

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 27 octobre 2017	N° 2017-639

Convocation du 20 octobre 2017

Aujourd'hui vendredi 27 octobre 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 :

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. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, 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. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Marie LEMAIRE
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Anne-Marie CAZALET à Mme Maribel BERNARD
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN
Mme Solène CHAZAL à Mme Elisabeth TOUTON
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID
M. Stéphan DELAUX à M. Didier CAZABONNE
Mme Michèle FAORO à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Claude FEUGAS à M. Max GUICHARD
Mme Magali FRONZES à M. Nicolas BRUGERE
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Brigitte COLLET
M. Michel POIGNONEC à M. Benoît RAUTUREAU
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
Mme Marie-Hélène VILLANOVE à Mme Arielle PIAZZA

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Christine BOST à Mme Véronique FERREIRA à partir de 11h33
M. Michel HERITIE à Mme DE FRANCOIS à partir de 11h42
M. Alain TURBY à M. Franck RAYNAL à partir de 12h07
Mme Anne WALRYCK à M. Dominique ALCALA jusqu'à 10h15
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU à partir de 10h30 et jusqu'à 11h30
M. Yohan DAVID à M. Marik FETOUH à partir de 12h10
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID jusqu'à 12h10 et à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h10
M. Gérard DUBOS à M. Thierry TRIJOULET à partir de 12h08
Mme Florence FORZY-RAFFARD à M. Philippe FRAILE MARTIN jusqu'à 11h15
M. Pierre HURMIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE jusqu'à 10h50
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 10h31
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART à partir de 10h35
M. Alain CAZABONNE à M. Daniel HICKEL à partir de 11h55
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kevin SUBRENAT à partir de 11h45
Mme Emilie MARCERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN à partir de 12h05
M. Alain SYLVESTRE à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 11h56
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Serge TOURNERIE à partir de 12h35

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 27 octobre 2017	Délibération
	Direction générale des Finances et de la commande publique Direction ressources et ingénierie financière	N° 2017-639

Société anonyme d'Habitations à loyer modéré (SA d'HLM) Logévie - Refinancement d'un emprunt initialement souscrit auprès de l'établissement bancaire DEXIA Crédit Local par la CAFFIL - Refinancement d'un montant de 1.317.193,11 euros maximum - Garantie - Décision - Autorisation

Monsieur Patrick BOBET présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération en date du 24 novembre 2006, la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole le 1^{er} janvier 2015, a accordé sa garantie à la Société anonyme d'Habitations à loyer modéré (SA d'HLM) l'Habitation Economique, devenue la SA d'HLM Logévie le 1^{er} janvier 2008. Cette garantie portait sur un emprunt dit « TOFIX FIXMS n°MPH257341EUR » d'un montant de 4.701.628,67 euros souscrit initialement auprès de l'établissement bancaire DEXIA Crédit Local. Cet emprunt était destiné au réaménagement d'une partie de la dette de la SA d'HLM Logévie et couvrait les capitaux restant dus d'emprunts finançant les travaux de 984 équivalents-logements sur Bordeaux Métropole.

Afin d'optimiser et de sécuriser son endettement, la SA d'HLM Logévie envisage de renégocier totalement le prêt cité ci-dessus. De ce fait, elle sollicite la garantie de notre établissement public à hauteur de 100 % pour contracter auprès de l'Etablissement gestionnaire de la Caisse Française de financement local (CAFFIL).

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

- score Gissler : 1 A,
- montant du contrat de prêt : 1.317.193,11 Euros maximum,
- durée du contrat de prêt : 3 ans,
- objet du contrat de prêt : à hauteur de 1.317.193,11 Euros maximum, refinancer en date du 01/12/2017, le contrat de prêt ci-dessous :

N° du contrat de prêt refinancé	N° de prêt	Score Gissler	Capital refinancé
MPH257341EUR	001	3E	1.206.193,11 Euros
Total			1.206.193,11 Euros

- le montant total de l'indemnité compensatrice dérogatoire intégrée dans le capital du contrat de prêt de refinancement est de 111.000, 00 EUR maximum,
- le montant total refinancé est de 1.317.193,11 EUR maximum,
- le contrat de prêt de refinancement est autonome du contrat de prêt refinancé et est exclusivement régi par ses stipulations,
- tranche obligatoire à taux fixe du 01/12/2017 au 01/12/2020 :
- cette tranche obligatoire est mise en place lors du versement des fonds,
- montant : 1.317.193,11 EUR maximum,
- versement des fonds : 1.317.193,11 EUR maximum réputés versés automatiquement le 01/12/2017,
- taux d'intérêt annuel : taux fixe de 0,55% maximum,
- base de calcul des intérêts : nombre exact de jours écoulés sur la base d'une année de 360 jours,
- échéances d'amortissement et d'intérêts : périodicité trimestrielle,
- mode d'amortissement : constant,
- remboursement anticipé :

En fonction de la date d'échéance d'intérêts de la tranche	Remboursement anticipé
Jusqu'au 01/06/2020	Autorisé pour le montant total du capital restant dû moyennant le paiement ou la réception d'une indemnité sur cotation de marché.
Au-delà du 01/06/2020 et jusqu'au 01/12/2020	Autorisé sur le montant total du capital restant dû sans indemnité

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 l'arrêté n°2017/0590 du 06 avril 2017 reçu à la préfecture de la Gironde le 06 avril 2017, portant sur la délégation de signature au Vice-président de Bordeaux Métropole responsable de la délégation thématique « Finances »,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la demande précitée, formulée par la SA d'HLM Logévie, 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 SA d'HLM Logévie à hauteur de 100 % pour le remboursement du contrat de prêt d'un montant de 1.317.193,11 EUR maximum à contracter auprès de l'Etablissement gestionnaire de la Caisse Française de financement local (CAFFIL), selon les caractéristiques du prêt et aux conditions dudit contrat,

cet emprunt étant destiné à refinancer l'emprunt n°MPH257341EUR d'un montant de 4.701.628,67 euros souscrit initialement auprès de l'établissement bancaire DEXIA Crédit Local,

Article 2 : d'accorder sa garantie pour la durée totale du prêt jusqu'au complet remboursement de celui-ci et portant sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité,

Article 3 : au cas où l'organisme susmentionné, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles, de s'engager à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur adressée par lettre-missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement,

Article 4 : de s'engager, pendant toute la durée 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, le contrat de prêt et les éventuels avenants qui seront passés entre l'établissement bancaire la CAFFIL et la SA d'HLM Logévie, ainsi que la convention de garantie hypothécaire.

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 octobre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 9 NOVEMBRE 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Patrick BOBET
PUBLIÉ LE : 9 NOVEMBRE 2017	

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 Mario BASTONE, Directeur Général, agissant au nom de la Société Anonyme d'HLM LOGEVIE dont le siège social est au 12 rue Chantecrit – BP 222 33042 Bordeaux cedex, en exécution d'une délibération du Conseil d'Administration en date du _____

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

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, à contracter par la Société Anonyme d'HLM LOGEVIE auprès de la SFIL, selon les modalités suivantes :

Ce contrat de prêt n° _____ :

- Montant : 1 317 193,11 EUR
- Durée du contrat de prêt : 3 ans
- Versement des fonds : 1 317 193,11 EUR
- Taux d'intérêt annuel : taux fixe de 0,55% maximum
- Base de calcul des intérêts : nombre exact de jours écoulés sur la base d'une année de 360 jours :
- Mode d'amortissement : Constant
- Périodicité des échéances : périodicité trimestrielle

En vue d'assurer le refinancement du prêt TOFIX FIXMS n° MPH257341EUR001, initialement souscrit auprès de la banque DEXIA Crédit Local et destiné à financer les travaux de 984 équivalents-logements sur Bordeaux Métropole, pour un prix de revient approximatif de quatre millions neuf cents cinquante-huit euros.

Si la Société ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, Bordeaux Métropole, sur simple demande écrite qui lui sera faite, prendra ses lieu et place et règlera le montant des annuités à concurrence de la défaillance de la Société 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 la Société.

13.

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 d'un million trois cent dix sept mille cent quatre-vingt treize euros 11 cts, sur la résidence suivante lui appartenant :

Résidence Concorde

Allée Concorde

33 700 Mérignac

Parcelles cadastrées AD639 et AD709 représentant 25.245 m2 libre d'hypothèque pour une valeur de 2 .926.804 euros,

Dont la valeur brute inscrite au bilan 2016 figure pour 4 679 887 euros.

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.

Maire
Directeur Général

13.

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^{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.

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 A BORDEAUX, LE

Pour la Société,

Pour Bordeaux Métropole,
Le Président,


Logévie 
Groupe Action Logement
SA L'HLM - 12 rue Chantecrit
BP 222 - 33042 Bordeaux cedex
Tél. 05 57 81 19 80
461 201 337 RCS Bordeaux

Mario BASTONE
Directeur général

ANNEXE A LA DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT

Affaire : refinancement auprès de la Banque SFIL du prêt MPH
N°MPH257341EUR001, initialement souscrit auprès de la banque DEXIA
Crédit Local et destiné à financer les travaux de 984 équivalents - logements
locatifs,

Caisse prêteuse : SFIL

Montant de l'emprunt : 1317 193,11 EUR

Biens affectés en garantie

Résidence Concorde
Allée Concorde
33 700 Mérignac
Parcelles cadastrées AD639 et AD709 représentant 25.245 m2
Valeur brute inscrite au bilan 2016 : 4 679 887 euros.

A la garantie du financement d'une opération locative, à contracter auprès de
(prêteur), avec la garantie de Bordeaux Métropole à hauteur de (montant de
l'emprunt), la Société LOGEVIE 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, le (bien donné en
garantie), lui appartenant, libre d'hypothèque, dont la désignation et la valeur
au bilan 2016 figurent ci-dessous : 4.679.887 €

BORDEAUX, le

LE DIRECTEUR GENERAL,

Logévie ^{AL}
Groupe Action Logement
SA d'HLM - 12 rue Chantecrit
BP 222 - 33042 Bordeaux cedex
Tél. 05 57 81 19 80
461 201 337 RCS Bordeaux

Mario BASTONE
Directeur général

