

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 22 décembre 2017</b>	<b>N° 2017-838</b>

Convocation du 15 décembre 2017

Aujourd'hui vendredi 22 décembre 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 :**

M. Alain JUPPE, M. Alain ANZIANI, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kevin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

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

Mme Agnès VERSEPUY à M. Max COLES  
Mme Brigitte TERRAZA à M. Michel VERNEJOUL  
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
Mme Andréa KISS à M. Thierry TRIJOLET  
M. Erick AOUIZERATE à Mme Gladys THIEBAULT  
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Chantal CHABBAT  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN  
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE  
Mme Magali FRONZES à M. Benoît RAUTUREAU  
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU  
M. Bernard LE ROUX à M. Alain ANZIANI  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Guillaume GARRIGUES  
M. Thierry MILLET à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL  
M. Alain SILVESTRE à Mme Cécile BARRIERE

**EXCUSE(S) :**

Monsieur Fabien ROBERT.

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

Mme BOST à M. GUICHOUX jusqu'à 11h00  
M. RAYNAL à M. MARTIN jusqu'à 10h30  
M. PUJOL à Mme FORZY-RAFFARD à partir de 12h10  
Mme JACQUET à M. ALCALA à partir de 11h20  
M. DUCHENE à Mme WALRYCK à partir de 12h05  
Mme FERREIRA à M. FELTESSE jusqu'à 11h20  
M. TURBY à M. SUBRENAT jusqu'à 11h00  
M. BOURROUILH-PAREGE à Mme BOUDINEAU à partir de 12h05  
M. BRUGERE à Mme CUNY à partir de 12h00  
Mme CUNY à Mme COLLET jusqu'à 10h00  
M. FELTESSE à Mme FERREIRA à partir de 12h00  
Mme JARDINE à M. DELLU à partir de 12h00  
Mme LEMAIRE à Mme VILLANOVE à partir de 12h10  
Mme PIAZZA à M. FRAILE MARTIN à partir de 12h00  
M. POIGNONEC à Mme LOUNICI à partir de 12h10  
Mme TOURNEPICHE à M. TOURNERIE à partir de 11h00  
Mme TOUTON à Mme CHAZAL à partir de 12h00

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

M. COLOMBIER part à 11h50

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 22 décembre 2017</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale Valorisation du territoire  <b>Direction de l'habitat et de la politique de la ville</b>	<b>N° 2017-838</b>

---

### **Règlement d'intervention en faveur du logement social - Volet garantie d'emprunts décision - autorisation**

---

Monsieur Jean TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole est depuis 2006 délégataire des aides à la pierre de l'État, et mène parallèlement sa propre politique habitat, à travers le PLH (Plan local de l'habitat) aujourd'hui intégré au PLU (Plan local d'urbanisme) dont elle a la pleine compétence. Sur un plan opérationnel, elle intervient à travers son règlement d'intervention habitat et politique de la ville dont le volet n°3 définit les règles en vigueur en matière d'octroi de garanties d'emprunt.

A ce jour, Bordeaux Métropole apporte sa garantie à l'ensemble des prêts des opérateurs de logements sociaux sur le territoire. Cette garantie représente une aide financière indirecte non négligeable pour les opérateurs concernés. En effet, toute garantie autre que celle d'une collectivité locale augmente les coûts supportés par les opérateurs.

Notre établissement est aujourd'hui sollicité afin d'accorder une garantie aux prêts contractés dans le cadre d'opérations d'habitat participatif. L'habitat participatif est un mode de production de logements qui permet à des habitants de se regrouper dans le cadre d'un même projet collectif pour concevoir leurs logements et des espaces partagés associés. Ces programmes peuvent être portés par des organismes de logements sociaux, mais ils peuvent également être réalisés directement par des coopératives d'habitants. Ces coopératives d'habitants regroupent des coopérateurs personnes physiques et personnes morales, qui acquièrent des parts sociales au sein de la coopérative. Leurs statuts et leurs modalités de fonctionnement sont encadrées par le code de la construction et de l'habitation. Ces opérations peuvent mobiliser les prêts aidés relatifs à la production de logements locatifs sociaux.

Il est ainsi proposé de modifier le règlement d'intervention afin de donner la possibilité à une coopérative d'habitants, maître d'ouvrage d'une opération d'habitat participatif, de solliciter, sous certaines conditions, la garantie d'emprunt de Bordeaux Métropole sur les prêts aidés qu'elle contracte.

Les opérations d'habitat participatif éligibles à la garantie d'emprunt métropolitaine seront celles portées :

- par un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L 411-2 du Code de la construction et de l'habitat (C.C.H.)

- ou par une coopérative d'habitants au sens de l'article L 201-1 du CCH

Bien que les statuts des coopératives d'habitants permettent de répondre aux problèmes d'impayés de redevance (ou de loyers) d'un ou plusieurs coopérateurs, il sera également exigé qu'une convention de rachat soit signée entre un organisme de logement social et la coopérative de manière à sécuriser la pérennité du projet.

La fiche de règlement annexée, détaille les objectifs et modalités techniques d'application de ces mesures, et vient modifier le règlement initial de la délibération 2014/0110 du 14 février 2014.

Les mesures mises en place permettront d'instruire les dossiers de deux projets d'habitat participatif pour lesquels des coopératives d'habitants ont sollicité la garantie de Bordeaux Métropole. Elles permettent, de surcroît, de définir un cadre pour l'ensemble des sollicitations que notre établissement pourrait être amené à étudier.

**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** le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 5217-2,

**VU** le Code de la construction et de l'habitat et notamment l'article L 201-1,

**VU** la délibération 201/0110 du 14 février 2014 portant les modalités d'intervention de Bordeaux Métropole au titre de la politique de l'habitat,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** la nécessité de modifier le volet n°3 consacré aux garanties d'emprunt du règlement d'intervention relatif à la production nouvelle de logement social public et de l'adapter notamment à l'habitat participatif,

#### **DECIDE**

**Article 1 :** d'approuver les principes d'accompagnement des projets d'habitat participatif ci-dessus exposés pour le volet consacré aux garanties d'emprunts,

**Article 2 :** d'approuver la fiche annexée à la présente délibération amendant le règlement d'intervention relatif à la production nouvelle de logement social public, pour le volet garantie d'emprunts,

**Article 3 :** toute décision de garantie d'emprunt relative à une opération sera proposée au vote du Conseil métropolitain au cas par cas dans le cadre d'une délibération.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 22 décembre 2017

<p><b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>22 DÉCEMBRE 2017</b></p> <p><b>PUBLIÉ LE :</b> <b>22 DÉCEMBRE 2017</b></p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Jean TOUZEAU</p>
---	--

# REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

## FICHE N°3 : LES GARANTIES D'EMPRUNTS

*Délibération n° XXXX*

### 1. CONTEXTE ET ENJEUX

Proposer des logements abordables et adaptés aux besoins est un enjeu fort pour Bordeaux Métropole. Cela étant, la production de logements locatifs sociaux est un exercice difficile pour les organismes sans le soutien des collectivités publiques et en premier lieu de Bordeaux Métropole, qui apporte, sur son territoire, des aides directes à la pierre et des garanties d'emprunts.

En effet, pour chaque opération, l'emprunt contracté par les organismes constitue le mode de financement principal des investissements locatifs sociaux. La garantie d'emprunt représente ainsi un des soutiens essentiels à la politique métropolitaine de l'habitat car la solvabilité de Bordeaux Métropole 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.

### 2. OBJECTIFS

Faciliter l'accès aux prêts et les conditions de crédit pour les opérateurs.

### 3. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le territoire de Bordeaux Métropole.

### 4. OPERATIONS ELIGIBLES

Sont considérées comme éligibles à la garantie métropolitaine les opérations destinées au logement social : acquisition de terrain, acquisition d'immeubles, acquisition-amélioration, démolition - reconstruction, construction, réhabilitation, location-accession.

#### 4.1 Bordeaux Métropole 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 Code de la Construction et de l'Habitat (C.C.H) et financées conformément à l'article L 301-2 du C.C.H ;
- les opérations financées en Prêt social location-accession (PSLA) ;
- les opérations d'habitat participatif portés par :
  - un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L 411-2 du C.C.H.
  - une coopérative d'habitants, au sens de l'article L 201-1 du C.C.H., à la condition citée ci-dessous au point 9.2 du présent règlement.

#### 4.2 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'Etat 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

### 5.1 Bordeaux Métropole octroie sa garantie d'emprunt :

- aux organismes d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L 411-2 du C.C.H. ;
- aux sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux au sens de l'article L 481-1 du C.C.H. ;
- aux coopératives d'habitants au sens de l'article L 201-1 du C.C.H ;
- aux organismes associatifs et fondations bénéficiant de l'agrément « maîtrise d'ouvrage » prévu par les articles L 365-1 et suivants du C.C.H.

5.2 L'octroi de la garantie viendra en complément d'une ou plusieurs collectivités locales ou établissements lorsqu'il y a plusieurs garants.

## 6. CONDITIONS D'ATTRIBUTION

Pour bénéficier de la garantie métropolitaine, les bailleurs sociaux devront être propriétaires du terrain d'assiette des opérations ou bénéficier d'un bail, d'un contrat ou d'une convention au sens des articles L 251-1 et suivants, L 252-1 et suivants, L 253-1 et suivants, L 254-1 et suivants et L 255-1 et suivants du C.C.H.

## 7. PIECES EXIGÉES POUR L'INSTRUCTION DU DOSSIER

### 7.1 Pour les opérations de construction, réhabilitation, acquisition-amélioration :

- la note de présentation de l'opération ;
- la décision d'agrément ;
- 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 Caisse des dépôts et consignations (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 ;
- dans le cas d'une opération d'habitat participatif portée par une coopérative d'habitant, une convention de rachat de logements par un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ;
- une copie du permis de construire.

\*: Les documents déjà fournis à la direction de l'Habitat sur la plateforme métropolitaine : [echangescupartenaires@bordeaux-metropole.fr](mailto:echangescupartenaires@bordeaux-metropole.fr) ne sont pas exigibles.

### 7.2 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.

### 7.3 Pour la vente de logements :

- une lettre de demande d'autorisation à vendre tout ou partie du patrimoine ;
- l'autorisation de vendre délivré par le Préfet de Département ou le Président de Bordeaux Métropole sur avis 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.

7.4 Bordeaux Métropole portera une attention particulière à la santé des organismes. Dans l'hypothèse d'une première demande de garantie d'emprunt, l'organisme ou la société devra transmettre tous les documents listés :

- les bilans, comptes de résultat, annexes comptables, rapports au Commissaire aux comptes (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.

7.5 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 Bordeaux Métropole à l'organisme précisant la liste des états concernés, le format et l'échéance souhaités.

## 8. LES REGLES PRUDENTIELLES APPLICABLES

8.1 Bordeaux Métropole 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 (Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), Versement transport (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'établissement.

Le budget primitif 2013 est pris comme année de référence.

8.2 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.

## 9. LES SURETES

9.1 Lorsque la garantie est accordée, des clauses de constitution de sûreté sont prévues dans la convention de garantie d'emprunt que l'organisme cosigne avec Bordeaux Métropole. La convention avec le bénéficiaire de la garantie comportera :

- une clause de remboursement en cas de retour « à meilleur fortune » après mise en jeu de la garantie ;
- une clause actant la subrogation de Bordeaux Métropole dans les droits du créancier dans l'hypothèse où la mise en jeu de la garantie devait avoir lieu.

9.2 Lorsque la garantie est accordée pour une opération d'habitat participatif dont une coopérative d'habitants est maître d'ouvrage, une convention de rachat de logements par un organisme d'habitations à loyer modéré sera exigée afin de remédier à un éventuel défaut de paiement définitif d'un ou plusieurs coopérants.

## 10. LA RESERVATION DES LOGEMENTS

10.1 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 métropolitaine.

10.2 Dans l'hypothèse où l'ensemble des logements de l'opération seraient exclusivement réservés à du personnel de l'Etat, l'organisme devra proposer un quota similaire de réservation sur l'un des biens de son patrimoine locatif situé sur le territoire métropolitain.

10.3 En application de l'article R 441-6 du CCH, lorsque l'emprunt garanti par Bordeaux Métropole est intégralement remboursé par le bailleur, celui-ci en informe le garant. Les droits à réservations de l'Établissement public de coopération intercommunale (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.