



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE

Délibération

Séance publique du 17 février 2017

N° 2017-86

Convocation du 10 février 2017

Aujourd'hui vendredi 17 février 2017 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, 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. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, 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, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain SILVESTRE à Mme Brigitte COLLET
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOYE
M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel DUCHENE
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Véronique FERREIRA
Mme Léna BEAULIEU à M. Max GUICHARD
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Chantal CHABBAT à M. Guillaume GARRIGUES
M. Jean-Louis DAVID à Mme Florence FORZY-RAFFARD
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
M. Pierre LOTHaire à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Gladys THIEBAULT à M. Benoît RAUTUREAU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Philippe FRAILE-MARTIN à Mme Nathalie DELATTRE jusqu'à 10h30
M. Jacques GUICHOUX à Mme Andréa KISS à partir de 11h25
M. Michel HERITIE à M. TURON à partir de 11h30
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Cécile BARRIERE jusqu'à 10h10
Mme Arielle PIAZZA à M. Yohan DAVID à partir de 11h15
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 10h30
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 11h25
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h25
M. Fabien ROBERT à M. Marik FETOUEH jusqu'à 10h55

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 17 février 2017	Délibération
	Direction générale des Finances et de la commande publique Direction ressources et ingénierie financière	N° 2017-86

AQUITANIS, Office public de l'habitat (OPH) de Bordeaux Métropole - Refinancement auprès du Crédit Foncier de France de cinq prêts de type Prêt locatif social (PLS) - Emprunts d'un montant total de 4.589.283,30 euros - Garantie - Décision - Autorisation

Monsieur Patrick BOBET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par différentes délibérations, la Communauté urbaine de Bordeaux devenue Bordeaux Métropole le 1er janvier 2015, a accordé sa garantie à AQUITANIS, Office public de l'habitat (OPH) de Bordeaux Métropole, pour cinq emprunts d'un montant total de 5.866.474 €, de type Prêt locatif social (PLS), contractés auprès du Crédit Foncier de France et destinés à financer diverses opérations sur le territoire métropolitain.

Les principales caractéristiques de ces prêts sont les suivantes :

N° Emprunt Crédit Foncier de France	Date d'extinction	Montant initialement emprunté	Index de révision	Marge sur Index	Montant du Capital restant dû renégocié	Objet du refinancement
1 579 729	30/05/2037	808 674,00	Livret A	1,50 %	649 415,59	Réalisation de 10 logements locatifs sociaux compris dans un programme plus vaste situés lieu-dit « Villas Vertes », route Jolibois et chemin de la Haude 33160 Saint-Aubin de Médoc
1 722 916	28/02/2037	229 430,00	Livret A	1,50 %	185 193,81	Financement de l'acquisition amélioration de 2 logements sociaux situés 25, rue Catros à Bordeaux
3 564 908	30/05/2037	1 540 840,00	Livret A	1,50 %	1 237 390,51	Financement de la construction d'un immeuble de 26 logements collectifs sociaux, compris dans une opération plus vaste, situé ZAC « Cœur de Jalles », îlot N°3, 33160 Saint-Médard-en-Jalles
5 180 540	30/05/2037	2 416 576,00	Livret A	1,50 %	1 940 661,04	Financement de la construction d'un immeuble de 38 logements collectifs sociaux, situé Angle du 8 mai 1945 et Avenue Clémenceau, à Cenon, et le refinancement de l'acquisition du terrain d'implantation.
7 474 152	30/10/2033	870 954,00	Livret A	1,75 %	576 622,35	Financement de la construction de 12 pavillons à usage locatif social et de leurs annexes situés rue du Jard et du Ballion, 33700 Mérignac

Afin d'optimiser et de sécuriser son endettement, AQUITANIS, office public de l'habitat métropolitain, envisage de renégocier les prêts ci-dessus, et sollicite la garantie de notre établissement public pour contracter auprès de ce même prêteur cinq emprunts de refinancement d'un montant total de 4.589.283,30 €.

Les caractéristiques de ces cinq nouveaux prêts consentis par le Crédit Foncier de France sont les suivantes :

Date d'extinction	Point de Départ du prêt (= Date d'effet du refinancement)	1^{re} Echéance du prêt	Périodicité des échéances	Amortissement du Capital	Taux Fixe	CRD à refinancer à la date d'effet (= Montant du prêt)
30/05/2037	24/10/2016	30/05/2017	Annuelle	Progressif	1,57% l'an	649 415,59 €
28/02/2037	24/10/2016	28/02/2017	Annuelle	Progressif	1,57% l'an	185 193,81 €

30/05/2037	24/10/2016	30/05/2017	Annuelle	Progressif	1,57% l'an	1 237 390,51 €
30/05/2037	24/10/2016	30/05/2017	Annuelle	Progressif	1,57% l'an	1 940 661,04 €
30/10/2033	30/10/2016	30/10/2017	Annuelle	Progressif	1,43% l'an	576 622,35 €

Base de calcul des intérêts : 30/360

Indemnité de remboursement anticipé : indemnité actuarielle avec un minimum de 6 mois d'intérêts et perception de frais de gestion correspondant à 1 % du capital restant dû avant remboursement (minimum : 800 € - maximum : 3 000 €)

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 (CGCT),

VU l'article 2298 du Code civil,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la demande précitée, formulée par AQUITANIS, office public de l'habitat métropolitain, 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 AQUITANIS, office public de l'habitat métropolitain, à hauteur de 100 % pour le remboursement de cinq emprunts d'un montant total de 4.589.283,30 €, que cet organisme se propose de contracter auprès du Crédit Foncier de France et destinés à refinancer les prêts n° 1579729, 1722916, 3564908, 5180540 et 7474152, de type Prêt locatif social (PLS), souscrits auprès de ce même prêteur,

Article 2 : d'accorder sa garantie pour la durée totale des prêts, à hauteur de la somme de 4.589.283,30 € en capital, majorée des intérêts courus, des intérêts de retard, moratoires et de tous autres frais et accessoires déterminés selon les modalités énoncées aux contrats de prêts,

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 ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, 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 des prêts 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, les conventions de garantie d'emprunts avec le Crédit Foncier de France, ainsi que la convention de garantie avec AQUITANIS, office public de l'habitat métropolitain.

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

Ne prend pas part au vote : Madame DE FRANÇOIS

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 17 février 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 24 FÉVRIER 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président,
PUBLIÉ LE : 24 FÉVRIER 2017	Monsieur Patrick BOBET

CONVENTION

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole, agissant au nom et comme représentant de ladite Métropole, en vertu d'une délibération du Conseil métropolitain du

- Monsieur Bernard BLANC, Directeur Général, agissant au nom d'AQUITANIS
Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole dont le siège social est situé 1 avenue André Reinson 33028 Bordeaux Cedex, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 04 juillet 2008 et par la présente en exécution d'une délibération en date du 22 septembre 2016.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le Conseil métropolitain, par délibération en date du , reque à la Préfecture de la Gironde le , garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital de cinq contrats de prêt refinancés à taux fixe auprès du Crédit Foncier de France.

Les contrats refinancés étaient des emprunts de type « Prêt Locatif Social » indexés sur le livret A à marge élevée, souscrits auprès du même organisme bancaire, le Crédit Foncier de France.

Cette mesure permettra de réduire immédiatement les coûts de ces emprunts et d'en sécuriser le taux sur la durée résiduelle restant à courir.

Ci-dessous, les emprunts initiaux P.L.S. contractés auprès du Crédit Foncier de France (i), les caractéristiques principales à la souscription (ii) et les nouvelles après le refinancement (iii):

(i) – Liste des opérations concernées par le refinancement

N° Emprunt Crédit Foncier de France	N° Emprunt AQUITANIS	Libellé du contrat	Montant Initialement emprunté	Montant du Capital restant dû renégocié	Taux Fixe appliqué après renégociation
1 579 729	1170	SAINT AUBIN DU MEDOC JOLIBOIS CHEMIN HAUDE 10 PLS	808 674,00	649 415,59	1,57%
1 722 916	1169	BORDEAUX 25 RUE DE CATROS	229 430,00	185 193,81	1,57%
3 564 908	1171	SAINT MEDARD EN JALLES JJAURES CŒUR DE JALLES 26 PLS	1 540 840,00	1 237 390,51	1,57%
5 180 540	1172	CENON LE CLOS DE NAVARRE 38 PLS	2 416 576,00	1 940 661,04	1,57%
7 474 152	988	MERIGNAC LE JARD LE BALLION	870 954,00	576 622,35	1,43%
TOTAL GENERAL			5 866 474,00	4 589 283,30	

(ii) – Caractéristiques principales des emprunts à la souscription.

N° Emprunt Crédit Foncier de France	Date d'extinction	Date d'effet du refinancement	Index de révision	Marge sur Index	CRD à refinancer à la date d'effet	Objet du refinancement
1 579 729	30/05/2037	24/10/2016	Livret A	1,50%	649 415,59	Réalisation de 10 logements locatifs sociaux compris dans un programme plus vaste situés lieudit « Villas Vertes », route Jolibois et chemin de la Haude 33 160 Saint Aubin de Médoc
1 722 916	28/02/2037	24/10/2016	Livret A	1,50%	185 193,81	Financement de l'acquisition amélioration de 2 logements locatifs sociaux situés 25 rue de Catros à Bordeaux
3 564 908	30/05/2037	24/10/2016	Livret A	1,50%	1 237 390,51	Financement de la construction d'un Immeuble de 26 logements collectifs sociaux, compris dans une opération plus vaste, située 23 ZAC « Cœur de Jalles » Ilot N°3 33 160 Saint Médard en Jalles
5 180 540	30/05/2037	24/10/2016	Livret A	1,50%	1 940 661,04	Financement de la construction d'un immeuble de 38 logements collectifs sociaux, situé Angle du 8 mai 1945 et Avenue Clémenceau, Cenon, et le refinancement de l'acquisition du terrain d'implantation.
7 474 152	30/10/2033	30/10/2016	Livret A	1,75%	576 622,35	Financement de la construction de 12 pavillons à usage locatif social et de leurs annexes situés à rue du Jard et du Ballion, 33 700 Mérignac

(iii) – Caractéristiques principales des emprunts après le refinancement des emprunts.

Date d'extinction	Point de Départ du prêt (= Date d'effet du refinancement)	1 ^{re} Echéance du prêt	Périodicité des échéances	Amortissement du Capital	Taux Fixe	CRD à refinancer à la date d'effet (= Montant du prêt)
30/05/2037	24/10/2016	30/05/2017	Annuelle	Progressif	1,57% l'an	649 415,59 €
28/02/2037	24/10/2016	28/02/2017	Annuelle	Progressif	1,57% l'an	185 193,81 €
30/05/2037	24/10/2016	30/05/2017	Annuelle	Progressif	1,57% l'an	1 237 390,51 €
30/05/2037	24/10/2016	30/05/2017	Annuelle	Progressif	1,57% l'an	1 940 661,04 €
30/10/2033	30/10/2016	30/10/2017	Annuelle	Progressif	1,43% l'an	576 622,35 €

Si AQUITANIS ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, Bordeaux Métropole, sur simple demande écrite qui lui sera faite, prendra ses lieux et place et réglera le montant des annuités à concurrence de la défaillance d'AQUITANIS à titre d'avances remboursables ne portant pas intérêt.
La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles s'exerce la garantie d'emprunt consentie et fixe à ce sujet, les rapports entre Bordeaux Métropole et AQUITANIS.

ARTICLE I

Les opérations poursuivies par AQUITANIS, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts que l'office a déjà réalisés avec la garantie de Bordeaux Métropole, ou qu'il réalisera avec cette garantie, donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par AQUITANIS, 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 AQUITANIS. Ce résultat devra être adressé à Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, au plus tard le 30 avril 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 AQUITANIS.
- **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 jardinage, 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 AQUITANIS, vis-à-vis de Bordeaux Métropole et figurant, au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures d'AQUITANIS, suivant les conditions prévues à l'article IV ci-après.

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

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte qu'AQUITANIS n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par Bordeaux Métropole, et qu'il ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour y procéder, Bordeaux Métropole effectuera ce

règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place d'AQUITANIS, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées. Ce règlement instituera Bordeaux Métropole créancière d'AQUITANIS.

ARTICLE IV

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

Il comprendra :

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

ARTICLE V

AQUITANIS sur simple demande du Président de Bordeaux Métropole devra fournir à l'appui du compte et des états visés à l'article 1^{er}, 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.

Il devra permettre à toute époque, aux agents désignés par Monsieur le Préfet, en exécution du décret-loi du 30 Octobre 1935 de contrôler son fonctionnement, de vérifier 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 VI

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 A BORDEAUX, LE

Pour AQUITANIS
OPH de Bordeaux Métropole,



Pour Bordeaux Métropole,
Le Président,