



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 26 novembre 2007

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 27/11/2007

D - 20070585

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 26 novembre Deux mil sept, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, M. Didier CAZABONNE, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Jean-Paul JAUFFRET, M. Jean-Charles BRON, Mme Françoise BRUNET, M. Dominique DUCASSOU, Mme Anne WALRYCK (*présente jusqu'à 18h30*), M. Stéphan DELAUX, Mme Carole JORDA-DEDIEU, M. Jean-Marc GAUZERE, M. Claude BOCCHIO, Mme Elisabeth VIGNÉ, M. Joël QUANCARD, Mme Muriel PARCELIER, M. Jean-Michel GAUTÉ, M. Henri PONS, M. Pierre LOTHAIRE, M. Jean-Louis DAVID, M. Alain MOGA, M. Bruno CANOVAS, Mme Françoise PUJO, Mme Michelle DARCHE, Mme Ana De OLIVEIRA-POMMET, M. Patrick SIMON, Mme Anne CASTANET, M. Charles CAZENAVE, Mme Marie-Christine GUITER-ROCHE (*présente jusqu'à 18h*), M. Alexis BANAYAN, Mme Eliane BON, Mme Chantal BOURRAGUÉ (*présente jusqu'à 17h30*), Mme Martine MOULIN-BOUDARD, Mme Nadine MAU, Mme Françoise MASSIE, M. Jean-Didier BANNEL, M. Alain PETIT, Mme Christine CHARRAS, Mme Marie-Claude CARLE DE LA FAILLE, Mme Elisabeth TOUTON, Mme Sonia DUBOURG-LAVROFF, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean MERCHERZ, M. Guillaume HÉNIN, Mme Chrystèle PALVADEAU, M. Daniel JAULT (*présent jusqu'à 18h*), M. Jean-Michel PEREZ, (*présent jusqu'à 18h50*), Mme Claude MELLIER, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Brigitte NABET (*présente jusqu'à 18h30*), M. Vincent MAURIN, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO,

Excusés :

Mme Anne-Marie CAZALET, M. Jacques VALADE, Mme Mireille BRACQ, M. Jacques COLOMBIER,

***INCITE BORDEAUX LA CUB - Emprunt de 4.380.608 euros
auprès de Dexia Crédit Local - Garantie de la Ville -
Autorisation***

M. Jean-Paul JAUFFRET, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Le Directeur Général de la société INCITE Bordeaux la CUB, dont le siège social est situé 101 cours Victor Hugo à Bordeaux, a sollicité la garantie de la Ville de Bordeaux, pour un emprunt PLS de 4.380.608 euros que cet organisme se propose de contracter auprès de Dexia Crédit Local, amortissable sur une durée de 30 ans, à un taux de 4,13% annuel, taux révisable indexé sur la variation du taux du Livret A.

(Dexia Crédit Local agissant tant pour lui-même que le cas échéant pour sa filiale Dexia MA, société régie par les articles L.515-13 à L.515-33 du code monétaire et financier)

Ce Prêt Locatif Social (PLS) comporte deux phases :

Phase de mobilisation de 14 mois

Phase de consolidation de 30 ans

Cet emprunt est destiné à financer la réalisation de 40 logements sociaux avenue Emile Counord / rue des Frères Portmann à Bordeaux.

Les parcelles de terrain sur lesquelles vont être édifiés ces logements font l'objet d'un bail emphytéotique de 40 ans entre la ville et la société INCITE. La signature de ce bail interviendra suite à la délibération prévue à cet effet et présentée lors de cette même séance du Conseil Municipal.

A l'expiration du bail les équipements réalisés deviendront propriété de la ville. Il n'y a donc pas lieu de prendre de garantie supplémentaire.

Nous vous proposons, en conséquence, Mesdames, Messieurs, de vouloir bien répondre favorablement à la requête qui vous est présentée, et d'adopter les termes de la délibération suivante :

Article 1 :

La Ville de Bordeaux accorde sa garantie à hauteur de 100 %, pour le remboursement de toutes sommes dues en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires au titre du contrat de prêt contracté par la SEM INCITE d'un montant principal de 4.380.608 euros, dont les principales caractéristiques sont définies à l'article 2.

Cet emprunt est destiné à financer la réalisation de 40 logements sociaux avenue Emile Counord / rue des Frères Portmann à Bordeaux.

Article 2 :

Les principales caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Ce prêt comporte

Une phase de mobilisation des fonds

Une phase d'amortissement du capital mobilisé sous la forme d'une tranche d'amortissement. Les fonds mobilisés, y compris ceux versés automatiquement, sont dénommés « Encours en phase de mobilisation ». Au terme de la phase de mobilisation, l'encours en phase de mobilisation fait l'objet de la mise en place d'une tranche d'amortissement dont le profil d'amortissement et les conditions financières sont définis dans le contrat.

Montant : 4.380.608 euros (quatre millions trois cent quatre vingt mille six cent huit euros)

Durée totale : 30 ans et 14 mois
Durée de la phase de mobilisation : 14 mois
Durée de la phase de consolidation : 30 ans

Phase de mobilisation

Taux indexé : 4.13% (TAE) au taux du Livret A de février 2007. Ce taux sera, le cas échéant, corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A.

Paiement des intérêts : Annuel

Mobilisation des fonds : à compter de la date de signature du contrat par DEXIA, à la demande de l'emprunteur, en une ou plusieurs fois, jusqu'au 6^{ème} jour ouvré précédant le terme de la phase de mobilisation fixé le 01/11/2008.

Commission d'engagement : 0,10% du montant total du prêt.

Phase d'amortissement

Taux indexé : 4,13% (TAE-Livret A à 2,75%) revenant à un taux trimestriel équivalent de 4,07%. Le taux annuel sera, le cas échéant, corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A.

Périodicité des échéances : Trimestrielle

Mode d'amortissement : Progressif.

Article 3 :

La Ville de Bordeaux déclare que cette garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

Article 4 :

Au cas où la société INCITE , pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par elle aux échéances convenues, ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la ville de Bordeaux s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple demande de Dexia Crédit Local adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais pouvoir opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 5 :

La Ville de Bordeaux s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer en cas de besoin des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Article 6 :

Monsieur le Maire de Bordeaux est autorisé à intervenir au nom de la dite Ville, au contrat d'emprunt à souscrire par la société INCITE, et à signer la convention à intervenir entre la Ville et l'organisme précité, réglant les conditions de la garantie.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 26 novembre 2007

P/EXPEDITION CONFORME,

M. Jean-Paul JAUFFRET
Adjoint au Maire

CONVENTION

Entre

La VILLE DE BORDEAUX

Et

INCITE BORDEAUX LA CUB

Entre les soussignés :

Monsieur le maire de la Ville de Bordeaux agissant au nom de ladite Ville de Bordeaux, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal de Bordeaux en date du _____, reçue par Monsieur le Préfet de la Gironde le _____

d'une part,

Monsieur Alain de Chilly, Directeur Général de la société INCITE BORDEAUX LA CUB, dont le siège social est situé 110 cours Victor Hugo à Bordeaux, habilité aux fins des présentes par le Conseil d'Administration du 9 mai 2007

d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 :

La Ville de Bordeaux garantit à 100% le paiement des intérêts et l'amortissement d'un emprunt de 4.380.608 euros, remboursable sur une durée totale de 30 ans et 14 mois auprès de Dexia Crédit Local, à taux révisable indexé sur le taux du Livret A.

Cet emprunt est destiné à financer la réalisation de 40 logements sociaux avenue Emile Counord / rue des Frères Portmann à Bordeaux.

Les principales caractéristiques du prêt sont les suivantes :

Ce prêt comporte

- Une phase de mobilisation des fonds
- Une phase d'amortissement du capital mobilisé sous la forme d'une tranche d'amortissement. Les fonds mobilisés, y compris ceux versés automatiquement, sont dénommés « Encours en phase de mobilisation ». Au terme de la phase de mobilisation, l'encours en phase de mobilisation fait l'objet de la mise en place d'une tranche d'amortissement dont le profil d'amortissement et les conditions financières sont définis dans le contrat.
- Montant : 4.380.608 euros (quatre millions trois cent quatre vingt mille six cent huit euros)
- Durée totale : 30 ans et 14 mois
 - Durée de la phase de mobilisation : 14 mois
 - Durée de la phase de consolidation : 30 ans

Phase de mobilisation

Taux indexé : 4.13% (TAE) au taux du Livret A de février 2007. Ce taux sera, le cas échéant, corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A.

Paie ment des inté rêts : Annuel

Mobilisation des fonds : à compter de la signature du contrat par DEXIA, à la demande de l'emprunteur, en une ou plusieurs fois, jusqu'au 6^{ème} jour ouvré précédant le terme de la phase de mobilisation fixé le 01/11/2008.

Commission d'engagement : 0,10% du montant total du prêt.

Phase d'amortissement

Taux indexé : 4,13% (TAE-Livret A à 2,75%) revenant à un taux trimestriel équivalent de 4,07%. Le taux annuel sera, le cas échéant, corrigé de la variation du taux de rémunération du Livret A.

Périodicité des échéances : Trimestrielle

Mode d'amortissement : Progressif.

Article 2 :

Les conditions d'exercice de la garantie sont fixées ainsi qu'il suit :

La Ville de Bordeaux sera partie au contrat de prêt à intervenir avec INCITE BORDEAUX LA CUB

Elle sera mise en possession, dès son établissement, du tableau d'amortissement du prêt fixant les dates et le montant des échéances d'intérêts et d'amortissement.

INCITE BORDEAUX LA CUB s'engage à prévenir le Maire de Bordeaux deux mois au moins à l'avance, de l'impossibilité où elle se trouverait de faire face à tout ou partie de l'une des échéances, et lui demander de les régler en ses lieu et place.

Les décaissements ainsi faits par la Ville de Bordeaux seront imputés sur un crédit ouvert à cet effet. Ils seront remboursés par INCITE BORDEAUX LA CUB dès que celle-ci sera en mesure de le faire. Elle devra donc prendre toutes les dispositions utiles pour apurer sa dette dans les moindres délais tout en assurant l'équilibre de son exploitation.

Les parcelles de terrain sur lesquelles vont être édifiés ces logements font l'objet d'un bail emphytéotique de 40 ans entre la ville et la société INCITE. La signature de ce bail interviendra suite à la délibération prévue à cet effet et présentée lors de cette même séance du Conseil Municipal. A l'expiration du bail les équipements réalisés deviendront propriété de la ville. Il n'y a donc pas lieu de prendre de garantie supplémentaire.

Article 3

Conformément aux dispositions de l'article 2 du décret 99-836 du 22 septembre 1999 (J.O. du 25 septembre 1999) et de l'article R441-5 du code de la construction et de l'habitation, la société Incité Bordeaux la CUB s'engage à réserver à la Ville de Bordeaux, 20% des logements ainsi construits.

La Société Incité Bordeaux la CUB indiquera dans l'immédiat à Monsieur le Maire de la ville de Bordeaux, pour l'opération considérée, le planning de construction, le nombre, le type, les dates de livraison des logements entrant dans le cadre de la dotation.

Le Maire de la ville de Bordeaux adressera à la Société Incité Bordeaux la CUB, trois mois et demi avant la date de livraison des différents appartements, la liste des candidats intéressés et remplissant les conditions requises pour y être logés.

L'application du présent article se poursuivra, pour cette opération, jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt correspondant.

Article 4 :

Les opérations poursuivies par INCITE BORDEAUX LA CUB au moyen des emprunts qu'elle réalisera avec la garantie précitée, seront retracées dans des comptes spéciaux ouverts dans la comptabilité existante et arrêtés à la fin de chaque année.

Article 5 :

Un compte d'avance communale sera ouvert dans les écritures de INCITE BORDEAUX LA CUB

Il comportera :

au crédit : le montant des versements effectués par la Ville de Bordeaux en vertu des articles 1 et 2, majoré des intérêts calculés sur la base du taux des emprunts consentis par la Caisse des Dépôts aux département et communes, au jour où lesdits versements ont été effectués.

au débit : le montant des remboursements effectués par INCITE BORDEAUX LA CUB

Article 6 :

A toute époque, INCITE BORDEAUX LA CUB devra mettre à disposition de représentants désignés par le Maire de Bordeaux, toutes pièces justificatives et livres comptables permettant d'effectuer l'examen de sa comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la régularité de ses opérations.

Le rapport annuel sur la situation de cet organisme ainsi que les budgets et comptes, devront être adressés chaque année, dès leur approbation, à Monsieur le Maire de Bordeaux.

Les représentants du Maire de Bordeaux procéderont, au moins une fois par an, à la vérification des opérations et des écritures de INCITE BORDEAUX LA CUB d'après les comptes rendus moraux et financiers, le bilan de l'année écoulée, et le projet de budget en cours

Article 7 :

L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt qui en fait l'objet, et s'il y a lieu, jusqu'à ce que le compte d'avances soit soldé.

Article 8 :

Tous les droits et frais auxquels pourra donner lieu la présente convention sont à la charge de INCITE BORDEAUX LA CUB.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville de Bordeaux	Pour INCITE BORDEAUX LA CUB
L'Adjoint au Maire,	Le Président,