

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 17 mars 2017</b>	<b>N° 2017-139</b>

Convocation du 10 mars 2017

Aujourd'hui vendredi 17 mars 2017 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 Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, 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 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, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, 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 GUICHOUX, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, 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. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOL, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Alain SILVESTRE à Mme Maribel BERNARD  
Mme Elisabeth TOUTON à M. Pierre LOTHAIRE  
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT  
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
M. Jacques BOUTEYRE à Mme Cécile BARRIERE  
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH  
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE  
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Brigitte COLLET  
M. Marik FETOUH à M. Philippe FRAILE MARTIN  
Mme Martine JARDINE à Mme Christine BOST  
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Anne WALRYCK  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Erick AOUIZERATE  
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Magali FRONZES

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Alain DAVID à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h22  
M. Arnaud DELLU à M. Serge TOURNERIE à partir de 10h30  
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à partir de 11h50  
M. Jacques GUICHOUX à M. Michel VERNEJOL à partir de 11h15  
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 10h45  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 12h15  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h20  
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00  
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE à partir de 12h20  
Mme Anne BREZILLON à Mme Florence FORZY-RAFFARD à partir de 10h15  
M. Nicolas BRUGERE à M. Daniel HICKEL à partir de 10h30  
Mme Emmanuelle CUNY à M. Didier CAZABONNE jusqu'à 10h48  
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 10h53  
M. Franck RAYNAL à M. Eric MARTIN jusqu'à 11h45  
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h40  
M. Bernard LE ROUX à Mme Emmanuelle AJON à partir de 12h00  
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h45  
Mme Emile MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h40

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Franck JOANDET à partir de 12h40, M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h40

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 17 mars 2017</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale des Finances et de la commande publique <b>Direction ressources et ingénierie financière</b>	<b>N° 2017-139</b>

**BEGLES - SA d'HLM VILOGIA - Construction de 20 logements collectifs locatifs, rue Marc Daguzan, résidence "Sabléa" - Emprunts d'un montant total de 1.910.280 euros, auprès de la Banque Postale - Garantie - Décision - Autorisation**

Monsieur Patrick BOBET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La Société anonyme d'Habitations à loyer modéré (SA d'HLM) VILOGIA a formulé une demande tendant à l'octroi de la garantie de Bordeaux Métropole pour un emprunt de 995.140 €, de type Prêt locatif social (PLS), et un emprunt complémentaire de 915.140 €, à contracter auprès de la Banque Postale et destiné à financer la construction de 20 logements collectifs locatifs, rue Marc Daguzan, résidence «Sabléa» à Bègles.

Les caractéristiques des prêts consentis par la Banque Postale sont actuellement les suivantes :

<b>Montant du prêt</b>	<b>995.140 €</b>	<b>915.140 €</b>
Nature du prêt	PLS	Prêt complémentaire
Durée d'amortissement	30 ans	30 ans
Echéances d'amortissement et d'intérêts	Trimestrielles	Annuelles
Mode d'amortissement	Progressif	Echéances constantes
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,86 % (Livret A préfixé + 1,11%) révisable en fonction de la variation de l'index Livret A.	Taux fixe de 1,74 %
Base de calcul des intérêts	30/360	30/360
Remboursement anticipé	Possible à chaque date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû moyennant le paiement d'une indemnité.	Possible à chaque date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle.
Commission d'engagement	Préavis : 35 jours ouvrés 0,10 % du montant du prêt dont 0,03 % reversés à la Caisse des	Préavis : 50 jours calendaires 0,10 % du montant du prêt

Commission de dédit	dépôts et consignations (CDC). Indemnité forfaitaire Taux de l'indemnité : 7,00 % En cas de mobilisation partielle des fonds par l'emprunteur avec un seuil de mobilisation minimal ne pouvant être inférieur à 50 % du prix de revient de l'opération financée.	
---------------------	--	--

**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 financement n° 20163306300058 du 4 octobre 2016 de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** la demande précitée, formulée par la société anonyme d'HLM VILOGIA, 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 société anonyme d'HLM VILOGIA à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un emprunt de 995.140 €, de type PLS, et d'un emprunt complémentaire de 915.140 €, que cet organisme se propose de contracter auprès de la Banque Postale, en vue de financer la construction de 20 logements collectifs locatifs, rue Marc Daguzan, résidence «Sabléa» à Bègles,

**Article 2 :** d'accorder la garantie de Bordeaux Métropole pour la durée totale des prêts jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et portant sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité,

**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 la convention de garantie à intervenir avec la société anonyme d'HLM VILOGIA.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 17 mars 2017

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>29 MARS 2017</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>29 MARS 2017</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Patrick BOBET</p>
---	---

# CONVENTION

**PROJET**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole, agissant au nom et comme représentant de ladite Métropole, en vertu de la délibération N° \_\_\_\_\_ prise par le Conseil de Bordeaux Métropole le \_\_\_\_\_
- Monsieur Philippe REMIGNON, Directeur Général, agissant au nom de la Société Anonyme d'HLM VILOGIA dont le siège social est situé 74 rue Jean Jaurès à VILLENEUVE D'ASQ- 59664, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 4 juin 2015

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le Conseil métropolitain, par délibération N° \_\_\_\_\_ prise en date du \_\_\_\_\_, reçue à la Préfecture de la Gironde le \_\_\_\_\_, garantie le paiement des intérêts et le remboursement du capital des 2 prêts PLS contractés par la Société Anonyme d'HLM VILOGIA auprès de la BANQUE POSTALE, selon les modalités suivantes :

Financier	BANQUE POSTALE
Contrat de prêt :	PLS
Montant	995 140,00
Durée	30 ans
Index	Livret A
Marge	1,11%
périodicité	trimestrielle
Révisabilité	préfixé
Base de calcul	30/360
Amortissement	Progressif
Taux de progression du taux d'intérêt	sans objet
Préfinancement	sans
Différé	sans
Remboursement anticipé	à échéance
Indemnité de remboursement anticipé	dégressive de 0,4%

<b>Financier</b>	<b>BANQUE POSTALE</b>
Contrat de prêt :	Complémentaire à PLS
<b>Montant</b>	915 140,00
Durée	30 ans
Index	Taux fixe 1,74 %
Marge	sans objet
périodicité	annuelle
Révisabilité	
Base de calcul	30/360
Amortissement	échéances constantes
Taux de progression du taux d'intérêt	sans objet
Préfinancement	sans
Différé	sans
Remboursement anticipé	possible à échéance
Indemnité de remboursement anticipé	actuarielle

<b>Pour un total de prêts de</b>	<b>1 910 280,00 €</b>
----------------------------------	-----------------------

En vue d'assurer le financement principal pour la construction de 20 logements collectifs locatifs PLS composant une opération en maîtrise d'ouvrage propre d'une future Résidence dénommée SABLEA située Rue Marc Daguzan à BEGLES 33130, au prix de revient approximatif de 1 990 281 €

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, Bordeaux Métropole, 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'exercent la garantie d'emprunt consentie et fixe à ce sujet, les rapports entre Bordeaux Métropole et la Société.

## ARTICLE I

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 Bordeaux Métropole, 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 à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, 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 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 réparation, 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 :

- 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 Bordeaux Métropole aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société, vis-à-vis de Bordeaux Métropole 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 V 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 compte 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 Bordeaux Métropole, et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, Bordeaux Métropole 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 instituera Bordeaux Métropole créancière de la Société.

#### ARTICLE IV

De convention entre les parties, Bordeaux Métropole 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 2 emprunts d'un total de **1 910 280,00 €**, en vue de la construction de 20 logements PLS, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur inscrite au bilan 2016 figure ci-dessous :

1 990 281 €

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 toutes autres causes, la collectivité sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

Lors de l'achèvement de l'opération réalisée avec la garantie métropolitaine, la Société en informera Bordeaux Métropole et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

Elle lui indiquera également la valeur du programme immobilier ayant bénéficié de la caution métropolitaine.

L'opération ainsi réalisée se substituera aux biens initialement affectés, à titre de sûreté, au profit de Bordeaux Métropole 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 Métropolitain.

#### ARTICLE V

Un compte d'avances métropolitain de Bordeaux Métropole, sera ouvert dans les écritures de la Société.

Il comprendra :

- au crédit : Le montant des remboursements effectués par la Société, le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de Bordeaux Métropole,
- au débit : le montant des versements effectués par Bordeaux Métropole, en vertu de l'article 3.

#### ARTICLE VI

La Société sur simple demande du Président de Bordeaux Métropole devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1<sup>er</sup>, 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 Préfet, en exécution du décret-loi du 30 Octobre 1935 de contrôler le fonctionnement de la Société, 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 métropolitaine, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

#### ARTICLE VIII

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99.836 du 22 Septembre 1999 et de l'article R441-5 du code de la Construction et de l'Habitation, relatifs aux attributions de logements dans les immeubles d'habitations à loyer modéré, la Société Anonyme d'HLM VILOGIA s'engage à réserver à Bordeaux Métropole, 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 métropolitaine.

La réservation de ces appartements s'effectuera de la façon suivante :

- la Société indiquera dans l'immédiat à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole 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 Bordeaux Métropole :

\* 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 métropolitain, la différence sera remise provisoirement à la disposition de la Mairie susvisée et la Société 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 Bordeaux Métropole, 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 des emprunts correspondants.

FAIT A BORDEAUX, LE

VILOGIA SA HLM  
**P/Le Directeur Général**  
Philippe REMIGNON

Pour Bordeaux Métropole,  
Le Président,

**La Responsable service Maîtrise d'Ouvrage**  
VILOGIA BORDEAUX METROPOLE

  
Marie Anne LE JONCOUR

**ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT**

Affaire : 5280 Construction de 20 logements collectifs locatifs sociaux PLS composant une opération en maîtrise d'ouvrage propre d'une future Résidence dénommée SABLEA située Rue Marc Daguzan à BEGLES 33130

Caisse prêteuse : BANQUE POSTALE

Montant des emprunts : 1 910 280.00 €

---

Biens affectés en garantie

---

A la garantie du financement d'une opération locative, contractée auprès de la BANQUE POSTALE avec la garantie de Bordeaux Métropole à hauteur de 1 910 280.00 €, la Société VILOGIA SA d'HLM s'engage envers Bordeaux Métropole à affecter hypothécairement à la première demande de Bordeaux Métropole, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits,

Les 20 logements PLS objet d'une construction en maîtrise d'ouvrage propre Rue Daguzan à BEGLES 33130

lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au bilan 2016 figurent ci-dessous :

1 990 281. €

BORDEAUX, le

VILOGIA SA HLM  
**P/Le Directeur Général**  
Philippe REMIGNON

**La Responsable service Maîtrise  
d'Ouvrage**  
VILOGIA BORDEAUX METROPOLE

Marie Anne LE JONCOUR

