

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 27 septembre 2019	N° 2019-508

Convocation du 20 septembre 2019

Aujourd'hui vendredi 27 septembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Agnès VERSEPUY, 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. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, 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, 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. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, 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 Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT
M. Jean-François EGRON à Mme Michèle FAORO
Mme Claude MELLIER à M. Max GUICHARD
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
M. Erick AOUIZERATE à Mme Zeineb LOUNICI
Mme Léna BEAULIEU à Mme Odile BLEIN
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Brigitte COLLET
M. Alain CAZABONNE à M. Guillaume GARRIGUES
M. Didier CAZABONNE à Mme Chantal CHABBAT
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas BRUGERE
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Magali FRONZES
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Arielle PIAZZA
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Cécile BARRIERE
M. Thierry MILLET à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

EXCUSE(S) :

M. Fabien ROBERT.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Maribel BERNARD à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h00
Mme Emmanuelle CUNY à M. Marc LAFOSSE jusqu'à 11h10
M. Jean-Louis DAVID à M. Philippe FRAILE-MARTIN à partir de 12h25
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 12h00
M. Stéphan DELAUX à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 11h00
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 10h45
M. Marik FETOUH à M. Daniel HICKEL à partir de 11h50
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00
Mme Christine PEYRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h25
M. Alain SILVESTRE à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h10
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 11h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 septembre 2019	<i>Délibération</i>
	Direction générale des Finances et de la commande publique Direction ressources et ingénierie financière	N° 2019-508

MERIGNAC - SA d'HLM DOMOFRANCE - Construction de 12 logements collectifs en location-accession, avenue de la Marne, opération "Villa Coffea" - Emprunt de 1 725 767 euros, de type PSLA, auprès de ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels - Garantie - Décision - Autorisation

Monsieur Emmanuel SALLABERRY 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 1 725 767 €, de type Prêt social location-accession (PSLA), à contracter auprès de ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels et destiné à financer la construction de 12 logements collectifs en location-accession, avenue de la Marne, opération «Villa Coffea» à Mérignac.

Les caractéristiques du Prêt social location-accession (PSLA) consenti par ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels sont actuellement les suivantes :

montant : 1 725 767 €,

commission d'engagement : 0,10 % du montant,

- durée d'amortissement : 3 ans,
- versement des fonds : jusqu'au 30/09/2020,
- taux d'intérêt : Euribor 3 mois + 0,30 % (Index flooré à zéro),
- amortissement : in fine,
- périodicité: trimestrielle,
- base de calcul : exacte/360,
- remboursement anticipé : possible et gratuit (préavis : 1 mois).

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° 20193306300016 du 14 juin 2019 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 pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de 1 725 767 €, de type PSLA, que cet organisme se propose de contracter auprès de ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels, en vue de financer la construction de 12 logements collectifs en location-accession, avenue de la Marne, opération «Villa Coffea» à Mérignac,

Article 2 : d'accorder sa garantie pour la durée totale du prêt jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte 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 ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels 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 27 septembre 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 1 OCTOBRE 2019	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Emmanuel SALLABERRY
PUBLIÉ LE : 1 OCTOBRE 2019	

PROJET

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 39 187 662 ,03€, 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. Patrick BOBET, 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 12 logements de l'opération « Villa Coffea » à MERIGNAC 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 1 725 767€ que DOMOFRANCE a décidé de contracter auprès d'ARKEA 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° 2018/838 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.

FS

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 2 104 830€ HT.

Pour justifier de cette valeur, DOMOFRANCE sera tenue de présenter le titre de propriété de l'opération « Villa Coffea » 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 « Villa Coffea » 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 ARKEA, 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^{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 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.

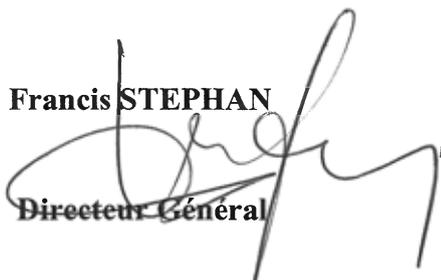
ARTICLE 9 – LITIGES

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

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

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Programme financé : MERIGNAC - « Villa Coffea »

Organisme Prêteur : ARKEA

Montant de l'Emprunt P.S.L.A : 1 725 767 €

BIENS AFFECTES EN GARANTIE

A la garantie du financement PSLA à contracter auprès d'ARKEA, avec la garantie de **BORDEAUX METROPOLE** à hauteur de 1 725 767€, 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 : 12 logements semi-collectifs, lots D2 01- D2 02 - D2 03 – D2 04 - D2 11 – D2 12 – D2 13 – D2 14 – D3 01 – D3 02 – D3 11 – D3 12.

Valeur Prix de Vente des logements : 2 104 830 € HT

Références cadastrales : **240 avenue de la Marne - 33700 MERIGNAC**
Section BX 708

Fait à BORDEAUX, le 21 juin 2015

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 EXIGEEES 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 : echangescubpartenaires@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.