



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 2 décembre 2016

N° 2016-690

Convocation du 25 novembre 2016

Aujourd'hui vendredi 2 décembre 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, Mme Isabelle BOUDINEAU, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOIX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRES, 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 Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Frédérique LAPLACE
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY
M. Stéphan DELAUX à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Arnaud DELLU à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Michel LABARDIN à M. Patrick BOBET à partir de 12h40
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Max COLES à partir de 11h10
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 11h00
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de 12h35
M. Erick AOUIZERATE à Mme Arielle PIAZZA jusqu'à 10h30
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à M. Gérard CHAUSSET à partir de 11h50
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE à partir de 11h40
Mme Chantal CHABBAT à Mme Dominique IRIART à partir de 11h46
M. Jean-Louis DAVID à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h25
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Marie-Hélène VILLANOYE à partir de 12h20
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h25
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Philippe FRAILE-MARTIN à partir de 10h35
M. Guillaume GARRIGUES à M. Daniel HICKEL à partir de 11h35
M. Jacques GUICHOIX à Mme André KISS à partir de 12h10
M. Pierre LOTHAIRES à M. Nicolas BRUGERE à partir de 12h40
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h00
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h50

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 10h30

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 2 décembre 2016	Délibération
	Direction générale des Finances et de la commande publique Direction ressources et ingénierie financière	N° 2016-690

**MERIGNAC - Société anonyme d'Habitations à loyer modéré (SA d'HLM) Coopération et Famille -
Construction de 23 logements collectifs en location-accession, 5 rue Paul Langevin -
Emprunt de 3.036.344 euros, de type Prêt social à la location-accession
(PSLA), auprès de la caisse régionale du Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine - Garantie - Autorisation**

Monsieur Patrick BOBET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La société d'habitations à loyer modéré (SA d'HLM) Coopération et Famille a formulé une demande tendant à l'octroi de la garantie de Bordeaux Métropole pour un emprunt de type Prêt social à la location-accession (PSLA) de 3.036.344 €. Cet emprunt est à contracter auprès de la caisse régionale du Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine et est destiné à financer la construction de 23 logements collectifs, sis, 5 rue Paul Langevin sur la commune de Mérignac.

Les caractéristiques du Prêt social à la location accession (PSLA) consenti par la caisse régionale du Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine sont :

- montant : 3.036.344 €,
- frais de dossier : 2500 €,

Phase d'amortissement

- durée : 60 mois,
- amortissement : in fine,
- taux d'intérêt : Euribor 3 mois jour du 28/06/2016+marge de 0,9090%,
- périodicité : trimestrielle,
- nombre d'échéances : 20,
- remboursement anticipé du prêt : l'emprunteur ne peut rembourser par anticipation volontaire le prêt hors les cas de remboursements anticipés obligatoires. Dans tous les cas de remboursements anticipés obligatoires, le remboursement effectif ne pourra intervenir qu'à l'expiration d'un délai de préavis de 5 jours ouvrés courant à compter de la réception des informations dues par le prêteur, visées aux articles 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3 et 12.2.4 du contrat de prêt n°10000516220.

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 délibération n° 2013/0345 du 31 mai 2013, reçue à la Préfecture de la Gironde le 7 juin 2013, relative au nouveau dispositif de garantie des prêts accordés par la caisse des dépôts et consignations,

VU la décision de financement n° 20153306300009 du 30 octobre 2015 de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la demande précitée, formulée par la SA d'HLM Coopération et Famille, s'inscrit dans le cadre des conditions d'octroi de la garantie métropolitaine définies par la fiche 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 SA d'HLM Coopération et Famille pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de 3.036.344 €, de type PSLA que cet organisme se propose de contracter auprès de la caisse régionale du Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine, en vue de financer la construction de 23 logements collectifs en location-accession, sis, 5 rue Paul Langevin sur la commune de Mérignac,

Article 2 : d'accorder sa garantie pour la durée totale du prêt, à hauteur de la somme de 3.036.344 €, majorée des intérêts courus, des intérêts de retard, moratoires ou d'échéances, de l'indemnité de remboursement anticipé et de tous autres accessoires déterminés selon les modalités énoncées au contrat de prêt,

Article 3 : de s'engager au cas où l'organisme susmentionné, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles, à en effectuer le paiement en ses 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 des prêts, à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts,

Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président de Bordeaux Métropole à signer, en tant que garant, le contrat de Prêt et les éventuels avenants qui seront passés entre la caisse régionale du Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine et la SA d'HLM Coopération et Famille, ainsi que la convention de garantie hypothécaire.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 2 décembre 2016

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 8 DÉCEMBRE 2016	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Patrick BOBET
PUBLIÉ LE : 8 DÉCEMBRE 2016	

**CONVENTION
GARANTIE D'EMPRUNT
PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- COOPERATION & FAMILLE Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré – société à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 12 491 696 dont le siège social se situe à COURBEVOIE (92400), 51 rue Louis Blanc, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre, sous le SIREN numéro 582 088 662 représentée par Monsieur Eric MADELRIEUX, en qualité de Président du Directoire, en vertu d'une délégation du Conseil de Surveillance en date du 22 juin 2010, renouvelée en date du 12 juin 2012

et

- BORDEAUX METROPOLE, ayant son siège Esplanade Charles de Gaulle – 33076 BORDEAUX CEDEX, représentée par Monsieur Alain JUPPE, son Président agissant en vertu d'une délibération n° du Conseil de BORDEAUX METROPOLE le

[Signature]

ARTICLE I – OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de l'engagement de COOPERATION & FAMILLE d'accorder une promesse d'affectation hypothécaire sur la construction de 23 logements PSLA de l'opération 5 rue Paul Langevin à Mérignac (33) pour garantir des droits de BORDEAUX METROPOLE qui, accepte de garantir, à hauteur de 100% , le paiement des intérêts et le remboursement du capital du prêt PSLA de 3 036 344 € (trois millions trente-six mille trois cent quarante-quatre euros) que COOPERATION & FAMILLE a décidé de contracter auprès de la CAISSE REGIONALE DU CREDIT AGRICOLE MUTUELLE D'AQUITAINE pour financer cette opération.

ARTICLE II – MODALITES DE LA GARANTIE

COOPERATION & FAMILLE s'engage à respecter les dispositions contenues dans la fiche n°3 du Règlement d'Intervention en faveur du logement social, adopté par délibération n° 2014/0110 du 14/02/2014 dont un exemplaire est joint à la présente convention.

De plus, et dès qu'elle sera en sa possession, COOPERATION & FAMILLE fournira à Bordeaux Métropole le contrat de prêt PSLA et les tableaux d'amortissement.

ARTICLE III – DUREE DE LA GARANTIE

La garantie de BORDEAUX METROPOLE sera limitée à la durée du prêt, soit 60 mois.

ARTICLE IV – PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

La valeur du gage offert par la promesse d'affectation hypothécaire s'élève à 3 036 344 € HT.

Pour justifier de cette valeur, COOPERATION & FAMILLE sera tenue de présenter le titre de propriété de l'opération de construction de 23 logements PSLA - 5 rue Paul Langevin à Mérignac (33) et de faire parvenir un certificat de situation hypothécaire, ayant moins de deux mois de date, à BORDEAUX METROPOLE.

En règle générale, COOPERATION & FAMILLE s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur les bâtiments de l'opération de construction de 23 logements PSLA - 5 rue Paul Langevin à Mérignac (33) sans l'accord préalable de BORDEAUX METROPOLE.

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



ARTICLE V – LEVEE DES OPTIONS D'ACHAT

COOPERATION & FAMILLE tiendra à disposition de BORDEAUX METROPOLE un état annuel des levées d'option d'achat.

Après chaque levée d'option d'achat, entraînant la cession de logements, COOPERATION & FAMILLE, ou son notaire, sera tenue de rembourser à la CAISSE REGIONALE DU CREDIT AGRICOLE MUTUELLE D'AQUITAINE, la quote-part proportionnelle du capital restant dû, si celle-ci n'est pas transférée à l'acquéreur du logement. BORDEAUX METROPOLE sera tenue informé de la vente du logement et du remboursement.

A noter que COOPERATION & FAMILLE 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 METROPOLE sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

ARTICLE VI – MISE EN JEU DE LA GARANTIE

COOPERATION & FAMILLE devra informer BORDEAUX METROPOLE de tout événement de nature à compromettre le remboursement du prêt PSLA garanti, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

Aussi, et si elle l'estime nécessaire par la garantie de ses droits ou en cas de non-respect des obligations de l'article 4, BORDEAUX METROPOLE est habilité 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 COOPERATION & FAMILLE, BORDEAUX METROPOLE sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés pouvant porter sur d'autres immeubles, propriété de COOPERATION & FAMILLE, livres de toute hypothèque.

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

A noter que BORDEAUX METROPOLE ne pourra pas prendre d'hypothèque sur le ou les logements vendus pour lesquelles les quotes-parts d'emprunt ont été remboursées où transférées.

hns

ARTICLE VII – INFORMATION FINANCIERE

COOPERATION & FAMILLE adressera à BORDEAUX METROPOLE 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 METROPOLE se réserve le droit de procéder, ou de faire procéder par un Cabinet dûment mandaté, à la vérification annuelle des comptes de COOPERATION & FAMILLE. De ce fait, COOPERATION & FAMILLE devra mettre à disposition des agents chargés de cette vérification tous les documents comptables nécessaires à l'accomplissement de leurs missions.

ARTICLE VIII – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée égale à celle de la garantie, soit 60 mois.

ARTICLE IX – LITIGES

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

FAIT A BORDEAUX, LE

Pour la Société,

Eric MADELRIEUX
Président du Directoire

Pour Bordeaux Métropole,
Le Président,

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : Construction de 23 logements PSLA
5 rue Paul Langevin
33150 MERIGNAC

Caisse prêteuse : CAISSE REGIONALE DU CREDIT AGRICOLE MUTUELLE D'AQUITAINE

Montant de l'emprunt : 3 036 344 € (trois millions trente-six mille trois cent quarante-quatre euros)

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement PSLA, à contracter auprès de la CAISSE REGIONALE DU CREDIT AGRICOLE MUTUELLE D'AQUITAINE, avec la garantie de BORDEAUX METROPOLE à hauteur de 3 036 344 € (trois millions trente-six mille trois cent quarante-quatre euros), la SOCIETE COOPERATION ET FAMILLE s'engage envers BORDEAUX METROPOLE à affecter hypothécairement à la première demande de BORDEAUX METROPOLE, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, les 23 logements PSLA situés 5 rue Paul Langevin - 33700 MERIGNAC lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au bilan 2015 figurent ci-dessous :

3 166 344 € (trois millions cent soixante-six mille trois cent quarante-quatre euros).

Biens donnés en garantie : 23 logements PSLA

Valeur Prix de Vente des logements : 3 166 344 €

Références cadastrales : AP 329, AP 330, AP 331, AP 336, AP 337, AP 339, AP 342, AP343, AP345, AP 347 pour une contenance totale de 12 240 m²

Bordeaux, le
Le Directeur Général,

Eric MADELRIEUX
Président du Directoire