



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 23 septembre 2016

N° 2016-503

### Convocation du 16 septembre 2016

Aujourd'hui vendredi 23 septembre 2016 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 :**

Mme Emmanuelle AJON, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRES, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Claude MELLIER, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

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

Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL  
M. Jacques GUICHOUX à M. Michel VERNEJOUL  
M. Jacques MANGON à M. Jacques BOUTEYRE  
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Thierry TRIJOULET  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Jean-Louis DAVID  
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN  
M. Gérard CHAUSSET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE  
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON  
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART  
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Patrick BOBET  
M. Eric MARTIN à M. Franck RAYNAL  
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE  
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Marie-Hélène VILLANOYE  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI  
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST

#### **EXCUSE(S) :**

Monsieur Fabien ROBERT.

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

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h  
Mme Claude MELLIER à Mme Léna BEAULIEU à partir de 12h10  
Mme Andréa KISS à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h20  
Mme Anne BREZILLON à M. Stéphan DELAUX à partir de 10h35  
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 12h15  
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 11h30  
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 11h15  
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Frédérique LAPLACE à partir de 12h  
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h25  
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h  
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45  
M. Jacques PADIE à M. Max GUICHARD à partir de 12h

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

M. Jacques COLOMBIER jusqu'à 10h et à partir de 11h20

**LA SEANCE EST OUVERTE**

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>Conseil du 23 septembre 2016</b>  Direction générale des Finances et de la commande publique <b>Direction ressources et ingénierie financière</b>	<b>Délibération</b>  <b>N° 2016-503</b>

---

**SAEM Bordeaux Métropole Aménagement - Refinancement total auprès de la Banque Postale d'un prêt de type PLS - Emprunt d'un montant de 5.475.000 euros - Garantie - Autorisation**

---

Monsieur Patrick BOBET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2008/0453 du 18 juillet 2008, la Communauté urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015, a accordé sa garantie à la Société anonyme d'économie mixte locale (SAEM) « *Bordeaux Métropole aménagement* » (BMA). Cette garantie portait sur un emprunt de 6.213.244 euros, de type Prêt locatif social (PLS), contracté auprès de DEXIA Crédit Local en vue de financer la construction de 209 logements étudiants collectifs locatifs, ZAC « Cœur de Bastide », îlot D2 à Bordeaux.

Afin d'optimiser et de sécuriser son endettement, la SAEM « *Bordeaux Métropole Aménagement* » envisage de renégocier totalement le prêt cité ci-dessus. De ce fait, elle sollicite la garantie de notre établissement public pour contracter auprès de la Banque Postale un emprunt de refinancement d'un montant de 5.475.000 euros.

Les caractéristiques de ce prêt consenti par la Banque Postale sont les suivantes :

Ce contrat de prêt n° LBP-00001231

- Montant : 5 475 000,00 €
- Durée du contrat de prêt : du 01/12/2016 au 15/12/2036 - 20 ans
- Versement des fonds : 5 475 000,00 €
- Taux d'intérêt annuel : Taux fixe de 1,80%
- Base de calcul des intérêts : 5 475 000,00 €
- Durée d'amortissement : 20 ans
- Mode d'amortissement : à échéances constantes
- Périodicité des échéances : annuelle
- Versement des fonds : sur la période du 20/06/2016 au 01/12/2016
- Remboursement anticipé : Autorisé à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle.
- Préavis : 50 jours calendaires

**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 ;

**ENTENDU** le rapport de présentation ;

**CONSIDERANT QUE** la demande précitée, formulée par la SAEM « *Bordeaux Métropole aménagement* » (BMA), 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 approuvé par la délibération n° 2014/0110 du 14 février 2014 reçue à la Préfecture de la Gironde le 27 février 2014, et annexé à ladite délibération ;

## **DECIDE**

**Article 1** : d'accorder sa garantie à la SAEM « *Bordeaux Métropole aménagement* » (BMA) à hauteur de 100 % pour le remboursement du contrat de prêt n° LBP-00001231 d'un montant de 5.475.000 euros, que cet organisme propose de souscrire auprès de la Banque Postale, en vue de refinancer le prêt locatif social n° MIN253608EUR, initialement souscrit auprès de l'établissement bancaire DEXIA Crédit Local,

**Article 2** : d'accorder sa garantie pour la durée totale du prêt, soit une période d'amortissement de 20 ans maximum, à hauteur de la somme de 5.475.000 euros en capital, majoré des intérêts courus, des intérêts de retard, moratoires, de l'indemnité de remboursement anticipé et de tout autre frais et accessoires déterminés selon les modalités énoncées au contrat de prêt,

**Article 3** : au cas où l'organisme susmentionné, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles, Bordeaux Métropole s'engage à en effectuer le paiement en ses lieux et places, 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 la convention de garantie à intervenir avec la SAEM « *Bordeaux Métropole aménagement* » (BMA).

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 septembre 2016

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>3 OCTOBRE 2016</b>	Pour expédition conforme, le Vice-président,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>3 OCTOBRE 2016</b>	Monsieur Patrick BOBET

# CONVENTION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole, agissant au nom et comme représentant de ladite Métropole, en vertu de la délibération N° prise par le Conseil de Bordeaux Métropole le
- Monsieur Pascal GERASIMO, Directeur Général, agissant au nom de la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT dont le siège social est situé 38, rue de Cursol, CS 80010, 33001 Bordeaux cedex en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 18 juin 2014.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le Conseil métropolitain, par délibération N° prise en date du reçue à la Préfecture de la Gironde le garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital d'un prêt à taux fixe en échéances constantes, contracté par la Société Anonyme d'Economie Mixte Locale BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT auprès de la Banque Postale, selon les modalités suivantes :

Ce contrat de prêt n° LBP-00001231

• Montant	: 5 475 000,00 €
• Durée du contrat de prêt	: du 01/12/2016 au 15/12/2036-20 ans
• Versement des fonds	: 5 475 000,00 €
• Taux d'intérêt annuel	: Taux fixe de 1,80%
• Base de calcul des intérêts	: 5 475 000,00 €
• Durée d'amortissement	: 20 ans
• Mode d'amortissement	: à échéances constantes
• Périodicité des échéances	: annuelle
• Versement des fonds	: sur la période du 20/06/2016 au 01/12/2016

En vue d'assurer le refinancement auprès de la Banque Postale du prêt PLS n°MIN253608EUR, initialement souscrit auprès de la banque DEXIA Crédit Local et destiné à financer la construction de 209 logements étudiants collectifs locatifs, ZAC cœur de Bastide, Ilot D2, 33000 Bordeaux, d'un prix de revient approximatif de 11 676 507 €.

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, Bordeaux Métropole, sur simple demande écrite avec renonciation au bénéfice de discussion qui lui sera faite, prendra ses lieux et place et réglera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de la Société à titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt.

A

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles s'exercent la garantie d'emprunt consentie et fixe à ce sujet, les rapports entre Bordeaux Métropole et la Société.

## ARTICLE I

Les opérations poursuivies par la Société, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de Bordeaux Métropole, ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par la Société, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la Société. Ce résultat devra être adressé à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, au plus tard le 31 Mars de l'année suivante.

## ARTICLE II

Le compte de gestion défini au paragraphe I de l'article ci-dessus comprendra :

- Au crédit : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société.
- Au débit : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour l'acquisition des terrains d'assiette, la construction, l'acquisition ou tous travaux des immeubles et installations.

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après :

- État détaillé des frais généraux,
- État détaillé des créanciers divers, faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement contractés,
- État détaillé des débiteurs divers faisant ressortir les loyers non payés.

## ARTICLE III

Si le décompte de gestion ainsi établi est excédentaire, cet excédent sera utilisé à due concurrence, et dans le cas où la garantie de Bordeaux Métropole aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société, vis-à-vis de Bordeaux Métropole et figurant, au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la Société, suivant les conditions prévues à l'article V ci-après.



Si le décompte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la Société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la Société.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la Société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par Bordeaux Métropole, et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, Bordeaux Métropole effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de la Société, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Ce règlement instituera Bordeaux Métropole créancière de la Société.

#### ARTICLE IV

De convention entre les parties, Bordeaux Métropole est habilitée à prendre, à tous moments à partir de la signature de la présente convention, et si elle l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, une inscription à concurrence du montant de l'emprunt de 5 475 000,00 € portant sur la résidence de logements sociaux pour étudiants réalisée par BMA sur l'îlot D de la ZAC « Cœur de Bastide » à Bordeaux, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la valeur inscrite au bilan 2015 figure ci-dessous :

Cout de la construction inscrit au bilan de BMA au 31/12/2015 : 11 676 507 €

Affecté à la présente demande de garantie : 5 475 000,00 €

Solde résiduel : 6 201 507,00 €

Par voie de conséquence, la Société s'engage à ne consentir aucune hypothèque sur ces immeubles sans l'accord préalable de la collectivité.

Les biens donnés en garantie devront être assurés sans l'application d'une quelconque règle proportionnelle et pour leur valeur de reconstruction à neuf.

Pour justifier la valeur du gage offert et qu'aucune inscription nouvelle n'a été inscrite, la Société sera tenue de présenter, le 31 Décembre de chaque année, un certificat de situation hypothécaire ayant moins de deux mois de date.

En cas d'insuffisance de valeur des sûretés offertes par suite d'inscription d'office ou pour toutes autres causes, la collectivité sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

Lors de l'achèvement de l'opération réalisée avec la garantie métropolitaine, la Société en informera Bordeaux Métropole et lui adressera un certificat d'achèvement des travaux.

Elle lui indiquera également la valeur du programme immobilier ayant bénéficié de la caution métropolitaine.

L'opération ainsi réalisée se substituera aux biens initialement affectés, à titre de sûreté, au profit de Bordeaux Métropole et pour un même montant de garantie.



Ces derniers se trouveront ainsi libérés.

Les dispositions prévues à l'article IV de la présente convention s'exerceront dans les mêmes conditions à l'égard des nouveaux biens affectés en garantie au profit de l'Etablissement Public Métropolitain.

## ARTICLE V

Un compte d'avances métropolitain de Bordeaux Métropole, sera ouvert dans les écritures de la Société.

Il comprendra :

- au crédit : Le montant des remboursements effectués par la Société, le solde constituera la dette de la Société vis-à-vis de Bordeaux Métropole,
- au débit : le montant des versements effectués par Bordeaux Métropole, en vertu de l'article 3.

## ARTICLE VI

La Société sur simple demande du Président de Bordeaux Métropole devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1<sup>er</sup>, toutes justifications utiles et notamment, les livres et documents suivants : livre annuel des sommes à recouvrer, carnet annuel des engagements de dépenses, livres annuels de détails des opérations budgétaires, livres permanents des opérations aux services hors budget, le journal annuel et le grand livre annuel, le compte financier, le bilan et le projet de budget.

Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par Monsieur le Préfet, en exécution du décret-loi du 30 Octobre 1935 de contrôler le fonctionnement de la Société, de vérifier sur sa caisse ainsi que ses livres de comptabilité et d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

## ARTICLE VII

L'application du présent contrat se poursuivra soit jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie métropolitaine, soit jusqu'au remboursement complet de la créance de notre Etablissement dans l'hypothèse où la garantie serait mise en œuvre.

Fait à Bordeaux, le

Pour la SAEML Bordeaux Métropole Aménagement  
Le Directeur Général,

Pour Bordeaux Métropole,  
Le Président,

BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT  
(B.M.A.)

38, rue de Cursol - CS 80010  
33001 BORDEAUX CEDEX

Tel. 05 56 99 31 99 - Fax 05 56 98 21 04  
SIRET 466 200 821 00042

Pascal GERASIMO

## ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : refinancement auprès de la Banque Postale du prêt PLS n° MIN253608EUR, initialement souscrit auprès de la banque DEXIA Crédit Local et destiné à financer la construction de 209 logements étudiants collectifs locatifs, ZAC Cœur de Bastide, Ilot D2, 33000 Bordeaux.

Caisse prêteuse : La Banque Postale

Montant de l'emprunt : 5 475 000 €

---

### Biens affectés en garantie

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de la Banque Postale, avec la garantie de Bordeaux Métropole à hauteur de 5 475 000,00 €, la Société Bordeaux Métropole Aménagement s'engage envers Bordeaux Métropole à affecter hypothécairement à la première demande de Bordeaux Métropole, si celle-ci l'estime nécessaire à la garantie de ses droits, la résidence de logements sociaux pour étudiant réalisée par BMA sur l'Ilot D de la Zac « Cœur de Bastide » à Bordeaux, lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur au bilan du 31/12/2015 figurent ci-dessous :

Valeur de la construction inscrite au bilan du 31/12/2015 : 11 676 507 €

Bordeaux, le 1<sup>er</sup> juillet 2016

Le Directeur Général,



Pascal GERASIMO

