

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 19 mai 2017	N° 2017-285

Convocation du 12 mai 2017

Aujourd'hui vendredi 19 mai 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, 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. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, 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, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, 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. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kévin SUBRENAT
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel DUCHENE
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Michel VERNEJOUL à Mme Véronique FERREIRA
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO
M. Didier CAZABONNE à M. Alain CAZABONNE
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Magali FRONZES
M. Jean-Louis DAVID à Mme Anne BREZILLON
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON
M. Gérard DUBOS à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRE à M. Yohan DAVID
M. Thierry MILLET à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
M. Michel POIGNONEC à M. Patrick PUJOL
M. Alain DAVID à M. Jean TOUZEAU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Karine ROUX-LABBAT à partir de 10h40
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 11h15
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Pierre HURMIC à partir de 12h10
Mme Solène CHAZAL à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 10h40
M. Stéphan DELAUX à Mme Elisabeth TOUTON jusqu'à 10h20 et à partir de 12h15
M. Florian NICOLAS à M. Christophe DUPRAT à partir de 11h15
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Cécile BARRIERE à partir de 9h50 et jusqu'à 11h20
M. Guillaume GARRIGUES à M. Daniel HICKEL à partir de 10h40
Mme Dominique IRIART à Mme Chantal CHABBAT à partir de 10h30
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h10
Mme Christine PEYRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h50
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON jusqu'à 10h45 et à partir de 12h00
M. Alain SILVESTRE à M. Marik FETOUH à partir de 11h35

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Gérard CHAUSSET à partir de 11h45

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 19 mai 2017	Délibération
	Direction générale des Finances et de la commande publique Direction ressources et ingénierie financière	N° 2017-285

BORDEAUX - SA d'HLM Clairienne - Construction de 7 logements collectifs en location-accession, sis, îlot B5, cours Dupré Saint-Maur / rue Delbos. Emprunt de 1.137.058 euros de type PSLA à contracter auprès de la caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes - Garantie - Décision - Autorisation

Monsieur Patrick BOBET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La Société anonyme d'Habitations à loyer modéré (SA d'HLM) Clairienne, 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 1.137.058 €. Cet emprunt est à contracter auprès de la caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes et est destiné à financer la construction de 7 logements collectifs, sis, îlot B5, cours Dupré Saint-Maur / rue Delbos sur la commune de Bordeaux.

Les caractéristiques du Prêt social à la location accession (PSLA) consenti par la caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes sont :

- montant : 1.137.058 €,
- frais de dossier : 0,10 % du capital emprunté,

Phase d'amortissement

- durée : 2 ans,
- amortissement : in fine,
- taux d'intérêt : taux fixe 0.50 %,
- périodicité : trimestrielle,
- remboursement anticipé du prêt : possible à chaque date d'échéance moyennant un préavis de 30 jours calendaires,
- pas d'indemnité ni de commissions 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,

VU l'article 2298 du Code civil,

VU la décision de réservation d'agrément n° 20143306300017 du 14 novembre 2014 de Monsieur le Président la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole le 1^{er} janvier 2015,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la demande précitée, formulée par la SA d'HLM Clairienne, 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 Clairienne pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de 1.137.058 €, de type PSLA que cet organisme se propose de contracter auprès de la caisse d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes, en vue de financer la construction de 7 logements collectifs en location-accession, îlot B5, cours Dupré Saint-Maur / rue Delbos sur la commune de Bordeaux,

Article 2 : d'accorder sa garantie 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 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 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 d'épargne Aquitaine Poitou-Charentes et la SA d'HLM Clairienne, 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 19 mai 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 30 MAI 2017 PUBLIÉ LE : 30 MAI 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Patrick BOBET
--	---

CONVENTION
GARANTIE D'EMPRUNT
PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE



Entre les soussignés :

La S.A. d'H.L.M. CLAIRSIENNE, Société Anonyme d'H.L.M. au capital de 3 435 744 €, RCS Bordeaux n° 458 205 382 ayant son siège social 223 avenue Emile Counord, 33081 BORDEAUX CEDEX, représentée par M. Daniel PALMARO, son Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 15 février 2017, dénommée, ci-après, **CLAIRSIENNE**,

et

BORDEAUX METROPOLE, ayant son siège Esplanade Charles de Gaulle, 33076 BORDEAUX CEDEX, représentée par M. Alain JUPPE, son Président, agissant en vertu de la délibération n° _____ du Conseil de Bordeaux Métropole en date du _____, dénommé, ci-après, **BORDEAUX METROPOLE**.

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de l'engagement de CLAIRSIENNE d'accorder une promesse d'affectation hypothécaire sur 7 logements de la résidence « Seaport » Ilôt B5 - Cours Dupré de Saint Maur à BORDEAUX, pour garantir les droits de BORDEAUX METROPOLE, qui accepte de garantir, à hauteur de 100 %, le paiement des intérêts et le remboursement du capital du prêt P.S.L.A. de 1 137 058 €, que CLAIRSIENNE a décidé de contracter auprès de La Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes pour financer cette opération.

ARTICLE 2 - MODALITÉS DE LA GARANTIE

CLAIRSIENNE s'engage à respecter les dispositions contenues dans la fiche n° 3 du Règlement d'intervention en faveur du logement social, adoptée par délibération n° 2014/0110 du 14 février 2014, dont un exemplaire est joint à la présente convention.

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

/m

ARTICLE 3 - DURÉE DE LA GARANTIE.

La garantie de BORDEAUX METROPOLE sera limitée à la durée du prêt soit 2 ans.

ARTICLE 4 - PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

La valeur du gage offert par la promesse d'affectation hypothécaire s'élève à 1 137 058 € HT.

Pour justifier de cette valeur, CLAIRSIENNE sera tenue de présenter le titre de propriété de la résidence « Seaport » Ilôt B5 - Cours Dupré de Saint Maur à BORDEAUX et de faire parvenir un certificat de situation hypothécaire, ayant moins de deux mois de date à BORDEAUX METROPOLE.

En règle générale, CLAIRSIENNE s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur les bâtiments de la résidence « Seaport » Ilôt B5 - Cours Dupré de Saint Maur à BORDEAUX 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 5 - LEVÉE DES OPTIONS D'ACHAT

CLAIRSIENNE 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, CLAIRSIENNE, ou son notaire, sera tenue de rembourser à La Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes, la quote-part proportionnelle du capital restant dû, si celle-ci n'est pas transférée à l'acquéreur du logement. BORDEAUX METROPOLE sera tenu informé de la vente du logement et du remboursement.

A noter que CLAIRSIENNE 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 6 – MISE EN JEU DE LA GARANTIE

CLAIRSIENNE devra informer BORDEAUX METROPOLE 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 METROPOLE est habilité à prendre, à tout moment, 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 CLAIRSIENNE, BORDEAUX METROPOLE sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés pouvant porter sur d'autres immeubles, propriété de CLAIRSIENNE, libres de toute hypothèque.

En cas de mise en jeu de la garantie, les sommes versées 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 lesquels les quotes-parts d'emprunt ont été remboursées ou transférées.

ARTICLE 7 – INFORMATION FINANCIÈRE

CLAIRSIENNE 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 CLAIRSIENNE. De ce fait, CLAIRSIENNE 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 2 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 07-03-2017

CLAIRSIENNE

Par délégation,
Angèle Joneau-Decombis,
Directeur Département
Développement Maîtrise d'Ouvrage
et Ventes,


clairsienne

223, avenue Emile Counord
33081 Bordeaux cedex
tél 05 56 292 292

BORDEAUX METROPOLE

Le Président,

A T T E S T A T I O N

Je soussigné PALMARO Daniel, agissant au nom de la SA HLM "CLAIRSIENNE", 223, avenue Emile COUNORD 33081 BORDEAUX Cedex, en qualité de Directeur Général, m'engage sur l'honneur à permettre à BORDEAUX METROPOLE, de prendre à tous moments une inscription d'hypothèque conventionnelle sur l'immeuble désigné ci-après appartenant à la SA d'HLM CLAIRSIENNE :

- ensemble immobilier libre d'hypothèque : terrain et construction sis à Bordeaux – Cours Dupré de Saint Maur sur les lots ci-dessous

- valeur actualisée : 1 137 058 € au 28 février 2017

Logt	Numéro de parcelle	Surface	Prix de revient	Emprunt total	Quote-part	Garantie Totale	Garantie résiduelle
B-0-1		77,40	177 564,94	177 564,94	1,00	177 564,94	177 564,94
B-1-1		64,40	147 741,38	147 741,38	1,00	147 741,38	147 741,38
B-1-2		66,40	152 329,62	152 329,62	1,00	152 329,62	152 329,62
B-3-2		66,40	152 329,62	152 329,62	1,00	152 329,62	152 329,62
B-5-1		77,14	176 968,47	176 968,47	1,00	176 968,47	176 968,47
B-7-2		66,30	152 100,20	152 100,20	1,00	152 100,20	152 100,20
B-7-1		77,60	178 023,77	178 023,77	1,00	178 023,77	178 023,77
		495,64	1 137 058,00	1 137 058,00	7,00	1 137 058,00	1 137 058,00

et cela en contrepartie de la garantie donnée par BORDEAUX METROPOLE à la SA D'HLM CLAIRSIENNE à hauteur de 1 137 058 € pour l'emprunt de 1 137 058 € en vue du financement.

Fait à Bordeaux le 06 mars 2017

Le Directeur Général,
Daniel PALMARO.


clairsienne

223, avenue Emile Counord
33081 Bordeaux cedex
tél 05 56 292 292

