuse : **CREDIT FONCIER DE FRANCE**

| | |
|---|--------------------|
| <u>Montant de l'emprunt PLS Foncier</u> : | 891 291 € |
| <u>Montant de l'emprunt PLS</u> : | 3 853 709 € |
| | 4 745 000 € |

BIENS AFFECTÉS EN GARANTIE

A la garantie du financement locatif à contracter auprès du **CRÉDIT FONCIER DE FRANCE**, avec la garantie de la **COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX** à hauteur de **4 745 000 €**, 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 : Bordeaux Résidence Léo Saignat (148 lgts)
Bordeaux Résidence Georges Pompidou (20 lgts sur 27)

Valeur Comptable Nette au 31/12/2005 des 148 logements : 2 975 081,88 €

Valeur Comptable Nette au 31/12/2005 d'un logement : 89 238,71 €

Valeur Comptable Nette au 31/12/2005 des 20 logements : 1 784 774,20 €
4 759 856,08 €

Réf. Cadastres (Bordeaux Léo Saignat) : I H 43 pour 16461 m²

Réf. Cadastres (Bordeaux G. Pompidou) :

section IW n° 378 pour 2ca – IN n° 164 pour 1a 16ca – IN n° 212 pour 89ca – IN n° 227 pour 19ca – IN n° 229 pour 1a 33ca – IN n° 161 pour 1a 36ca – IN n° 160 pour 1a 74ca – IN n° 210 pour 1a 41ca – IN n° 273 pour 95ca – IN n° 275 pour 1a 60ca – IN n° 277 pour 3a 09ca – IN n° 267 pour 2a 38ca – IN n° 269 pour 2a 37ca – IN n° 271 pour 88ca – IN n° 260 pour 37ca – IN n° 262 pour 34ca – IN n° 265 pour 96ca – IN n° 255 pour 6ca – IN n° 138 pour 2a 23ca – IN n° 223 pour 1a 54ca – IN n° 225 pour 47ca – IN n° 58 pour 75ca – IN n° 57 pour 24ca – IN n° 56 pour 1a 23ca – IN n° 258 pour 98ca – IN n° 249 pour 3ca – IN n° 251 pour 89ca – IN n° 253 pour 48ca – IN n° 243 pour 40ca – IN n° 245 pour 38ca – IN n° 247 pour 40ca – IN n° 237 pour 39ca – IN n° 239 pour 37ca – IN n° 241 pour 7ca – IN n° 48 pour 2a 80ca – IN n° 49 pour 1a 25ca – IN n° 39 pour 1a 09ca – .../...

JA

IN n° 231 pour 23ca – IN n° 233 pour 65ca – IN n° 235 pour 1a 74ca – IW n° 165 pour 15a 89ca – IW n° 166 pour 1a 82ca – IW n° 374 pour 23ca – IW n° 380 pour 37ca – IW n° 382 pour 35ca – IW n° 384 pour 19ca – IW n° 386 pour 49ca – IW n° 388 pour 82ca – IW n° 390 pour 95ca – IW n° 393 pour 18a 64ca – IW n° 251 pour 1a 11ca – IW n° 252 pour 2a 18ca – IW n° 267 pour 8a 00ca – IW n° 268 pour 22ca – IW n° 269 pour 4a 51ca – IW n° 270 pour 2a 91ca – IW n° 377 pour 71ca – IW n° 378 pour 2ca.

Fait à Bordeaux, le

11 DEC. 2006

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 36 logements locatifs, dont 6 individuels et 30 collectifs (Ind. : 4 T3 et 2 T5 – Coll. : 3 T2, 15 T3, 10 T4 et 2 T5), ZAC des Quais, Ilot Q à Floirac.

Coût estimé de l'opération : 5 105 000 €

Financement : Prêt CFF Foncier : 891 291 €
Prêt CFF : 3 853 709 €
Fonds Propres : 360 000 €

Montant de la garantie demandée : 4 745 000 € (891 291 € et 3 853 709 €)

Eventuellement : garanties déjà accordées : /

Valeur des biens accordés en sûreté par la Société : 4 759 856,08 €

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

Avis favorable de la CUB en date du 9 Novembre 2006.

Conditions du prêt :

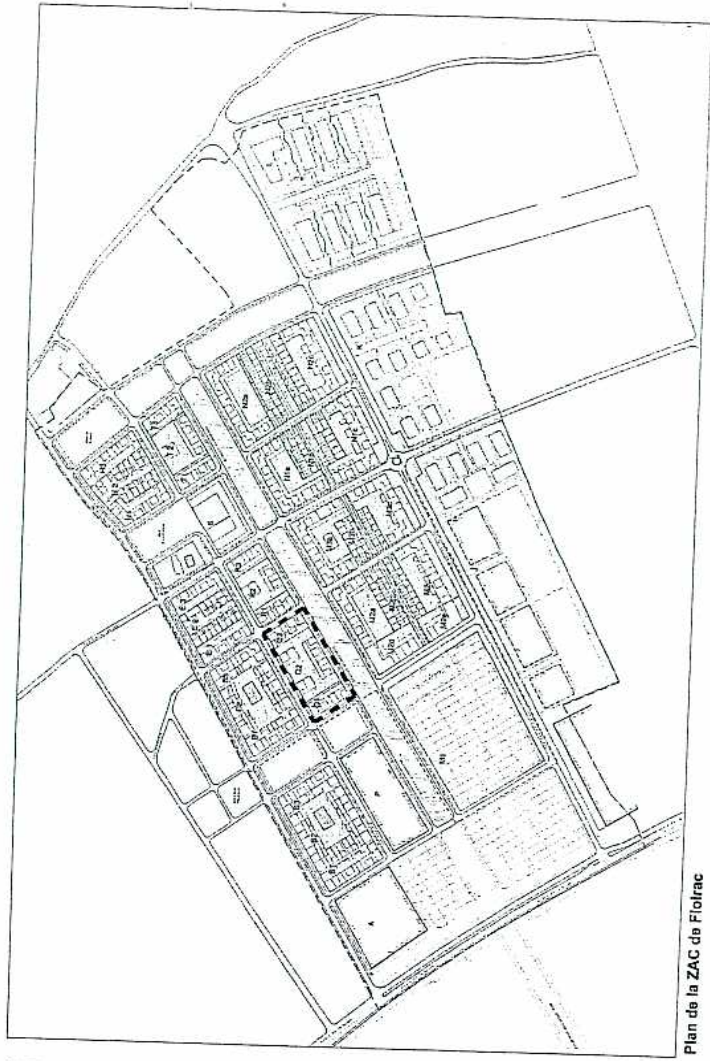
- Montant total : 4.745.000 €
Prêt Foncier : 891.291 €
Prêt Construction : 3.853.709 €
- Durées totales :
Prêt Foncier : 50 ans
Prêt Construction : 30 ans
- Périodicité des charges de remboursement : annuelle
- Amortissement constant du capital

.../...

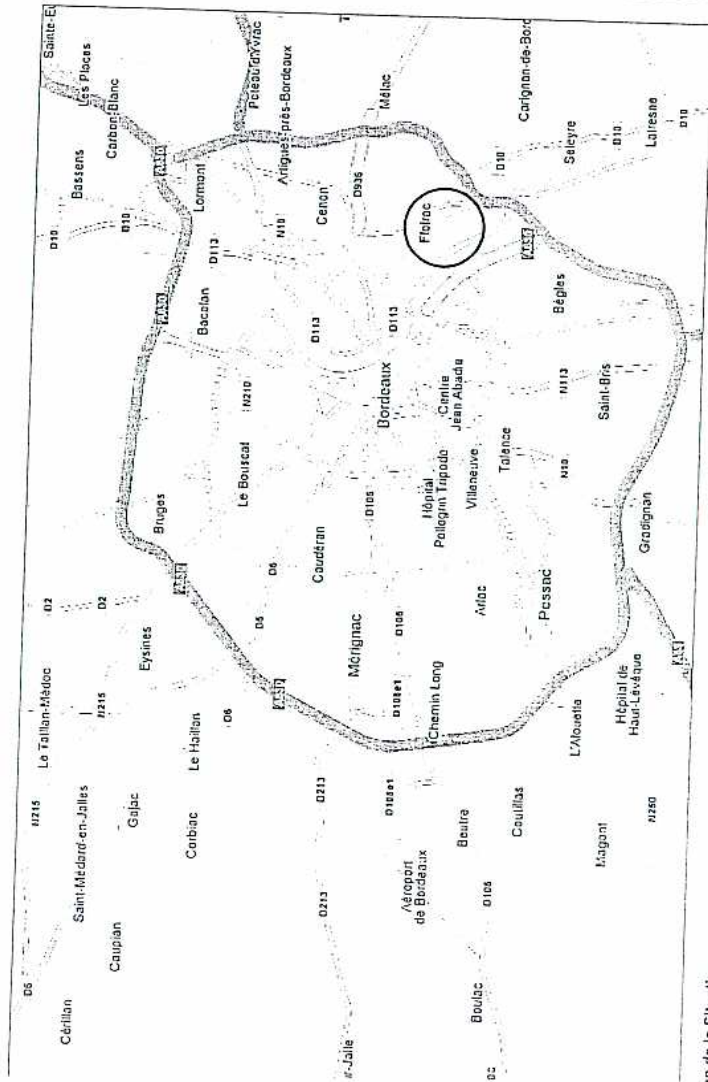
- Taux d'intérêt actuariel annuel : 4,13 %
soit un taux proportionnel annuel pour des échéances annuelles de 4,13 %

Le taux indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux de rémunération du Livret A en vigueur, à savoir 3,00 %. 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.

- Révisibilité 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 constatée 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 3 % des sommes remboursées par anticipation.



Plan de la ZAC de Floirac



in de la Situation



PLAN DE SITUATION

| | | | | | |
|--------------|-------|----------|---------|------|-------|
| Date | Phase | Document | Echelle | Page | Index |
| 20 Juin 2006 | APD | PL | 1/1E | 1 | |

Maitre d'œuvre : **LANOIRE-COURRIAN ARCHITECTES**
 Tel: 05 57 14 21 80 Fax: 05 57 14 21 81
 lanoire@lanoirecourrian.com

ZAC DE FLOIRAC - ILOT Q - BORDEAUX

