

	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<i>Délibération</i>
	<b>Séance publique du 21 décembre 2018</b>	<b>N° 2018-802</b>

Convocation du 14 décembre 2018

Aujourd'hui vendredi 21 décembre 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. Michel LABARDIN, M. Patrick BOBET, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, 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, Mme Véronique FERREIRA, 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, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, 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, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. François JAY, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

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

M. Jean-François EGRON à Mme Josiane ZAMBON  
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET  
M. Erick AOUIZERATE à M. Alain CAZABONNE  
Mme Odile BLEIN à M. Max GUICHARD  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID  
M. Franck JOANDET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH  
Mme Conchita LACUEY à Mme Michèle FAORO  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN  
M. Thierry MILLET à M. Daniel HICKEL  
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF  
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Karine ROUX-LABAT

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

Mme Emmanuelle AJON à Michèle DELAUNAY à partir de 11h45  
Mme Maribel BERNARD à M. Stéphan DELAUX jusqu'à 10h20  
M. Jean-Jacques BONNIN à Mme Dominique IRIART à partir de 11h55  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU à partir de 10h45  
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h20  
Mme Anne BREZILLON à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 12h15  
M. Nicolas BRUGERE à M. Benoît RAUTUREAU à partir de 11h30  
Mme Virginie CALMELS à Mme Brigitte COLLET à partir de 12h15  
M. Didier CAZABONNE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h45  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN jusqu'à 11h00  
Mme Solène CHAZAL à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h20  
M. Yohan DAVID à M. Jean-Louis DAVID à partir de 12h20  
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20  
Mme Laurence DESSERTINE à Stéphan DELAUX à partir de 12h15  
M. Michel DUCHENE à M. Dominique ALCALA à partir de 12h15  
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN à partir de 11h30  
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 12h00  
Mme Dominique IRIART à Mme Chantal CHABBAT de 10h00 à 11h30  
Mme Martine JARDINE à M. Thierry TRIJOLET à partir de 9h30  
Mme Andréa KISS à Mme Véronique FERREIRA à partir de 12h30  
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h30  
Mme Zeineb LOUNICI à M. Franck RAYNAL à partir de 12h15  
M. Jacques MANGON à M. Patrick BOBET à partir de 12h15  
Mme Arielle PIAZZA à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h15  
M. Michel POIGNONEC à M. Max COLES à partir de 12h30  
M. Alain SYLVESTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 11h45  
  
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h00  
M. Benoît RAUTUREAU à M. Guillaume GARRIGUES jusqu'à 10h25  
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 12h30

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

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 21 décembre 2018</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale des Finances et de la commande publique <b>Direction ressources et ingénierie financière</b>	<b>N° 2018-802</b>

---

**BEGLES - SA d'HLM DOMOFRANCE - Construction de 36 logements collectifs en location-accession, allée Saint-Exupéry, "Les Epilobes 1", Ilot 7.2 - Emprunt de 4 820 056 euros, de type PSLA, auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine - Garantie - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Patrick BOBET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La Société anonyme d'Habitations à loyer modéré (SA d'HLM) DOMOFRANCE a formulé une demande tendant à l'octroi de la garantie de Bordeaux Métropole pour un emprunt de 4 820 056 €, de type Prêt social location-accession (PSLA), à contracter auprès de la Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine et destiné à financer la construction de 36 logements collectifs en location-accession, allée Saint-Exupéry, «Les Epilobes 1», îlot 7.2, à Bègles.

Les caractéristiques du Prêt social location-accession (PSLA) consenti par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine sont actuellement les suivantes :

- montant : 4 820 056 €,
- frais de dossier : 2 000 €,
- durée : 36 mois,
- mobilisation : 06/2020,
- taux d'intérêt : Euribor 3 mois + 0,33 % (flooré à 0),
- périodicité : trimestrielle,
- indemnités de remboursement : sans.

**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° 20183306300024 du 5 octobre 2018 de Monsieur le Président de Bordeaux Métropole,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT QUE** la demande précitée, formulée par la société anonyme d'HLM DOMOFRANCE, 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'HLM DOMOFRANCE à hauteur de 100 %, pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de 4 820 056 €, de type PSLA, que cet organisme se propose de contracter auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine, en vue de financer la construction de 36 logements collectifs en location-accession, allée Saint-Exupéry, «Les Epilobes 1», îlot 7.2, à Bègles,

**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 ses 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 Régionale de Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine et la société anonyme d'HLM DOMOFRANCE, ainsi que la convention de garantie hypothécaire.

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

Abstention : Monsieur JAY;

Ne prend pas part au vote : Madame CHAZAL-COUCAUD

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 décembre 2018

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>24 DÉCEMBRE 2018</b>	Pour expédition conforme,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>24 DÉCEMBRE 2018</b>	le Vice-président,
	Monsieur Patrick BOBET

**CONVENTION**  
**GARANTIE D'EMPRUNT**  
**PROMESSE D'AFFECTATION HYPOTHECAIRE**



Entre les soussignés :

**La S.A. d'H.L.M. DOMOFRANCE**, Société Anonyme d'H.L.M. au capital de 34 687 661,22€, RCS Bordeaux n° 458 204 963 ayant son siège social 110, Avenue de la Jallère 33042 BORDEAUX cedex, représentée par M. Francis STEPHAN, son Directeur Général, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 28 juin 2017

\_\_\_\_\_ dénommée, ci-après,

et

**BORDEAUX METROPOLE**, ayant son siège Esplanade Charles de Gaulle, 33045 BORDEAUX CEDEX, représentée par M. Alain JUPPE, son Président agissant en vertu d'une délibération n° \_\_\_\_\_ du Conseil de Bordeaux Métropole en date du \_\_\_\_\_

Dénommé, ci-après par Bordeaux Métropole.

**ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

La présente Convention a pour objet de fixer les conditions de l'engagement de DOMOFRANCE d'accorder une promesse d'affectation hypothécaire sur 36 logements de l'opération « Les Epilobes 1 » - lot 7.2 à BEGLES 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 4.820.056€ que DOMOFRANCE a décidé de contracter auprès de La Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine pour financer cette opération.

**ARTICLE 2 - MODALITÉS DE LA GARANTIE**

DOMOFRANCE s'engage à respecter les dispositions contenues dans la fiche n° 3 du Règlement d'Intervention en faveur du logement social, adopté par délibération n° 2017/838 du 22/12/2017 dont un exemplaire est joint à la présente convention.

De plus, et dès qu'elle sera en sa possession, DOMOFRANCE 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 trois ans.

### **ARTICLE 4 - PROMESSE D'AFFECTION HYPOTHECAIRE**

La valeur du gage offert par la promesse d'affectation hypothécaire s'élève à 6 218 346 € HT.

Pour justifier de cette valeur, DOMOFRANCE sera tenue de présenter le titre de propriété de l'opération « Les Epilobes 1 » et de faire parvenir un certificat de situation hypothécaire, ayant moins de deux mois de date, à Bordeaux Métropole.

En règle générale, DOMOFRANCE s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur les bâtiments de l'opération « Le Epilobes 1 » 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**

DOMOFRANCE 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, DOMOFRANCE, ou son notaire, sera tenue de rembourser à La Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel d'Aquitaine, la quote-part proportionnelle du capital restant dû, si celle-ci n'est pas transférée à l'acquéreur du logement. Bordeaux Métropole sera tenue informé de la vente du logement et du remboursement.

A noter que DOMOFRANCE 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**

DOMOFRANCE 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<sup>er</sup> 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 DOMOFRANCE, Bordeaux Métropole sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés pouvant porter sur d'autres immeubles, propriété de DOMOFRANCE, 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**

DOMOFRANCE 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 de DOMOFRANCE. De ce fait, DOMOFRANCE 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 trois 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

DOMOFRANCE

BORDEAUX METROPOLE

Francis STEPHAN  
 Directeur Général

## ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : BEGLES - « Les Epilobes 1 » - Ilot 7.2

Organisme Prêteur : LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE

Montant de l'Emprunt P.S.L.A : 4 820 056 €

### BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement PSLA à contracter auprès de LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, avec la garantie de **BORDEAUX METROPOLE** à hauteur de 4 820 056€, la **SOCIETE DOMOFRANCE**, 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 donnés en garantie : 36 logements collectifs, lots A101 à A104 – A201 à A204 – A301 à A304 – A401 à A403 – A501 à A503 – B101 à B103 – B201 à B203 – B301 à B303 – B401 à B403 – B501 – B502 – B601 – B602 – C101 à C104 – C201 à C204 – C301 à C304 – C401 à C403 - C501 à C503 – D101 – D102 – D201 – D202.

Valeur Prix de Vente des logements : 6 218 346 € HT

Références cadastrales : **Allée Antoine de Saint Exupéry - Ilot 7.2 à BEGLES TERRE SUD**

Sections BD0253 et BD0262

Fait à BORDEAUX, le 10/10/2018

Francis STEPHAN

Directeur Général

**Domofrance**  
Groupe ActionLogement

S.A. d'HLM  
110, avenue de la Jallère  
33042 BORDEAUX CEDEX  
☎ 05 56 43 75 75  
R.C.S. Bx B 458 204 963

# REGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DE L'HABITAT

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

*Délibération n° 2017-838*

### 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 EXIGES 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 : [echangesclubpartenaires@bordeaux-metropole.fr](mailto:echangesclubpartenaires@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 délivrée 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 coopérateurs.

## 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.

**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 8) 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 / INFC 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.