Séance du 16/09/2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Politique : *Qualité de ville, qualité de vie*
Commission : Finances - Personnel - Sécurité - Bâtiments communaux

Délibération n° : 342
Dossier : 190908

Direction en charge : Finances et contrôle de gestion
Objet : Garantie d'emprunt - SA d'HLM Cité Nouvelle - Réhabilitation d'une partie du patrimoine située à Saint-Etienne (La Rivière, rue Charles de Freycinet, Bel Air 1 AB et 2 Tour) - Un prêt Haut de Bilan Bonifié (PHBB) de 4 247 598 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations à garantir par la Ville de Saint-Etienne à hauteur de 57,39 %, soit 2 437 598 € - Approbation.

Président : M. Gaël PERDRIAU, Maire
Date de convocation du conseil : 06/09/2019
Compte rendu affiché le : 17/09/2019
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, Mme Siham LABICH, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Alexandra RIBEIRO CUSTODIO, Mme Marie-Christine BUFFARD-AZOULAY, M. Denis CHAMBE, Mme Pascale LACOUR, M. Lionel BOUCHER, 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 VIALLON, Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT, M. Jean-Noël CORNUT, Mme Marie-Dominique FAURE, M. Eric BARGAIN, M. Patrick NEYRET, Mme Catherine ZADRA, M. Cyril MEKDJIAN, Mme Marie-Camille REY, M. André FRIEDENBERG, Mme Marie-Hélène THOMAS, Mme Pascale MARRON (présente jusqu'à la question n°45 du projet de l'ordre du jour), M. Olivier LONGEON, Mme Nadia SEMACHE, M. Gabriel DE PEYRECAVE (présent jusqu'à la question n°83 du projet de l'ordre du jour), Mme Raphaëlle JEANSON (présente jusqu'à la question n°83 du projet de l'ordre du jour), 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. Lionel SAUGUES (présent jusqu'à la question n°78 du projet de l'ordre du jour), M. Georges ZIEGLER, M. Anaclet NGAMENI

Absents-Excusés :
M. Alain SCHNEIDER (pouvoir à Mme Fabienne PERRIN) Mme Caroline MONTAGNIER (pouvoir à Mme Pascale LACOUR, Pouvoir à Mme Lacour jusqu'à la question n°81 du projet de l'ordre du jour, puis présence de Mme Montagnier à compter de la question n°82 du projet de l'ordre du jour) M. Pierre FAYOL-NOIRETERRE (pouvoir à M. André FRIEDENBERG) M. Serge HORVATH (pouvoir à M. Gabriel DE PEYRECAVE)

Absents :
Mme Stéphanie MOREAU

VILLE DE ST-ETIENNE CONSEIL MUNICIPAL du 16/09/2019

Politique : *Qualité de ville, qualité de vie*
Commission : Finances - Personnel - Sécurité - Bâtiments communaux

Délibération n° : 342
Dossier : 190908

Direction en charge : Finances et contrôle de gestion
Objet : Garantie d'emprunt - SA d'HLM Cité Nouvelle - Réhabilitation d'une partie du patrimoine située à Saint-Etienne (La Rivière, rue Charles de Freycinet, Bel Air 1 AB et 2 Tour) - Un prêt Haut de Bilan Bonifié (PHBB) de 4 247 598 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations à garantir par la Ville de Saint-Etienne à hauteur de 57,39 %, soit 2 437 598 € - Approbation.

□ Rappel et Références :
La SA d'HLM Cité Nouvelle, dont le siège social est à Saint-Etienne, envisage la réhabilitation d'une partie de son patrimoine dont les logements indiqués ci-après situés à Saint-Etienne :
- **La Rivière** : 105 logements (10 type T1, 29 type T2, 24 type T3, 32 type T4 et 10 type T5) situés 6-8-12-14 rue Bonnassieux,
- **Rue Charles de Freycinet** : 49 logements (1 type T1, 20 type T2, 25 type T3 et 3 type T4) situés 21 à 25 rue Charles de Freycinet,
- **Bel Air 1 AB** : 40 logements (10 type T1 et 30 type T4) situés 2 à 10 allée du Magnolia,
- **Bel Air 2 Tour** : 76 logements (4 type T3, 55 type T4 et 17 type T5) situés 2 rue Montaigne.

Cette rénovation sera financée par une fraction de la dernière tranche d'un Prêt Haut de Bilan Bonifié (PHBB) de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ces prêts spécifiques de la Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement ont pour but de dynamiser les plans stratégiques de patrimoine des organismes de logement social. Il s'agit de prêts à très long terme (30 ou 40 ans) avec, pendant 20 ans, un taux d'intérêt à 0 % et un différé d'amortissement ensuite ; sur la durée restante, le taux d'intérêt est Livret A + 0,60 % et le prêt s'amortit.
Ce dispositif est encadré puisque la Caisse des Dépôts et Consignations signe une convention avec les bailleurs pour formaliser leurs engagements et établir des points d'étape avec eux.

Cité Nouvelle a répondu à cette souscription et la Caisse des Dépôts et Consignations lui a notifié, le 21 octobre 2016, un montant total de PHBB réparti sur 3 ans :
- la **1ère tranche** de 300 000 € n'a pas été utilisée sur le territoire de Saint-Etienne,
- la **2ème tranche** de 370 000 € a été garantie par la Ville de Saint-Etienne (délibération du Conseil municipal du 27 novembre 2017) et a permis la réhabilitation de 37 logements situés 9 rue des Alliés,
- la **3ème tranche** de 4 247 598 € concerne, pour partie, des réhabilitations sur la commune de Saint-Etienne.

La SA d'HLM Cité Nouvelle a opté pour une durée globale du prêt de 30 ans dont 20 ans à taux 0 % et 20 ans de différé d'amortissement.

□ Motivation et Opportunité :
Pour financer la réhabilitation de ces quatre opérations situées à Saint-Etienne (La Rivière, rue Charles de Freycinet, Bel Air 1 AB et 2 Tour), la Société va donc pouvoir s'appuyer sur la 3ème tranche du PHBB à hauteur de 57,39 % soit 2 437 598 €, le reste n'étant pas utilisé sur le territoire de Saint-Etienne.

Les caractéristiques de ce prêt sont énoncées dans le contrat de prêt n° 97371 annexé à la présente délibération.

□ Contenu :
Par diverses lettres envoyées entre les mois de février et août 2019, la Société sollicite la garantie de la Ville pour ce prêt.

Il est proposé à l'Assemblée délibérante 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 obtenir la garantie de la Ville pour une quotité de 57,39 % d'un emprunt de 4 247 598 € soit 2 437 598 €,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles R 431-57, R 431-58, R 431-59, R 431-60, L 312-3, R 331-1 et L 443-13,

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 contrat de prêt n° 97371 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 accorde sa garantie, à hauteur de 57,39 %, pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 4 247 598 € soit 2 437 598 €, souscrit par la SA d'HLM Cité Nouvelle auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 97371 constitué d'une ligne de prêt (5305821).

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Ce prêt est destiné à financer la réhabilitation d'une partie du patrimoine située à Saint-Etienne :
- **La Rivière** : 105 logements (10 type T1, 29 type T2, 24 type T3, 32 type T4 et 10 type T5) situés 6-8-12-14 rue Bonnassieux,
- **Rue Charles de Freycinet** : 49 logements (1 type T1, 20 type T2, 25 type T3 et 3 type T4) situés 21 à 25 rue Charles de Freycinet,
- **Bel Air 1 AB** : 40 logements (10 type T1 et 30 type T4) situés 2 à 10 allée du Magnolia,
- **Bel Air 2 Tour** : 76 logements (4 type T3, 55 type T4 et 17 type T5) situés 2 rue Montaigne.

Article 2 - La garantie de la Ville est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci. Elle porte 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 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 4 - En cas de mise en jeu de garantie, la commune se réserve le droit de choisir entre le remboursement du capital restant dû de l'emprunt sur la base du tableau d'amortissement recalculé sur une quotité garantie à 57,39 % ou le paiement des annuités pendant la durée de l'emprunt sur la base de ce même tableau recalculé.

Article 5 - 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 de l'emprunt.

Article 6 - Le Conseil Municipal autorise M. le Maire ou son représentant, Adjoint ayant reçu délégation, à signer et à approuver les termes de la convention à intervenir entre la Ville et le demandeur, convention prévue par les articles R 431-57, R 431-58, R 431-59 et R 431-60 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont un exemplaire restera annexé au dossier.

Il est précisé que cette convention est inopposable à l'organisme prêteur en cas de mise en jeu de garantie.

Article 7 - 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

□ Point Financier :

o Coût total investissement TTC : Néant dont TVA :

o Coût total annuel fonctionnement TTC : Néant dont personnel mis en oeuvre :

o Financement	Ville	Département	Région	Etat	Europe	Autres
Investissement						
Fonctionnement						
dont personnel supplémentaire						
dont prestations particulières						

□ Proposition :

Il est proposé à l'Assemblée délibérante de bien vouloir :

- accorder la garantie de la Ville à la SA d'HLM Cité Nouvelle à hauteur de 57,39 % pour un emprunt de type PHBB (Prêt Haut de Bilan Bonifié) de 4 247 598 € soit 2 437 598 €, à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- autoriser M. le Maire ou son représentant, Adjoint ayant reçu délégation, à signer la convention dont un exemplaire restera annexé au dossier.

Décision : Proposition adoptée **Résultat du vote :** 58 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention(s)	**Imputation budgétaire**
	Pour Extrait, **Pour le Maire,** **l'Adjointe déléguée** **Nora BERROUKECHE**