

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 18/12/2024
ID Télétransmission : 033-213300635-20241217-138175-DE-1-1

Date de mise en ligne : 19/12/2024

certifié exact,

**Séance du mardi 17
décembre 2024
D-2024/384**

Aujourd'hui 17 décembre 2024, à 10h09,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Suspensions de séance de 12H05 à 12H17 et de 12H53 à 14H16

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Monsieur Maxime ROSSELIN, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Léa ANDRE, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Maxime ROSSELIN présent jusqu'à 12H05, Monsieur Patrick PAPADATO présent à partir de 12H20, Monsieur Maxime GHESQUIERE absent de 14H16 à 17H00

Excusés :

Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Fabien ROBERT, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

Règlement d'intervention des garanties d'emprunts

Madame Claudine BICHET, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La ville de Bordeaux octroie des garanties d'emprunts à des organismes extérieurs. Ainsi, à fin 2022, l'encours d'emprunts garantis s'élève à 57 millions d'euros au bénéfice de 24 satellites : associations, Etablissement de santé privé d'intérêt collectif (ESPIC), Sociétés d'économie mixte (SEM), Office public d'habitat (OPH), Sociétés anonymes (SA) d'HLM, fondations...).

Ces garanties constituent une aide financière indirecte de la Ville à l'organisme qui, pour réaliser son objet social, doit le plus souvent, construire ou rénover un bâtiment ou un logement.

En vertu de l'article L2252-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), les communes peuvent octroyer des garanties d'emprunt à des structures de droit privé. Cette possibilité faisant peser un risque financier sur les collectivités, elle est strictement encadrée (articles L2252-1 à L2252-5 et D1511-30 à D1511-35 du CGCT).

Si survient une défaillance d'un organisme bénéficiaire de la garantie, le remboursement du capital restant dû constitue pour la Ville une dépense obligatoire qui affecte l'équilibre budgétaire. De plus, dès qu'un tel contentieux apparaît, (procédure collective prévue au Code de commerce), une provision doit être constituée à hauteur du montant que représenterait la mise en jeu de la garantie. Il s'agirait donc d'une charge effective financée en section d'exploitation.

Pour se prémunir du risque, les services de la Ville sont attentifs à la situation financière de l'organisme et procèdent à :

- un contrôle a priori réalisé au moment de la première demande de garantie dont les conclusions conditionnent l'accord ou le refus de cette demande ;
- un contrôle annuel a posteriori de chaque organisme déjà bénéficiaire d'une garantie et ce pendant toute la durée de remboursement de l'emprunt.

En sus, il est proposé de définir un règlement d'intervention des garanties d'emprunts qui aura pour objectif de fixer des règles à l'ensemble des parties prenantes : municipalité, bénéficiaires de la garantie, établissements bancaires.

Le règlement d'intervention, détaillé à l'annexe de cette délibération, cite et expose notamment :

- le périmètre de l'intervention,
- les opérations et bénéficiaires éligibles,
- les conditions d'attribution de la garantie municipale,
- les pièces exigées pour l'instruction du dossier et le suivi financier,
- les règles prudentielles à respecter,
- les sûretés,
- les caractéristiques des prêts garantis.

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 la Ville de Bordeaux,

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles et décrets L2252-1, L2252-2, D1511-30 à D1511-35,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE la nécessité d'appliquer un règlement d'intervention relatif aux garanties d'emprunts accordés par la ville de Bordeaux,

DECIDE

Article 1 : d'approuver la fiche annexée à la présente délibération instaurant un règlement d'intervention relatif à la garantie d'emprunts,

Article 2 : toute décision de garantie d'emprunt relative à une opération sera proposée au vote du Conseil municipal au cas par cas dans le cadre d'une délibération.

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES
ABSTENTION DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 17 décembre 2024

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Claudine BICHET

REGLEMENT D'INTERVENTION DES GARANTIES D'EMPRUNTS

Délibération ville de Bordeaux du 17/12/2024

1. CONTEXTE ET ENJEUX

La garantie d'emprunts est un engagement hors bilan par lequel une collectivité ou un établissement public (le garant) accorde sa caution à un organisme (le débiteur) et s'engage à assurer pour lui l'exécution de son obligation auprès de la banque (le prêteur) en cas de défaillance.

Aider des organismes qui, pour réaliser leur objet social, ont le projet de construire ou rénover un bâtiment ou un logement est un enjeu important pour la ville de Bordeaux. Cette aide constitue un soutien significatif pour les organismes qui en font la demande.

En effet, pour chaque opération, l'emprunt contracté par les organismes constitue le mode de financement principal des investissements. La solvabilité de la ville de Bordeaux 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 la ville de Bordeaux.

4. OPERATIONS ELIGIBLES

Sont considérées comme éligibles à la garantie municipale les opérations d'intérêt général : acquisition de terrain, acquisition d'immeuble, acquisition-amélioration, démolition, reconstruction, construction, réhabilitation, ...

4.1 La ville de Bordeaux 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 (CCH) et financées conformément à l'article L 301-2 du CCH ;
- les opérations liées à l'accueil social et/ou médicalisé (accueil petite enfance, EHPAD, centre d'accueil médicalisé, institut médico-éducatif, centre d'hébergement et de réinsertion sociale) ;
- les locaux commerciaux et professionnels attachés aux opérations ;
- les opérations d'habitat participatif portés par :
 - un organisme d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L 411-2 du CCH ;
 - une coopérative d'habitants, au sens de l'article L 201-1 du CCH.
- les opérations de construction ou de réhabilitation de locaux situés sur le territoire de la commune et propriété de la ville de Bordeaux ou de structures engagées dans des domaines sportif, culturel, ESS, environnemental ou éducatif qu'elles soient des associations, des fondations ou des structures coopératives (SCIC...) ou para-publiques (SPL, SEM...) dans lesquelles la ville de Bordeaux détient une participation.

4.2 Sont exclues de la garantie :

- les opérations ne relevant pas du paragraphe 4.1 ;
- 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 La ville de Bordeaux octroie sa garantie d'emprunt aux bénéficiaires suivants :

- aux organismes d'habitations à loyer modéré au sens de l'article L 411-2 du CCH ;
- aux Sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux au sens de l'article L 481-1 du CCH ;
- aux coopératives d'habitants au sens de l'article L 201-1 du CCH ;
- aux organismes associatifs, fondations et instituts.

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 obtenir la garantie municipale, les bénéficiaires 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 CCH.

7. PIECES EXIGEES POUR L'INSTRUCTION DU DOSSIER ET LE SUIVI FINANCIER

Les documents sont à envoyer par mail à l'adresse : echangessatellites@bordeaux-metropole.fr .

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 ;
- la délibération de l'organe décisionnel autorisant l'opération et le recours à l'emprunt ;
- la copie du titre de propriété du bien objet de la garantie ou attestation notariée ;
- 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 ou du contrat de prêt ;
- dans le cas d'une opération d'habitat participatif portée par une coopérative d'habitants, une convention de rachat de logements par un organisme d'Habitations à loyer modéré (HLM) ou une SEM de construction et de gestion de logements sociaux ;
- une copie du permis de construire.

7.2 Pour la démolition :

- l'autorisation de démolir du Préfet et du Maire ;
- une copie du titre de propriété du bien à démolir ;
- une copie de la délibération de l'organe décisionnel autorisant l'opération.

7.3 Pour la vente de logements avec maintien de garantie :

- une lettre de demande d'autorisation à vendre tout ou partie du patrimoine ; l'autorisation de vendre délivré par le Préfet de Département ou le Maire de Bordeaux ;
- 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 Documents comptables, financiers et d'activité :

Documents financiers et d'activité à fournir à la ville de Bordeaux (1) :	Tous les organismes	Entreprises sociales de l'habitat (ESH) (3)
Cas d'une première demande de garantie		
Documents à envoyer sous format dématérialisé à :	echangessatellites@bordeaux-metropole.fr	
Au titre des 2 derniers exercices définitifs (N-1 et N-2)		
Bilans synthétique et détaillé	X	X
Comptes de résultat synthétique et détaillé	X	X
Annexes comptables	X	X
Rapport général du commissaire aux comptes	X	X
Intégralité des états réglementaires (2)		X
Dossier individuel de situation (DIS)		X
Dernier rapport ANCOLS		X
Statuts en vigueur	X	X
Rapport de gestion présenté à l'assemblée générale ordinaire	X	X
Répartition du capital par actionnaire, nombre de sièges au Conseil d'administration par actionnaire, représentants au Conseil d'administration et à l'Assemblée générale	X	X
Rapport d'activité	X	X
Tout autre document utile à la compréhension des comptes	X	X
Au titre de l'exercice en cours (N) et des suivants (N+)		
Budget N actualisé, chiffré et commenté	X	X
Plan à moyen terme (activité et financier) chiffré et commenté	X	X
Cas d'une garantie accordée et pendant toute la durée de remboursement de l'emprunt		
Documents à envoyer sous format dématérialisé via le lien qui vous sera envoyé par mail		
Au titre du dernier exercice définitif (N-1)		
Bilans synthétique et détaillé	X	X
Comptes de résultat synthétique et détaillé	X	X
Annexes comptables	X	X
Rapport général du commissaire aux comptes	X	X
Intégralité des états réglementaires (2)		X
Dossier individuel de situation (DIS)		X
Dernier rapport ANCOLS		X
Statuts en vigueur	X	X
Rapport de gestion présenté à l'assemblée générale ordinaire	X	X
Répartition du capital par actionnaire, nombre de sièges au Conseil d'administration par actionnaire, représentants au Conseil d'administration et à l'Assemblée générale	X	X
Montant des engagements hors bilan correspondant au capital restant dû au 31/12/N-1 garanti par la Ville de Bordeaux	X	X
Rapport d'activité	X	X
Tout autre document utile à la compréhension des comptes	X	X
Au titre de l'exercice en cours (N) et des suivants (N+)		
Budget N actualisé, chiffré et commenté	X	X
Plan à moyen terme (activité et financier) chiffré et commenté	X	X

(1) La communication des pièces nécessaires au contrôle opéré par la Ville est prévue par le Code général des collectivités territoriales (art. R2252-5). La non-transmission des documents requis ou l'absence de réponse aux questions posées par les services de la ville de Bordeaux, pourront conduire à suspendre l'instruction des demandes de garanties.

(2) Etats financiers et comptables transmis électroniquement au ministre du logement (article R 423-73 du code de la construction et de l'habitation)

(3) Les ESH sont des sociétés anonymes (SA), personne morale de droit privé, dont les activités s'articulent autour de la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion de logements locatifs sociaux à destination des personnes de ressources modestes ou défavorisées.

Cadre législatif : les articles L. 422-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) définissent le rôle, les missions et les modalités de fonctionnement des ESH. Les articles 411-1 et suivants du CCH définissent les dispositions générales relatives aux HLM.

Cadre réglementaire : les articles R. 422-1 et suivants du CCH précisent les modalités de fonctionnement des ESH

8. REGLES PRUDENTIELLES APPLICABLES

Le CGCT (articles L2252-1 à L2252-5 et D1511-30 à D1511-35) encadre le montant des garanties à accorder par la Collectivité en fixant trois ratios :

8.1 Limites fixées par le CGCT :

Les trois ratios sont les suivants :

- le plafonnement du montant des garanties à 50% des recettes réelles de la section de fonctionnement du budget de la Ville pour limiter le risque ;
- le ratio de division du risque : dans le cas où la Ville garantit des emprunts de plusieurs débiteurs, le montant des annuités garanties au profit d'un même débiteur ne doit pas être supérieur à 10 % du montant susceptible d'être garanti ;
- le ratio de partage du risque avec les organismes prêteurs de 50% : une ou plusieurs collectivités ne peut garantir plus de la moitié du montant d'un emprunt.

Des dérogations aux règles fixées pour les garanties d'emprunt sont prévues pour :

Toutes les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logement réalisées par des organismes HLM ou SEM.

Certains organismes d'intérêt général visés aux articles 200 et 238 bis du code général des impôts, notamment : les organismes d'intérêt général à caractère philanthropique, éducatif, scientifique, social, humanitaire, sportif, familial, culturel, ou concourant à la mise en valeur du patrimoine artistique, à la défense de l'environnement naturel, à la diffusion de la culture, de la langue et des connaissances scientifiques françaises ; les associations reconnues d'utilité publique et organismes assimilés ; les associations, agréées dans les conditions prévues à l'article 1649 nonies du code général des impôts et dont l'objet exclusif est de verser des aides financières ou de fournir des prestations d'accompagnement à des petites et moyennes entreprises.

8.2 La charte Gissler :

La classification Gissler permet de classer les emprunts par type de risque selon une matrice à double entrée : d'une part, les chiffres de 1 (risque faible) à 5 (risque élevé) traduisent la complexité de l'indice servant au calcul des intérêts de l'emprunt et d'autre part, les lettres de A (risque faible) à E (risque élevé) expriment le degré de complexité de la formule de calcul des intérêts.

Tableau des risques

Indices sous-jacents		Structures	
1	Indices zone euro	A	Taux fixe simple. Taux fixe variable ou inversement. Echange de taux structuré contre taux variable ou taux fixe (sens unique). Taux variable simple plafonné (cap) ou encadré (tunnel)
2	Indices inflation française ou inflation zone euro ou écart entre ces indices	B	Barrière simple. Pas d'effet de levier
3	Ecart d'indices zone euro	C	Option d'échange (swaption)
4	Indices hors zone euro. Ecart d'indices dont l'un est un indice hors zone euro	D	Multiplicateur jusqu'à 3; multiplicateur jusqu'à 5 capé
5	Ecart d'indices hors zone euro	E	Multiplicateur jusqu'à 5

Les prêts éligibles à la garantie municipale 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 (en vert dans le tableau ci-dessus).

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 la ville de Bordeaux. La convention avec le bénéficiaire de la garantie comportera :

- une clause de remboursement en cas de retour « à meilleure fortune » après mise en jeu de la garantie ;
- une clause actant la subrogation de la ville de Bordeaux dans les droits du créancier dans l'hypothèse où la mise en jeu de la garantie devait avoir lieu.

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'HLM sera exigée afin de remédier à un éventuel défaut de paiement définitif d'un ou plusieurs coopérants.