



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 28/04/15

Reçu en Préfecture le : 28/04/15  
CERTIFIÉ EXACT,

**Séance du lundi 27 avril 2015**  
**D - 2015/164**

***Aujourd'hui 27 avril 2015, à 15h00,***

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***

**Etaient Présents :**

Monsieur Alain JUPPE, Madame Virginie CALMELS, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Monsieur Didier CAZABONNE, Madame Anne BREZILLON, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Nicolas BRUGERE, Madame Brigitte COLLET, Madame Emmanuelle CUNY, Monsieur Stephan DELAUX, Monsieur Marik FETOUH, Madame Laurence DESSERTINE, Madame Magali FRONZES, Monsieur Pierre LOTHAIRE, Madame Emilie KUZIEW, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Arielle PIAZZA, Monsieur Jérôme SIRI, Madame Elizabeth TOUTON, Monsieur Joël SOLARI, Madame Ana maria TORRES, Monsieur Jean-Pierre GUYOMARC'H, Monsieur Michel DUCHENE, Madame Marie-Françoise LIRE, Monsieur Erick AOUIZERATE, Monsieur Philippe FRAILE MARTIN, Monsieur Benoît MARTIN, Monsieur Gérald CARMONA, Madame Anne WALRYCK, Madame Marie-Hélène VILLANOVE, Madame Florence FORZY-RAFFARD, Madame Constance MOLLAT, Monsieur Alain SILVESTRE, Madame Marie-José DEL REY, Madame Maribel BERNARD, Monsieur Guy ACCOCEBERRY, Monsieur Yohan DAVID, Monsieur Edouard du PARC, Madame Sandrine RENO, Madame Estelle GENTILLEAU, Monsieur Marc LAFOSSE, Monsieur Yassine LOUIMI, Madame Solène CHAZAL, Madame Cécile MIGLIORE, Madame Michèle DELAUNAY, Monsieur Pierre HURMIC, Madame Emmanuelle AJON, Monsieur Nicolas GUENRO, Madame Delphine JAMET, Monsieur Matthieu ROUYEYRE, Monsieur Jacques COLOMBIER, Madame Catherine BOUILHET,

**Excusés :**

Mme Anne-Marie CAZALET, Monsieur Jean-Louis DAVID, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Jean-Michel GAUTE, Monsieur Josy REIFFERS, Madame Mariette LABORDE, Mme Laetitia JARTY ROY, Monsieur Vincent FELTESSE

**Société Incité Bordeaux La Cub. Emprunt de  
2 057 000 euros auprès de la Banque Postale Crédit  
Entreprises. Garantie de la Ville. Autorisation.**

Monsieur Nicolas FLORIAN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un programme de construction de 69 logements dans l'ilôt Counord situé à Bordeaux, Incité Bordeaux La Cub souhaite moderniser l'offre commerciale de proximité du quartier du Grand Parc en rénovant 11 cellules commerciales situées à l'intersection de la rue Etienne Huyard, de la rue des Frères Portmann et de l'avenue Emile Counord à Bordeaux.

Pour financer ce projet, Incité souscrit un prêt bancaire de 2 057 000 euros auprès de la Banque Postale Crédit Entreprises et sollicite la Ville de Bordeaux par courrier en date du 28 janvier 2015 pour garantir cet emprunt à hauteur de 50 %.

Les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes :

Prêteur	Banque Postale Crédit Entreprises
Emprunteur	Incité Bordeaux La Cub
Montant	2 057 000 euros
Durée	20 ans et 1 mois
Taux fixe	1,90 %
Date de versement	Le montant du prêt est versé en une seule fois avant la date limite du 18 septembre 2015, moyennant un préavis de 5 jours ouvrés TARGET/PARIS.
Amortissement	Constant
Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement	Trimestrielle
Base de calcul	Mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
Remboursement anticipé	Possible à chaque date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle

Compte tenu de l'intérêt de ce projet pour notre collectivité, nous vous proposons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir répondre favorablement à la requête qui vous est présentée, et d'adopter les termes de la délibération suivante :

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général de Collectivités Territoriales

Vu l'article 2298 du Code Civil

Vu l'offre de financement de la Banque Postale Crédit Entreprises du 19 janvier 2015 acceptée par Incité Bordeaux La Cub.

**Article 1 :**

La Ville de Bordeaux accorde sa garantie pour le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 50 %, augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires au titre du contrat de prêt contracté par l'emprunteur auprès de la Banque Postale Crédit Entreprises d'un montant total de 2 057 000 euros et dont les principales caractéristiques sont définies à l'article 2. L'offre de prêt jointe en annexe fait partie intégrante de la présente délibération.

Ce prêt a pour objet de financer la rénovation de 11 cellules commerciales dans le cadre d'une opération plus large consistant à construire 69 logements à Bordeaux, cité du Grand Parc. L'ilôt Counord se trouve sur deux propriétés différentes. L'une se situe majoritairement sur une emprise foncière de la Ville de Bordeaux (87 %) mise à disposition à Incité via un bail emphytéotique entre la Ville de Bordeaux et Incité. L'autre, propriété de Bordeaux Métropole, correspond à une voirie secondaire (13 %).

Compte tenu du déclassement en cours par la Métropole de cette voirie secondaire et la prise de possession prévue en juillet 2015 par la Ville de Bordeaux de cette emprise, la totalité de l'ilôt Counord se situera à terme sur un terrain propriété de la Ville de Bordeaux. Il sera mis à disposition à Incité via un nouveau bail emphytéotique entre la Ville et Incité, Il n'y a donc pas lieu de prendre de garantie supplémentaire.

## **Article 2 :**

Les principales caractéristiques du prêt sont :

Prêteur	Banque Postale Crédit Entreprises
Emprunteur	Incité Bordeaux La Cub
Montant	2 057 000 euros
Durée	20 ans et 1 mois
Taux fixe	1,90 %
Date de versement	Le montant du prêt est versé en une seule fois avant la date limite du 18 septembre 2015, moyennant un préavis de 5 jours ouvrés TARGET/PARIS.
Amortissement	Constant
Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement	Trimestrielle
Base de calcul	Mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
Remboursement anticipé	Possible à chaque date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle

## **Article 3 :**

En cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, le cautionnement pourra être mis en jeu par lettre recommandée avec avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant au plus tard 90 jours après la date d'échéance concernée.

Le Garant devra alors effectuer le versement sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement ni exiger que le Bénéficiaire ne s'adresse au préalable à l'Emprunteur défaillant.

En outre, le Garant s'engage pendant toute la durée de l'emprunt, à créer et à mettre en recouvrement, en cas de besoin, les impositions directes nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la Garantie.

## **Article 4 :**

Le Conseil Municipal autorise le Maire à signer la convention entre la Ville de Bordeaux et Incité Bordeaux La Cub réglant les conditions de la garantie et à signer tout document afférent à cette opération.

**Article 5 :**

Le Garant s'engage à effectuer les mesures de publicité requises par les articles L. 2131-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et à en justifier auprès du bénéficiaire.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

NON PARTICIPATION AU VOTE DE M. Pierre LOTHAlRE, Mme KUZIEW, Mme TOUTON, Mme Solène CHAZAL.

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 27 avril 2015

P/EXPEDITION CONFORME,

**Monsieur Nicolas FLORIAN**

## CONVENTION

Entre

**La VILLE DE BORDEAUX**

Et

**INCITE**

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 B. GANDIN, Directeur Général de InCité Bordeaux La Cub, dont le siège social est situé 101 cours Victor Hugo 33074 BORDEAUX CEDEX, habilité aux fins des présentes par le conseil d'administration du 22 Janvier 2015.

d'autre part.

Il a été convenu ce qui suit :

### **Article 1 :**

Par délibération en date du 26 novembre 2007, la Ville de Bordeaux a accordé sa garantie à hauteur de 100 % à la société Incité au titre d'un prêt de 4 380 608 euros que la société a contracté auprès de Dexia Crédit Local pour le financement de la construction de 40 logements sociaux avenue Emile Counord/rue des Frères Portmann à Bordeaux. Lors de la même séance du Conseil Municipal, un bail emphytéotique de 40 ans a été signé entre la Ville de Bordeaux et Incité Bordeaux La Cub.

Afin de poursuivre ce programme de construction de l'îlot Counord sur la cité du Grand Parc, Incité Bordeaux La Cub souhaite moderniser l'offre commerciale de proximité du quartier par la rénovation de 11 cellules commerciales situées à l'intersection de la rue Etienne Huyard, de la rue des Frères Portmann et de l'avenue Emile Counord à Bordeaux.

Le coût de production de ces cellules commerciales s'élève à environ 2 285 000 euros. Afin de financer ce projet, Incité Bordeaux La Cub souscrit auprès de la Banque Postale Crédit Entreprises un prêt de 2 057 000 euros et sollicite la Ville de Bordeaux pour garantir ce nouvel emprunt.

L'îlot Counord se trouve sur deux propriétés différentes. L'une se situe majoritairement sur une emprise foncière de la Ville de Bordeaux (87 %) mise à disposition à Incité via un bail emphytéotique entre la Ville de Bordeaux et Incité. L'autre, propriété de Bordeaux Métropole, correspond à une voirie secondaire (13 %).

Compte tenu du déclassement en cours par la Métropole de cette voirie secondaire et la prise de possession prévue en juillet 2015 par la Ville de Bordeaux de cette emprise, la totalité de l'îlot Counord se situera à terme sur un terrain propriété de la Ville de Bordeaux. Il sera mis à disposition à Incité via un nouveau bail emphytéotique entre la Ville et Incité, Il n'y a donc pas lieu de prendre de garantie supplémentaire.

**Article 2 :**

La Ville de Bordeaux accorde sa garantie à la société Incité Bordeaux La Cub, pour le remboursement à hauteur de 50 %, soit 1 028 500 euros, d'un emprunt de 2 057 000 euros que cette société a contracté auprès de la Banque Postale Crédit Entreprises.

**Article 3 :**

Les caractéristiques financières du prêt, objet de la garantie, sont les suivantes :

Prêteur	Banque Postale Crédit Entreprises
Emprunteur	Incité Bordeaux La Cub
Montant	2 057 000 euros
Durée	20 ans et 1 mois
Taux fixe	1,90 %
Date de versement	Le montant du prêt est versé en une seule fois avant la date limite du 18 septembre 2015, moyennant un préavis de 5 jours ouvrés TARGET/PARIS.
Amortissement	Constant
Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement	Trimestrielle
Base de calcul	Mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
Remboursement anticipé	Possible à chaque date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle

**Article 4 :**

La Ville de Bordeaux sera mise en possession, dès leur établissement, des tableaux d'amortissement du prêt fixant les dates et le montant des échéances d'intérêts et d'amortissement.

Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts qu'il aurait encourus, la Ville de Bordeaux s'engage à effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la Banque Postale Crédit Entreprises par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ces règlements.

Les décaissements ainsi faits par la Ville de Bordeaux seront imputés à un crédit ouvert à cet effet.

Ils seront remboursés par la société Incité Bordeaux La Cub dès que celle-ci sera en mesure de le faire. Elle devra donc prendre toutes dispositions utiles pour apurer sa dette dans les moindres délais tout en assurant l'équilibre de son exploitation.

**Article 5 :**

Les opérations poursuivies par la société InCité 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 6 :**

Un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures de la société InCité Bordeaux La Cub.

Il comportera :

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

*Au débit* : le montant des remboursements effectués par la société InCité Bordeaux La Cub.

**Article 7 :**

A toute époque, la société InCité Bordeaux La Cub devra mettre à la 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 la société, ainsi que les budgets et comptes, devront être adressés chaque année, dès leur approbation par la société InCité Bordeaux La Cub 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 la société, d'après les comptes rendus moraux et financiers, le bilan de l'année écoulée, et le projet de budget en cours.

**Article 8 :**

Le Conseil Municipal autorise le Maire à signer tout document afférent à cette opération.

**Article 9 :**

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

**Article 10 :**

Tous les droits ou frais auxquels pourra donner lieu la présente convention sont à la charge de la société InCité Bordeaux La Cub.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Ville de Bordeaux  
L'Adjoint au Maire

Pour InCité Bordeaux La Cub  
Le Directeur Général

## OFFRE DE FINANCEMENT N°1 A TAUX FIXE CARACTERISTIQUES FINANCIERES DU PRET

- Prêteur : La Banque Postale Crédit Entreprises
- Emprunteur : INCITE BORDEAUX LA CUB  
SIREN N°775 584 519
- Objet : Financement de la rénovation de 11 cellules commerciales dans le cadre d'une opération plus large consistant à construire 69 logements à Bordeaux
- Montant du prêt : 2 057 000,00 EUR
- Durée du prêt : 20 ans et 1 mois
- Commission d'engagement : 0,10 % du montant du prêt

### Tranche obligatoire à Taux Fixe du 18/09/2015 au 15/10/2035

- Date de versement du prêt : Le montant du prêt est versé en une seule fois avant la date limite du 18 Septembre 2015, moyennant un préavis de 5 jours ouvrés TARGET/PARIS. A défaut de demande de versement à la date limite de versement, le versement est alors automatique à cette date
- Taux d'intérêt annuel : Taux fixe de 1,90 %
- Base de calcul : Mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
- Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement : Trimestrielle
- Amortissement : constant
- Remboursement anticipé : Possible à chaque 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
- Garantie / Sûreté : Cautionnement
- *Quotité garantie* : 50 % par la Ville de Bordeaux
- Devise : EUR (Euro)
- Validité de l'offre : 15 jours calendaires maximum
- Signature du contrat : Le contrat doit être retourné signé par l'Emprunteur au plus tard le 12 Mars 2015
- Commission de dédit : Indemnité actuarielle



nt