

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Politique : *Qualité de ville, qualité de vie*

Délibération n° : 421

Commission : Finances - Personnel - Sécurité - Bâtiments communaux

Dossier : 181138

Direction en charge : Finances et contrôle de gestion

Objet : Garantie - SA d'HLM Cité Nouvelle - Rallongement de 56 prêts Caisse des Dépôts et

Consignations auprès de la même banque pour un capital restant dû au 1er juillet 2018 de 15 906 870,45 €-

Modification partielle des délibérations initiales - Approbation.

Président : M. Gaël PERDRIAU, Maire

Date de convocation du conseil : 16/11/2018

Compte rendu affiché le : 27/11/2018

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 59

Présents :

M. Gaël PERDRIAU, M. Gilles ARTIGUES, Mme Delphine JUSSELME, Mme Nora BERROUKECHE, M. Claude LIOGIER, Mme Christiane JODAR, M. Paul CORRIERAS, Mme Brigitte MASSON, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Corinne L'HARMET-ODIN, M. Samy KEFI-JEROME (Présent à partir de la question n°9 du projet de l'ordre du jour.), Mme Siham LABICH, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO, Mme Marie-Christine BUFFARD-AZOULAY, M. Denis CHAMBE, Mme Pascale LACOUR, M. Lionel BOUCHER, M. Alain SCHNEIDER, Mme Fabienne PERRIN, M. Charles DALLARA, M. Frédéric DURAND, M. Robert KARULAK, Mme Raymonde ALLIROT, Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Nicole AUBOURDY, M. Daniel JACQUEMET, Mme Anne-Françoise VIALON, M. Jean-Noël CORNUT, M. Eric BARGAIN, M. Patrick NEYRET, M. Cyril MEKDJIAN, Mme Marie-Camille REY, Mme Marie-Hélène THOMAS, Mme Pascale MARRON (Présente jusqu'à la question n°42 du projet de l'ordre du jour.), M. Olivier LONGEON, M. Pierre FAYOL-NOIRETERRE, M. Florent PIGEON (Présent jusqu'à la question n°73 du projet de l'ordre du jour.), Mme Stéphanie MOREAU, Mme Nadia SEMACHE, M. Gabriel DE PEYRECAVE, Mme Raphaëlle JEANSON, M. Jacques PHROMMALA, Mme Maryse BIANCHIN, M. Pierrick COURBON, M. Jacques FRESSINET, M. Jean-Jacques PAUZON, Mme Myriam ULMER, M. Georges STEC, M. Michel BEAL, Mme Geneviève ALBOUY, M. Georges ZIEGLER (Présent jusqu'à la question n°44 du projet de l'ordre du jour.)

Absents-Excusés :

Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT (pouvoir à M. Marc CHASSAUBENE) Mme Marie-Dominique FAURE (pouvoir à Mme Raymonde ALLIROT) Mme Catherine ZADRA (pouvoir à M. Samy KEFI-JEROME, Pouvoir jusqu'à la question n°14 du projet de l'ordre du jour.) Mme Caroline MONTAGNIER (pouvoir à Mme Pascale LACOUR, Pouvoir jusqu'à la question n°42 du projet de l'ordre du jour.) M. André FRIEDENBERG (pouvoir à Mme Nadia SEMACHE) M. Serge HORVATH (pouvoir à M. Gabriel DE PEYRECAVE)

Absents :

M. Lionel SAUGUES

Politique : *Qualité de ville, qualité de vie*

Délibération n° : 421

Commission : Finances - Personnel - Sécurité - Bâtiments communaux

Dossier : 181138

Direction en charge : Finances et contrôle de gestion

Objet : Garantie - SA d'HLM Cité Nouvelle - Rallongement de 56 prêts Caisse des Dépôts et Consignations auprès de la même banque pour un capital restant dû au 1er juillet 2018 de 15 906 870,45 €- Modification partielle des délibérations initiales - Approbation.

□ **Rappel et Références :**

La SA d'HLM Cité Nouvelle, dont le siège social est à Saint-Etienne, a un encours total de dette en grande partie indexé sur le Livret A.

La Ville de Saint-Etienne lui garantit 72.4 M€ au 1er janvier 2018, ce qui représente 23 % de l'encours garanti total de la Ville.

□ **Motivation et Opportunité :**

La loi de finances 2018 a instauré pour les bailleurs sociaux une obligation de diminuer les loyers (Réduction de Loyer Solidaire : RLS) afin de compenser la baisse des dotations de l'Etat au titre de l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

A la suite de la mise en place de cette mesure, la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) a été sollicitée par les pouvoirs publics pour proposer aux organismes d'HLM des mesures destinées à leur procurer des marges financières pour réduire l'impact de la RLS dans leurs comptes.

Parmi ces mesures, figure un allongement de 5 ans ou 10 ans d'une partie de l'encours de la dette. Cette mesure a fait l'objet d'un appel à manifestation d'intérêt lancé le 15 février 2018 auquel a souscrit la Société.

Les prêts éligibles sont ceux indexés sur le Livret A dont le taux est supérieur ou égal à "Livret A + 60 Points De Bases (pdb)" et dont la durée résiduelle se situe entre 3 et 30 ans.

Pendant le rallongement, toutes les marges sont ramenées à 60 pdb.

□ **Contenu :**

La Société a sélectionné une partie de sa dette éligible à cette mesure et a sollicité de la CDC, qui a accepté, le réaménagement selon de nouvelles caractéristiques financières des 56 prêts référencés en annexe à la présente délibération, initialement garantis par la Ville de Saint-Etienne, ci-après le garant.

Ce réaménagement prendra effet en date de valeur du 1er juillet 2018 pour un capital restant dû de 15 907 M€

Par courrier, la SA d'HLM Cité Nouvelle a informé la Ville de Saint-Etienne de ce réaménagement pour lequel la Ville doit réitérer sa garantie à hauteur de 100 %.

Il comprend 56 prêts pour un capital restant dû de 15 906 870,45 € dont le tableau joint en annexe récapitule les situations initiales et réaménagées de chaque prêt. Il est réparti en deux catégories :

	Avant réaménagement	Après réaménagement
<i>Prêts initialement en taux Livret A + 60 pdb</i>		
Nombre de prêts concernés	7	
Encours garanti	4 910 595,06 €	
Taux	Livret A + 0,60 %	
Durée résiduelle	8 à 29 ans	8 à 29 ans + 10 ans
Périodicité	Annuelle	

Condition de remboursement anticipé	Indemnités forfaitaires ou actuarielles		Indemnités actuarielles
<i>Prêts initialement en taux Livret A + marge > 60 pdb</i>			
Nombre de prêts concernés	49		
Encours garanti	10 996 275,39 €		
Périodicité	Semestrielle ou Annuelle		
Condition de remboursement anticipé	Indemnités actuarielles		
Durée initiale résiduelle	13 à 24 ans	13 à 24 ans + 10 ans	
Taux sur la durée initiale résiduelle	Livret A + marge (0,80 % à 1,20 %) maintenu sur la durée initiale résiduelle		
Taux sur la période rallongée de 10 ans			Livret A + 0,60 %
Durée de rallongement			10 ans

Il est proposé à l'Assemblée Communale de bien vouloir donner satisfaction à la demande présentée et prendre la délibération suivante :

Le Conseil Municipal,

Vu la demande formulée par la SA d'HLM Cité Nouvelle tendant à réitérer la garantie de la Ville à 100 % pour le rallongement, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, des prêts déjà garantis antérieurement pour un capital restant dû de 15 906 870,45 € avec effet au 1er juillet 2018,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles R 431-57 à R 431-60,

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

Vu l'article 2298 du Code Civil,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L 312-3 et R 331-1, D 331-16 et R 331-24 et suivants,

Vu l'Annexe de la CDC "Caractéristiques financières des lignes de prêts réaménagées",

Vu le tableau listant les prêts concernés par ce rallongement et déjà garantis par la Ville de Saint-Etienne,

Vu l'avenant au contrat de prêt n° 84172 en annexe signé entre la SA d'HLM Cité Nouvelle, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations,

Considérant que l'organisme prêteur exige la garantie de la Ville,

APRES EN AVOIR DELIBERE, DÉCIDE :

Article 1er - La Ville réitère sa garantie pour le remboursement de chaque ligne des prêts réaménagée initialement contractée par la SA d'HLM Cité Nouvelle auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les conditions définies à l'article 2 et référencées à l'Annexe "Caractéristiques Financières des Lignes des Prêts Réaménagées".

La garantie de la Ville est accordée pour chaque ligne des prêts réaménagée à hauteur de la quotité indiquée à l'Annexe précitée, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues (en principal, majoré des intérêts, intérêts compensateurs ou différés, y compris toutes commissions, pénalités ou indemnités pouvant être dues notamment en cas de remboursement anticipé) ou les intérêts moratoires qu'il aurait encourus au titre des prêts réaménagés.

Article 2 - Les nouvelles caractéristiques financières des lignes des prêts réaménagées sont indiquées, pour chacune d'entre elles, à l'Annexe "Caractéristiques Financières des Lignes des Prêts Réaménagées"

qui fait partie intégrante de la présente délibération.

Concernant les lignes des prêts réaménagées à taux révisables indexés sur le taux du Livret A, le taux du Livret A effectivement appliqué auxdites lignes des prêts réaménagées sera celui en vigueur à la date de valeur du réaménagement.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque ligne des prêts réaménagée référencée à l'Annexe à compter de la date d'effet des avenants constatant le réaménagement et ce, jusqu'au complet remboursement des sommes dues.

A titre indicatif, le taux du Livret A au 29 juin 2018 était de 0,75 %.

Article 3 - La garantie de la Ville est accordée pour la durée totale des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Article 4 - Au cas où le demandeur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Ville s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de l'organisme prêteur adressée par lettre simple, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous.

Article 5 - En cas de mise en jeu de garantie, la commune se réserve le droit de choisir entre le remboursement intégral des emprunts ou le paiement des annuités pendant la durée des emprunts.

Article 6 - Le Conseil Municipal s'engage, pendant toute la durée de la période d'amortissement, à créer, en cas de besoin, une imposition directe suffisante pour couvrir les charges des emprunts.

Article 7 - Le Conseil Municipal autorise M. le Maire ou son représentant, Adjoint ayant reçu délégation, à signer et à approuver les termes de l'avenant aux conventions initiales à intervenir entre la Ville et le demandeur, avenant aux conventions initiales prévues par les articles R 431-57 à R 431-60 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont un exemplaire restera annexé au dossier.

Il est précisé que cet avenant aux conventions initiales est inopposable à l'organisme prêteur en cas de mise en jeu de garantie.

Article 8 - La garantie de la Ville ne produira ses effets qu'après sa notification auprès du Représentant de l'Etat dans le Département.

Le non-respect de cette condition rendra caduque la garantie communale qui cessera aussitôt de produire tout effet.

Maîtrise d'ouvrage :

Néant

