

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 25 mars 2016	N° 2016-119

Convocation du 18 mars 2016

Aujourd'hui vendredi 25 mars 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

Mme Gladys THIEBAULT à M. Eric MARTIN
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Dominique ALCALA
Mme Anne WALRYCK à M. Michel DUCHENE
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD
M. Yohan DAVID à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Magali FRONZES à M. Marik FETOUH
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Dominique IRIART
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à M. Benoît RAUTUREAU
M. Didier CAZABONNE à M. Nicolas FLORIAN

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain CAZABONNE à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 11h00
M. Michel LABARDIN à M. Alain JUPPE à partir de 12h30
M. Alain DAVID à M. Jean TOUZEAU à partir de 10h00
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel LABARDIN de 11h30 à 12h30
M. Jean Jacques PUYOBRAU à M. Jean-Pierre TURON à partir de 11h30

M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h50
M. Nicolas BRUGERE à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h30
Mme Chantal CHABBAT à Mme Anne-Marie LEMAIRE à partir de 11h40
M. Max COLES à M. Kévin SUBRENAT à partir de 11h00
M. Jean-Louis DAVID à Mme Anne BREZILLON à partir de 12h45
Mme Laurence DESSERTINE à M. Christophe DUPRAT à partir de 12h10

M. Vincent FELTESSE à Mme Michèle DELAUNAY jusqu'à 10h30
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h30
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 12h00
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FARAO à partir de 11h30
M. Bernard LE ROUX à Mme Marie RECLADE à partir de 12h30
M. Pierre-de-Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Ariel PIAZZA à partir de 12h45
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 11h50
M. Michel POIGNONEC à M. Alain TURBY à partir de 12h30
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 10h50
M. Alain SILVESTRE à Mme Elisabeth TOUTON à partir de 12h00
M. Thierry TRIJOULET à M. Alain ANZIANI à partir 11h30

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h30

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 25 mars 2016	Délibération
	Direction générale des Finances et de la commande publique Direction ressources et ingénierie financière	N° 2016-119

PESSAC - Société anonyme coopérative de production d'HLM AXANIS - Acquisition en VEFA de 14 logements collectifs en location-accession, avenue Montesquieu, résidence Gmélina - Emprunt de 2.587.246 euros, de type PSLA, auprès de la Banque Postale Crédit Entreprises - Garantie - Autorisation

Monsieur Patrick BOBET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré (SACP d'HLM) AXANIS a formulé une demande tendant à l'octroi de la garantie de Bordeaux Métropole pour un emprunt de 2.587.246 €, de type prêt social location-accession (PSLA), à contracter auprès de La Banque Postale Crédit Entreprises, et destiné à financer l'acquisition, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de 14 logements collectifs en location-accession, avenue Montesquieu, résidence Gmélina à Pessac.

Les caractéristiques du prêt social location-accession (PSLA) consenti par La Banque Postale Crédit Entreprises sont actuellement les suivantes :

- Montant du prêt : 2.587.246 €
- Commission d'engagement : 0,10 % du montant du prêt
- Durée du prêt : 5 ans
- Date de versement du prêt : le montant du prêt est versé en une seule fois au plus tôt 15 jours ouvrés après la date d'acceptation et au plus tard le 13/05/2016, moyennant un préavis de 5 jours ouvrés TARGET/PARIS. A défaut de demande de versement à la date limite de versement, le versement est alors automatique à cette date.
- Taux d'intérêt annuel : EURIBOR 3 Mois Préfixé + 1,00 % *
(*) La marge par an, inclut la prime de liquidité du prêteur. Cette prime peut être soumise à variation entre la date d'édition de la proposition de financement et la date d'émission du contrat. La prime de liquidité définitive sera arrêtée sur la durée du prêt à la date d'émission du contrat.

Date de constatation : index publié 2 jours ouvrés TARGET avant chaque début de période d'intérêts.

- Base de calcul : nombre exact de jours d'utilisation des fonds sur la base d'une année de 360 jours.

- Périodicité des échéances d'intérêts : trimestrielle
- Amortissement : In fine
- Remboursement anticipé : remboursement anticipé total ou partiel possible à une date d'échéance d'intérêts sans indemnité en cas de levée de l'option par le(s) locataire(s) accédant(s) (une copie de l'acte de vente devra être produite).

Dans tous les autres cas, le client devra régler une indemnité proportionnelle.

Préavis : 35 jours calendaires

Taux de l'indemnité : 3,00 %

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU l'article L 5111-4 du code général des collectivités territoriales ;

VU l'article 2298 du code civil ;

VU la décision de réservation d'agrément de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole n° 20153306300003 du 29 juillet 2015 ;

ENTENDU le rapport de présentation ;

CONSIDERANT QUE la demande précitée, formulée par la société anonyme coopérative de production d'HLM AXANIS, s'inscrit dans le cadre des conditions d'octroi de la garantie métropolitaine définies par la fiche n° 3 du règlement d'intervention en faveur du logement social approuvé par la délibération n° 2014/0110 du 14 février 2014 reçue à la Préfecture de la Gironde le 27 février 2014, et annexé à ladite délibération ;

DECIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie à la société anonyme coopérative de production d'HLM AXANIS pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de 2.587.246 €, de type PSLA, que cet organisme se propose de contracter auprès de La Banque Postale Crédit Entreprises, en vue de financer l'acquisition, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), de 14 logements collectifs en location-accession, avenue Montesquieu, résidence Gmélina à Pessac.

Article 2 : La garantie de Bordeaux Métropole est accordée pour la durée totale du prêt, soit 5 ans.

Article 3 : Au cas où l'organisme susmentionné, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, Bordeaux Métropole s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur adressée par lettre-missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : de s'engager, pendant toute la durée du prêt, à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président de Bordeaux Métropole à signer la convention de garantie hypothécaire à intervenir avec la société anonyme coopérative de production d'HLM AXANIS.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Contre : Madame BEAULIEU, Madame BLEIN, Monsieur FEUGAS, Monsieur GUICHARD, Madame MELLIER, Monsieur PADIE

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 25 mars 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 6 AVRIL 2016	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 6 AVRIL 2016	 Monsieur Patrick BOBET

CONVENTION

GARANTIE D'EMPRUNT

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

PROJET



Entre les soussignés :

La S.A.C.P d'H.L.M. AXANIS, Société Anonyme coopérative de production d'H.L.M. au capital de trois millions d'euros €, RCS Bordeaux n° B 458 205 945 ayant son siège social 13 rue du Docteur Nancel Pénard – 33 000 Bordeaux, représentée par M. Loris DE ZORZI, son Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 13 octobre 2015. dénommée, ci-après,

et

BORDEAUX METROPOLE, ayant son siège Esplanade Charles de Gaulle, 33076 BORDEAUX CEDEX, représentée par M. Alain JUPPÉ, son Président agissant en vertu d'une délibération n° _____ du Conseil de Bordeaux Métropole en date du _____

Dénommée, ci-après Bordeaux Métropole.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente Convention a pour objet de fixer les conditions de l'engagement d'Axanis d'accorder une promesse d'affectation hypothécaire sur 14 logements de la résidence Gmélina à Pessac, pour garantir les droits de Bordeaux Métropole qui, accepte de garantir, à hauteur de 100 %, le paiement des intérêts et le remboursement du capital du prêt P.S.L.A. de 2 587 246 € que Axanis a décidé de contracter auprès de La Banque Postale pour financer cette opération.

ARTICLE 2 - MODALITÉS DE LA GARANTIE

Axanis s'engage à respecter les dispositions contenues dans la fiche n° 3 du Règlement d'Intervention Habitat Politique de la Ville, adopté par délibération n° 2014/0110 du 14 février 2014, et en particulier la fourniture des pièces exigées pour les opérations de location-accession financées en P.S.L.A, dont un exemplaire est joint à la présente convention.

De plus, et dès qu'ils seront en sa possession, Axanis fournira à Bordeaux Métropole le contrat de prêt P.S.L.A. et les tableaux d'amortissement.

ARTICLE 3 - DURÉE DE LA GARANTIE.

La garantie de Bordeaux Métropole sera limitée à la durée du prêt, soit 5 ans.

ARTICLE 4 - PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

La valeur du gage offert par la promesse d'affectation hypothécaire s'élève à 2 587 246€ H.T.

Pour justifier de cette valeur, Axanis sera tenue de présenter le titre de propriété de la résidence Gmélina et de faire parvenir un certificat de situation hypothécaire, ayant moins de deux mois de date, à Bordeaux Métropole.

En règle générale, Axanis s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur les bâtiments de la résidence Gmélina sans l'accord préalable de Bordeaux Métropole.

Le non-respect de ces obligations entraînera la mise en jeu de la garantie prévue à l'article 6.

ARTICLE 5 - LEVÉE DES OPTIONS D'ACHAT

Axanis tiendra à disposition de Bordeaux Métropole un état annuel des levées d'option d'achat.

Après chaque levée d'option d'achat, entraînant la cession de logements, Axanis, ou son notaire, sera tenue de rembourser à La Banque Postale la quote-part proportionnelle du capital restant dû, si celle-ci n'est pas transférée à l'acquéreur du logement. Bordeaux Métropole sera tenue informée de la vente du logement et du remboursement.

A noter qu'Axanis devra adresser un état chiffré de la valeur restante du gage offert. En cas d'insuffisance de cette valeur par rapport à la valeur du prêt non encore remboursée, Bordeaux Métropole sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

ARTICLE 6 – MISE EN JEU DE LA GARANTIE

Axanis devra informer Bordeaux Métropole de tout événement de nature à compromettre le remboursement du prêt P.S.L.A. garanti, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

Aussi, et si elle l'estime nécessaire pour la garantie de ses droits ou en cas de non-respect des obligations de l'article 4, Bordeaux Métropole est habilitée à prendre, à tous moments, une inscription d'hypothèque conventionnelle de 1^{er} rang et sans concurrence sur les immeubles non encore vendus et dont la valeur libre d'hypothèque présente une garantie suffisante.

En cas d'insuffisance de valeur des sûretés offertes par Axanis, Bordeaux Métropole sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés pouvant porter sur d'autres immeubles, propriété d'Axanis, libres de toute hypothèque.

En cas de mise en jeu de la garantie, les sommes versées par Bordeaux Métropole constitueront des avances remboursables qui porteront intérêts au taux légal en vigueur jusqu'à leur complet remboursement.

A noter que Bordeaux Métropole ne pourra pas prendre d'hypothèque sur le ou les logements vendus pour lesquels les quotes-parts d'emprunt ont été remboursées ou transférées.

ARTICLE 7 – INFORMATION FINANCIÈRE

Axanis adressera à Bordeaux Métropole un exemplaire certifié conforme du bilan et du compte d'exploitation dans les 3 mois qui suivront la fin de chaque exercice comptable.

De plus, Bordeaux Métropole se réserve le droit de procéder, ou de faire procéder par un Cabinet dûment mandaté, à la vérification annuelle des comptes d'Axanis. De ce fait, Axanis devra mettre à disposition des agents chargés de cette vérification tous les documents comptables nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

ARTICLE 8 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée égale à celle de la garantie, soit 5 ans.

ARTICLE 9 – LITIGES

Les litiges pouvant naître de l'exécution de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à BORDEAUX, le

Axanis

Bordeaux Métropole

axanis
13 rue Docteur Nancel-Pénard
33000 BORDEAUX
Tél. 05 56 99 97 97 - Fax 05 56 99 97 98
contact@axanis.fr
RC Bordeaux B458 205 945 - SIRET 458 205 945 00033
S.A.C P.H.L.M

REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

FICHE N°3 : LES GARANTIES D'EMPRUNTS

Délibération n° 2014/0110

1. CONTEXTE ET ENJEUX

Proposer des logements abordables et adaptés aux besoins est un enjeu fort pour la Communauté Urbaine de Bordeaux. Cela étant, la production de logements locatifs sociaux serait un exercice difficile pour les opérateurs sans le soutien des collectivités publiques, en premier lieu de la Cub, qui apporte, sur son territoire, des aides directes à la pierre et ses garanties d'emprunt.

L'emprunt constitue en effet le mode de financement principal des investissements locatifs sociaux. Or, la garantie d'emprunt est la condition sine qua non de l'obtention des prêts Caisse des Dépôts et Consignations. Ce mode d'intervention représente ainsi un des soutiens essentiels à la politique communautaire de l'habitat, d'autant que la Cub est la principale entité publique à octroyer des garanties d'emprunt sur son territoire. La solvabilité de la Cub permet à l'emprunteur d'obtenir le prêt et de bénéficier d'un abaissement de la prime de risque, donc du coût du crédit et de se soustraire à une garantie plus coûteuse auprès d'un organisme spécialisé. Le niveau de l'encours de la dette garantie, qui s'élève à la fin de l'exercice 2013 à plus de 2 milliards d'€ témoigne bien de l'enjeu que représente cet engagement communautaire pour le logement social.

2. OBJECTIFS

Faciliter l'accès aux prêts et les conditions de crédit pour les opérateurs

3. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de la Communauté Urbaine de Bordeaux

4. OPERATIONS ELIGIBLES

Sont considérées comme éligibles à la garantie communautaire les opérations destinées au logement social : acquisition de terrain, acquisition d'immeubles, acquisition-amélioration, démolition - reconstruction, construction, réhabilitation, location-accession.

La Communauté Urbaine de Bordeaux octroie sa garantie pour :

- Les opérations de logements sociaux construits, acquis ou améliorés sur son territoire au sens de l'article L.302-5 du C.C.H et financées conformément à l'article L.301-2 du C.C.H,
- Les opérations financées en PSLA.

Sont exclues de la garantie :

- Les opérations ne relevant pas du logement social au sens de l'article L.302-5 du C.C.H,
- La résidentialisation isolée,
- Les locaux commerciaux et professionnels attachés aux opérations,
- Les opérations réalisées sur des terrains dont l'État est propriétaire, à l'exception de celles dont les organismes ou sociétés pourront justifier d'une Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public (AOT) sur les terrains de l'opération.

5. BENEFICIAIRES

La Communauté Urbaine de Bordeaux octroie sa garantie d'emprunt :

- à 100 % aux OPH, ESH, SEM, SA coopératives de production d'HLM, SA coopératives d'intérêt collectif, lorsqu'elle est seule garante,
- en complément d'une ou plusieurs collectivités locales ou établissements lorsqu'il y a plusieurs garants,
- à 50 % aux organismes associatifs et fondations, bénéficiant de l'agrément « maîtrise d'ouvrage » prévu par les articles L365-1 et suivants du CCH.

6. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Pour bénéficier de la garantie communautaire, les bailleurs sociaux devront être propriétaires du terrain d'assiette des opérations.

Dans l'hypothèse d'un bail emphytéotique, la garantie du bailleur sera recherchée.

7. PIECES EXIGÉES POUR L'INSTRUCTION DU DOSSIER

1. Pour les opérations de construction, réhabilitation, acquisition-amélioration

- la note de présentation de l'opération
- le plan de situation de l'opération
- l'équilibre financier de l'opération
- le plan de financement et prix de revient de l'opération
- la convention de garantie d'emprunt en cinq exemplaires et son annexe mentionnant les références exactes de l'immeuble affecté en garantie
- la délibération du conseil d'Administration autorisant l'opération et le recours à l'emprunt
- la copie du titre de propriété du bien objet de la garantie ou attestation notariée
- la copie du (des) titre (s) de propriété du (des) bien (s) donné (s) en garantie
- dans le cas d'un emprunt contracté auprès de la CDC, une copie du contrat de prêt signé par le prêteur et l'emprunteur,
- dans le cas d'un emprunt contracté auprès d'une banque autre que la CDC, une copie de l'offre de prêt
- une copie du permis de construire

* : Les documents déjà fournis à la direction de l'Habitat sur la plateforme communautaire : echangescubp@cu-bordeaux.fr ne sont pas exigibles.

2. Pour la démolition

- l'autorisation de démolir du Préfet et du Maire de la commune concernée
- une copie du titre de propriété du bien à démolir
- une copie de la délibération du Conseil d'Administration autorisant l'opération

3. Pour la vente, une priorité sera donnée aux locataires devenant propriétaires

- une lettre de demande d'autorisation à vendre tout ou partie du patrimoine
- l'autorisation de vendre du Préfet et du maire de la commune concernée
- une copie de délibération du Conseil d'Administration autorisant l'opération et le remboursement du capital restant dû des logements destinés à la vente

4. La Cub portera une attention particulière à la santé des organismes. Dans l'hypothèse d'une première demande, l'organisme ou la société devra transmettre tous les documents listés :

- les bilans, comptes de résultat, annexes comptables, rapports CAC, rapports d'activité et ce pour les 2

années précédant la date de la demande de garantie ;

–les statuts ;

–le pouvoir autorisant le recours à l'emprunt et à la demande de garantie (associations) ;

–le compte de résultat prévisionnel (budget) de l'année en cours.

5. Dès lors que la décision d'octroi de garantie d'emprunt est favorable et pendant la durée de l'emprunt, l'organisme bénéficiaire de la garantie devra fournir annuellement des états financiers et de gestion. Un courrier sera envoyé chaque année par la Cub à l'organisme précisant la liste des états concernés, le format et l'échéance souhaités.

8. LA REGLE PRUDENTIELLE APPLICABLE

La Communauté Urbaine de Bordeaux applique, pour les garanties qu'elle accorde, le ratio prudentiel de la loi dite « loi Galland » du 5 janvier 1988, de plafonnement de la garantie par rapport aux recettes réelles de fonctionnement hors recettes affectées (TEOM, VT,...).

Elle veillera donc à ce que le montant total des annuités d'emprunt garanties à échoir dans l'exercice, en tenant compte des nouveaux concours garantis au cours de l'exercice, majoré du montant des annuités de la dette propre inscrit au budget, ne dépasse pas une quotité maximale de 50 % des recettes réelles de fonctionnement du budget principal de l'Etablissement.

Le budget primitif 2013 est pris comme année de référence.

9. LES CARACTÉRISTIQUES DES PRETS ELIGIBLES

Les prêts éligibles à la garantie seront libellés en euros, à taux fixe ou indexés sur le livret A, voire l'inflation ou des index monétaires mais en tout état de cause, devront s'inscrire dans le cadre de la charte Gissler, applicable aux établissements publics locaux, et répondre à un niveau de risque inférieur ou égal au niveau 2A de la classification.

Une grille de cette classification est jointe en annexe.

10. LES SURETES

Lorsque la garantie est accordée, une clause de constitution de sûreté est prévue dans la convention de garantie d'emprunt que l'organisme cosigne avec la Communauté Urbaine de Bordeaux.

La convention avec le bénéficiaire de la garantie comportera également une clause de remboursement en cas de retour « à meilleur fortune » après mise en jeu de la garantie.

Dans l'hypothèse où la mise en jeu devait avoir lieu, la Communauté Urbaine de Bordeaux fera publier sa subrogation dans les droits du créancier.

11. LA RESERVATION DES LOGEMENTS

Conformément à l'article R 441-5 du CCH, l'opération générera un quota de réservation de logements de 20% sur le nombre de logements total du programme bénéficiant de la garantie communautaire.

Dans l'hypothèse où l'ensemble des logements de l'opération serait exclusivement réservé à du personnel de l'Etat, l'organisme devra proposer un quota similaire de réservation sur l'un des biens de son patrimoine locatif situé sur le territoire communautaire.

En application de l'article R 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par la Cub est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservations de l'EPCI attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de 5 ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt.

Les modalités de réservation et de gestion sont précisées en annexe du règlement d'intervention.

ANNEXE 1

PROCEDURE DE LA DRHDS RELATIVE AUX LOGEMENTS SOCIAUX

Le contingent logement s'est constitué et continue de se développer en contrepartie aux garanties d'emprunt accordées par la CUB.

Chaque garantie d'emprunt consentie par la CUB à un organisme de logement social fait l'objet d'une convention. Il y est précisé (au chapitre 8) que le bailleur s'engage à reverser 20% des logements à la Communauté Urbaine de Bordeaux, comme le prévoit le Code de la Construction et de l'Habitat.

La sélection des logements remis au titre de cette réservation devra être représentative de la typologie de surface et de financement des logements de toute la résidence.

Pour les opérations de moins de 10 logements, le quota de réservation peut être mutualisé avec d'autres opérations comparables, sur la base d'une négociation menée avec la Cub

La CUB rétrocède la moitié de ces logements à la mairie du lieu d'implantation de l'opération.

En cas de nombre impair de logement sur une opération, la CUB garde l'unité supplémentaire, sous réserve de le remettre à la disposition de la mairie en cas d'absence de candidature à présenter.

Opérations concernées :

Concernant les propositions de logement, il faut considérer deux types d'opérations :

–Les opérations neuves (première mise en location) :

Le Centre Accompagnement Social procède à la répartition CUB/Mairie des logements mis à disposition par les bailleurs, en fonction des besoins de la CUB recensés par les demandeurs sur liste d'attente.

Si aucun candidat de la CUB ne peut être proposé sur un des logements, celui-ci est remis à disposition des mairies concernées, en supplément des 10% prévus dans le cadre de la convention.

En cas de transmission tardive du dossier de commercialisation de la résidence (envoi moins de 3 mois avant la date de livraison des logements), l'entrée dans les lieux pourra être repoussée, selon les obligations liées au préavis des futurs locataires.

Le Centre Accompagnement Social sera convié à l'inauguration ainsi qu'à la visite de la résidence (s'il y a lieu), organisées par le bailleur.

–Les opérations anciennes (renouvellement des locataires) :

Le Centre Accompagnement Social reçoit des bailleurs les propositions de logements à relouer. Lorsqu'un logement initialement réservé CUB devient vacant, il est automatiquement remis à la CUB, de même lorsque celui-ci, faute de candidat, a été précédemment remis à disposition de la mairie.

Si aucun candidat de la CUB ne peut être proposé sur ce logement, il sera alors remis à disposition de la mairie concernée.

Les logements libérés, initialement remis à la mairie dans le cadre des 10% seront remis directement à la mairie par le bailleur.

Le public éligible aux logements sociaux mis à disposition de la CUB :

–les agents communautaires (fonctionnaires-stagiaires, titulaires, contractuels, auxiliaires, contrats de droit privé), y compris ceux mis à disposition des régies à simple autonomie financière.

–les enfants, parents, veufs et veuves des agents communautaires

–les ex-conjoints des agents communautaires dans le cadre de la séparation d'avec cet agent lorsqu'ils ont un ou plusieurs enfants en commun.

Dans tous les cas, les demandes des agents communautaires seront prioritaires.

Les critères d'éligibilité :

Les critères d'accès correspondant aux conditions légales d'attribution d'un logement social, à savoir :

- le revenu fiscal de référence du demandeur (N-2) ne doit pas dépasser le plafond fixé par l'Etat (publication au JO, revalorisation au 1er janvier de chaque année)
- la typologie du logement doit être en adéquation avec la composition familiale (le nombre de chambres ne doit pas excéder le nombre de personnes vivant dans le logement)

Le montant du loyer du logement social ne doit pas dépasser les 30% des revenus mensuels du demandeur (prise en compte des allocations, pensions, aides diverses).

Seront également pris en compte les critères suivants :

- personne sans domicile ou hébergée
- logement actuel insalubre ou inadapté
- perte du logement suite à la vente ou à une expropriation
- problème de santé ou d'insécurité.

Le bailleur devra convier le correspondant du Centre Accompagnement Social de la CUB à assister aux Commissions d'attribution, en tant que représentant technique.

Après chaque commission, le bailleur enverra un mail d'information au Centre Accompagnement Social afin de l'informer du résultat de la commission sur les dossiers présentés par la CUB.

Enfin, la mairie devra transmettre au Centre Accompagnement Social, un bilan annuel d'attribution des logements qui lui ont été remis par la Communauté Urbaine de Bordeaux.

Procédure interne :

Recensement des demandes de logement :

Toute demande de logement doit être déposée auprès du Centre Accompagnement Social via un formulaire téléchargeable sur Intranet de la CUB :

Ressources / L'accompagnement Social / Accéder à un logement Social

Information aux agents :

Les logements qui ne correspondent pas aux demandes de logement en attente, sont diffusés à l'ensemble du personnel via le site Intranet de la CUB :

Ressources / L'accompagnement Social / Accéder à un logement Social / INFC Logement

Proposition des logements :

Lorsqu'il existe plusieurs candidats à qui proposer un logement, un ordre de proposition est établi en fonction de la situation personnelle des candidats, en lien avec les assistantes socio-éducatives du Centre Accompagnement Social.

Lors de cette étude, l'ordre de priorité sera fixé en fonction :

- du caractère urgent de la situation du demandeur
- de la correspondance de l'environnement du logement avec les besoins de la famille (demandeurs avec enfant en bas âge prioritaires sur les logements individuels, demandeurs avec deux enfants prioritaires sur les logements T4)
- des éventuels éléments restrictifs limitant l'accès à un logement (ex : montant du loyer maximum très faible)

Il est rappelé que la Communauté Urbaine de Bordeaux présente des candidatures aux bailleurs sur les logements sur lesquels elle est réservataire, mais que seule la Commission d'attribution, organisée par le bailleur, attribue les logements, après vérification de la correspondance entre la candidature et les critères d'attribution du logement.