

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 juillet 2018	N° 2018-393

Convocation du 29 juin 2018

Aujourd'hui vendredi 6 juillet 2018 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. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin 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, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Michel LABARDIN à M. Christophe DUPRAT
Mme Agnès VERSEPUY à M. Kévin SUBRENAT
Mme Véronique FERREIRA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Erick AOUIZERATE à Mme Magali FRONZES
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Dominique IRIART
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Michel VERNEJOUL
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE
M. Alain CAZABONNE à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à Mme Emmanuelle AJON
M. Marik FETOUH à M. Fabien ROBERT
M. Philippe FRAILE MARTIN à Mme Florence FORZY-RAFFARD
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Chantal CHABBAT
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE
Mme Gladys THIEBAULT à M. Benoît RAUTUREAU
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE

EXCUSE(S) :

Monsieur Patrick PUJOL, Monsieur Michel POIGNONEC.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à M. Jean François EGRON jusqu'à 10h35
Mme Virginie CALMELS à M. Daniel HICKEL à partir de 11h30 et jusqu'à 13h00
M. Didier CAZABONNE à M. Dominique ALCALA à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL à Mme Emmanuelle CUNY à partir d 12h40
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 11h30
M. Arnaud DELLU à Mme Michèle FAORO à partir de 12h30
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE à partir 12h55
M. Jean Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET à partir de 12h40
M. Bernard JUNCA à M. Patrick BOBET à partir de 11h50
Mme Andréa KISS à M. Jean Pierre TURON à partir de 12h30
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 12h00
M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à M. Franck JOANDET à partir de 12h55
M. Alain SILVESTRE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h40
M. Jean TOUZEAU à M. Michel HERITIE à partir de 12h00

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Gérard CHAUSSET à partir de 12h35

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 6 juillet 2018	Délibération
	Direction générale des Finances et de la commande publique Direction ressources et ingénierie financière	N° 2018-393

MERIGNAC - SA d'HLM Clairsienne - Charge foncière et construction de 17 logements collectifs destinés à la location accession, sis, résidence "Côté Soleil", 82 avenue de la Somme - Emprunt de type PSLA d'un montant de 2 392 678 euros auprès de l'établissement bancaire la Caisse d'Epargne 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) Clairsienne demande la garantie de Bordeaux Métropole pour un emprunt de 2 392 678 € de type Prêt social à la location accession (PSLA), qui est à contracter auprès de la Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes. Cela, afin de financer la charge foncière et la construction du programme nommé « Sogara » de 17 logements collectifs destinés à la location-accession, sis, résidence « Côté Soleil », 82, avenue de la Somme sur la commune de Mérignac.

Les caractéristiques de l'offre de Prêt social à la location-accession (PSLA) par l'établissement bancaire Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes :

- montant : 2 392 678 €,
- durée de la phase de mobilisation : sans période de mobilisation,
- durée de la phase d'amortissement : 2 ans,
- taux de la phase d'amortissement : taux fixe de 0,39%,

- frais de dossiers : 0,10%,

- amortissement : In Fine,
- périodicité : trimestrielle, semestrielle, annuelle,

- remboursement anticipé :
 - 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 égale à 5% du capital restant dû si le prêt est à taux révisable et paiement d'une indemnité actuarielle non plafonnée si le prêt est à taux fixe.

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° 2017330600050 du 17 novembre 2017 de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole,

VU l'offre de prêt émise par l'établissement bancaire Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes, en date du 02 mars 2018,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la demande précitée, formulée par la Société anonyme d'Habitations à loyer modéré (SA d'HLM) Clairisienne 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 approuvée par la délibération n° 2017/838 du 22 décembre 2017, reçue à la préfecture de la Gironde le 22 décembre 2017, et annexée à ladite délibération,

DECIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie à la Société anonyme d'Habitations à loyer modéré Clairisienne pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de 2 392 678 €, de type prêt social à la location-accession, à contracter par l'emprunteur auprès de l'établissement bancaire Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes, en vue de financer la charge foncière et la construction de 17 logements collectifs destinés à la location-accession, selon les caractéristiques du prêt et aux conditions dudit contrat. Cette opération, dénommée « Sogara », est située : résidence « Côté Soleil », 82, avenue de la Somme sur la commune de Mérignac,

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 : Au cas où l'organisme susmentionné, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles, de s'engager 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 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 l'établissement bancaire Caisse d'Epargne Aquitaine Poitou-Charentes et la SA d'HLM Clairisienne, 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 6 juillet 2018

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 13 JUILLET 2018</p> <p>PUBLIÉ LE : 13 JUILLET 2018</p>	<p>Pour expédition conforme, le Vice-président,</p> <p>Monsieur Patrick BOBET</p>
---	---

CONVENTION
GARANTIE D'EMPRUNT
PROMESSE D'AFFECTION 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 26 mars 2018, 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 17 logements de la résidence « Coté soleil » 82 avenue de la somme à MERIGNAC, 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 2 392 678 €, que CLAIRSIENNE a décidé de contracter auprès de La Caisse d'Épargne 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.

h

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'AFFECTION HYPOTHECAIRE

La valeur du gage offert par la promesse d'affectation hypothécaire s'élève à 2 392 678 € HT.

Pour justifier de cette valeur, CLAIRSIENNE sera tenue de présenter le titre de propriété de la résidence « Coté soleil » 82 avenue de la somme à MERIGNAC 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 « Coté soleil » 82 avenue de la somme à MERIGNAC 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'Épargne 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 habilitée 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

CLAIRSIENNE

Par délégation,
Julien Costille,
Directeur Département Développement,
Maîtrise d'Ouvrage et ventes



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 Mérignac – 82, avenue de la somme sur les lots ci-dessous

- valeur actualisée : 2 392 678 € au 31 mars 2018

Logt	Numéro de parcelle	Surface	Prix de revient	Emprunt total	Quote-part	Garantie Totale	Garantie résiduelle
1101		76,86	168 743,06	168 743,06	1,00	168 743,06	168 743,06
1102		78,83	173 068,11	173 068,11	1,00	173 068,11	173 068,11
1107		52,73	115 766,61	115 766,61	1,00	115 766,61	115 766,61
1202		63,60	139 631,26	139 631,26	1,00	139 631,26	139 631,26
1203		41,58	91 287,23	91 287,23	1,00	91 287,23	91 287,23
1204		51,39	112 824,69	112 824,69	1,00	112 824,69	112 824,69
1205		64,33	141 233,94	141 233,94	1,00	141 233,94	141 233,94
1301		66,35	145 668,77	145 668,77	1,00	145 668,77	145 668,77
1302		46,62	102 352,35	102 352,35	1,00	102 352,35	102 352,35
1303		41,55	91 221,36	91 221,36	1,00	91 221,36	91 221,36
1304		71,66	157 326,67	157 326,67	1,00	157 326,67	157 326,67
2102		49,95	109 663,23	109 663,23	1,00	109 663,23	109 663,23
2303		81,34	178 578,72	178 578,72	1,00	178 578,72	178 578,72
2403		81,35	178 600,67	178 600,67	1,00	178 600,67	178 600,67
2404		67,89	149 049,78	149 049,78	1,00	149 049,78	149 049,78
2405		64,18	140 904,63	140 904,63	1,00	140 904,63	140 904,63
2408		89,62	196 757,13	196 757,13	1,00	196 757,13	196 757,13
		1 089,83	2 392 678,21	2 392 678,21	17,00	2 392 678,21	2 392 678,21

et cela en contrepartie de la garantie donnée par BORDEAUX METROPOLE à la SA D'HLM CLAIRSIENNE à hauteur de 2 392 678 € pour l'emprunt de 2 392 678 € en vue du financement.

Fait à Bordeaux le 03 mai 2018 **Julien Costille**

Directeur Département Développement
Maîtrise d'Ouvrage et Ventes

Le Directeur Général,
Daniel PALMARO.