CONVENTION

GARANTIE D'EMPRUNT

PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE

❖❖❖

Entre les soussignés :

La société LE COMITE OUVRIER DU LOGEMENT (LE COL), Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) d'H.L.M. au capital variable, immatriculée au RCS de BAYONNE sous le n°552 721 565, ayant son siège social situé au 73 rue de Lamouly 64601 ANGLET CEDEX, représentée par M. Imed ROBBANA, son Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 23 juin 2016, dénommée, ci-après, La SCIC d'H.L.M. Le COL

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 La SCIC d'H.L.M. Le COL d'accorder une promesse d'affectation hypothécaire sur 16 logements PSLA (14 collectifs et 2 individuels) de la résidence « L'Escale Verte », 1 rue Lucien Victor Meunier à Bassens (33530), 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 PSLA de 2 338 960 € que La SCIC d'H.L.M. Le COL a décidé de contracter auprès de ARKEA Banque pour financer cette opération.

ARTICLE 2 - MODALITÉS DE LA GARANTIE

La SCIC d'H.L.M. Le COL 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, La SCIC d'H.L.M. Le COL fournira à BORDEAUX METROPOLE le contrat de prêt PSLA et les tableaux d'amortissement.

ARTICLE 3 - DURÉE DE LA GARANTIE

La garantie de BORDEAUX METROPOLE 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 2 598 844 € HT (prix de revient).

Pour justifier de cette valeur, La SCIC d'H.L.M. Le COL sera tenue de présenter le titre de propriété de la résidence « L'Escale Verte » à Bassens (33530) et de faire parvenir un certificat de situation hypothécaire, ayant moins de deux mois de date, à BORDEAUX METROPOLE.

En règle générale, La SCIC d'H.L.M. Le COL s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur les bâtiments de la résidence « L'Escale Verte » à Bassens (33530) 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

La SCIC d'H.L.M. Le COL 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, La SCIC d'H.L.M. Le COL, ou son notaire, sera tenue de rembourser à ARKEA Banque, la quote-part proportionnelle du capital restant dû, si celle-ci n'est pas transférée à l'acquéreur du logement. BORDEAUX METROPOLE sera tenue informée de la vente du logement et du remboursement.

A noter que La SCIC d'H.L.M. Le COL 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

La SCIC d'H.L.M. Le COL 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 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 habilitée à prendre, à tous moments, une inscription d'hypothèque conventionnelle de 1er 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 La SCIC d'H.L.M. Le COL, BORDEAUX METROPOLE sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés pouvant porter sur d'autres immeubles, propriété de La SCIC d'H.L.M. Le COL, 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

La SCIC d'H.L.M. Le COL 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 La SCIC d'H.L.M. Le COL. De ce fait, La SCIC d'H.L.M. Le COL 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

Pour La SCIC d'H.L.M. Le COL,
Le Directeur Général,

Le COL
Vous êtes déjà chez vous

79B, Cours d'Albret
33000 Bordeaux
Email : infos@le-col.com
Site : www.le-col.com
Standard : 05 33 09 14 10

M. Imed ROBBANA

Pour Bordeaux Métropole,
Le Président

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : « L'Escale Verte »

Organisme Prêteur : ARKEA Banque

Montant de l'Emprunt PSLA : 2 338 960 €

BIENS AFFECTÉS EN GARANTIE

A la garantie du financement PSLA à contracter auprès de ARKEA Banque, avec la garantie de BORDEAUX METROPOLE à hauteur de 2 338 960 €, La SCIC d'H.L.M. Le COL s'engage envers BORDEAUX METROPOLE à affecter hypothécairement, à première demande de BORDEAUX METROPOLE si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, les immeubles (ou terrains) lui appartenant, libres d'hypothèques, dont la désignation et la valeur figurent ci-dessous :

Biens données en garantie : Résidence « L'Escale Verte » - 1 rue Lucien Victor Meunier à Bassens (33530), 16 logements PSLA :

- 14 collectifs : A03, A06, A07, B08, B14, B14bis, C21, D25, D27, D28, D28bis, E32, E33, E34. Soit les lots de copropriété suivant : 3, 6, 7, 101, 107, 108, 207, 304, 306, 307, 308, 404, 405, 406.
- 2 individuels : F37, F38.

Valeur Prix de revient des logements : 2 598 844 € HT

Valeur Prix de vente des logements : 2 806 082 € HT

Références cadastrales :
Assiette de la copropriété : AI 195 - AI 196 - AI 197 - AI 198 - AI 665 - AI 654 - AI 655 - AI 656 - AI 657 - AI 658 - AI 659 - AI 660 - AI 661 - AI 662
Maison individuelle F37 : AI 672 - AI 676
Maison individuelle F38 : AI 673

Fait à Bordeaux, le

Pour La SCIC d'H.L.M. Le COL,
Le Directeur Général,

M. Imed ROBBANA

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 EXIGEES 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 proposé 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 R) 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 / INFO 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.