

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 14 avril 2017	N° 2017-223

Convocation du 7 avril 2017

Aujourd'hui vendredi 14 avril 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, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, 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, 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. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, 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. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, 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, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT
M. Michel LABARDIN à Mme Karine ROUX-LABAT
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Véronique FERREIRA à Mme Christine BOST
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Arnaud DELLU
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
Mme Martine JARDINE à M. Jean TOUZEAU
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI
M. Pierre LOTHAIRE à M. Jean-Louis DAVID
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Didier CAZABONNE

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Alain DAVID à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h20
M. Franck RAYNAL à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 12h10
Mme Brigitte TERRAZA à M. BOURROUILH-PAREGE jusqu'à 10h15
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h20
Mme Josiane ZAMBON à Mme Andréa KISS à partir de 12h20
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Serge TOURNERIE à partir de 11h55
Mme Brigitte COLLET à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h00
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON à partir de 11h10
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT à partir de 12h10
M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT jusqu'à 10h40
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Yohan DAVID jusqu'à 11h45
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de 11h30
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO à partir de 11h55
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h35
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick PUJOL jusqu'à 10h00
Mme Marie RECALDE à M. Jacques GUICHOUX à partir de 11h10
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 10h50
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 11h45
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20
M. Thierry TRIJOULET à M. Michel VERNEJOUL à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques COLOMBIER à partir de 12h25

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 14 avril 2017	Délibération
	Direction générale des Finances et de la commande publique Direction ressources et ingénierie financière	N° 2017-223

BORDEAUX - SACP d'HLM AXANIS - Construction de 12 logements collectifs en location-accession, rue du Commerce - Emprunt de 1.900.000 euros, de type PSLA, auprès de la Caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes - Garantie - Décision - 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 1.900.000 €, de type Prêt social location-accession (PSLA), à contracter auprès de la Caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes et destiné à financer la construction de 12 logements collectifs en location-accession, rue du Commerce à Bordeaux.

Les caractéristiques du Prêt social location-accession (PSLA) consenti par la Caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes sont actuellement les suivantes :

- montant : 1.900.000 €,
- frais de dossier : 0,10 %,
- durée de la phase de mobilisation : 24 mois,
- durée de la phase d'amortissement : 2 ans,
- taux d'intérêt de la phase de mobilisation : Euribor 3 mois + 1,10 % (valeur index réputée égale à zéro en cas de valeur négative),
- taux d'intérêt de la phase d'amortissement : taux fixe de 1,55 %,
- type d'amortissement : in fine,
- périodicité : trimestrielle,
- remboursement anticipé :
 - . possible à chaque date d'échéance moyennant un préavis de 30 jours calendaires,
 - . pas d'indemnité ni de commission si le remboursement est issu de la vente d'un bien (levée d'option),
 - . dans tous les autres cas, paiement d'une indemnité actuarielle non plafonnée si le prêt est à taux fixe et paiement d'une indemnité égale à 3 % du capital restant dû avec un minimum de 6 mois d'intérêts si le prêt est à taux révisable.

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 (CGCT),

VU l'article 2298 du Code civil,

VU la décision de réservation d'agrément n° 20153306300010 du 28 octobre 2015 de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole,

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 à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de 1.900.000 €, de type Prêt social location-accession (PSLA), que cet organisme se propose de contracter auprès de la Caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes, en vue de financer la construction de 12 logements collectifs en location-accession, rue du Commerce à Bordeaux,

Article 2 : d'accorder sa garantie pour la durée totale du prêt jusqu'au complet remboursement de celui-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 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, en tant que garant, le contrat de prêt et les éventuels avenants qui seront passés entre la Caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes et la société anonyme coopérative de production d'HLM AXANIS, 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 14 avril 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 21 AVRIL 2017	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 21 AVRIL 2017	le Vice-président,
	Monsieur Patrick BOBET

PROJET

CONVENTION
GARANTIE D'EMPRUNT
PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE



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 12 logements de l'opération de la rue du commerce à Bordeaux, 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 1 900 000 € que Axanis a décidé de contracter auprès de la Caisse d'Epargne 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 4 ans.

ARTICLE 4 - PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

La valeur du gage offert par la promesse d'affectation hypothécaire s'élève à 1 900 000 € H.T.

Pour justifier de cette valeur, Axanis sera tenue de présenter le titre de propriété de la résidence de la rue du commerce à Bordeaux 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 de la rue du commerce 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 Caisse d'Epargne 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 4 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 10 février 2017

Axanis

Bordeaux Métropole


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 00039
S.A.C.P.H.L.M.

