

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DELIBERATION n° 2020.00178
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 21/09/2020

Politique	-	Dossier n°	CM-000215
Commission	Finances - Personnel - Sécurité - Bâtiments communaux		
Direction en charge	Finances et contrôle de gestion		
Objet	Garantie d'emprunt - Société Française d'Habitation Economique (SFHE) - Réaménagement de deux prêts Banque des Territoires (groupe CDC) auprès de la même banque pour un capital restant dû au 1er janvier 2020 de 1 925 193,49 € avec maintien des hypothèques conventionnelles de 1er rang prises antérieurement sur ces deux prêts - Approbation..		

Président **M. Gaël PERDRIAU, Maire**

Date de convocation du Conseil : **11/09/2020**

Compte rendu affiché le : **22/09/2020**

Nombre de Conseillers en exercice au jour de la séance : **59**

Présents

M. Gaël PERDRIAU, M. Gilles ARTIGUES, Mme Siham LABICH, M. Jean-Pierre BERGER, Mme Nora BERROUKECHE, M. Patrick MICHAUD, Mme Nicole PEYCELON, M. Paul CORRIERAS, Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE, M. Frédéric DURAND, Mme Nadia SEMACHE, M. Marc CHASSAUBENE, Mme Marie-Christine BUFFARD, M. Samy KEFI-JEROME, Mme Pascale LACOUR, M. Charles DALLARA, Mme Brigitte MASSON, M. Denis CHAMBE, Mme Nicole AUBOURDY, M. Claude LIOGIER, Mme Delphine JUSSELME, M. Lionel BOUCHER (Présent jusqu'au point n°88 de l'ordre du jour), Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Maryse ZOFFO, M. Jacques PHROMMALA, Mme Marie-Jo PEREZ, M. Jean-Noël CORNUT, M. Jean-Pierre KOTCHIAN, Mme Dominique MANIN, M. Alain SCHNEIDER, M. Georges HALLARY, M. Jacques GUARINOS, M. Robert KARULAK, Mme Catherine ZADRA, Mme Véronique FALZONE, M. Abdelouahb BAKLI, Mme Brigitte REGEFFE, M. Thierry NITCHEU, Mme Laurence RICCIARDI, Mme Catherine GROUSSON, M. Gabriel DE ALMEIDA, Mme Anne-Sophie RIOU, Mme Diarra KANE, Mme Laura CINIERI, Mme Fanny RIVEY, M. Tom PENTECOTE, Mme Cyrine MAKHLOUF, Mme Danielle TEIL, M. Jean DUVERGER, Mme Christel PFISTER, M. Olivier LONGEON, M. Michel NEBOUT, M. François BOYER, Mme Isabelle DUMESTRE, M. Ali RASFI, Mme Laetitia VALENTIN, Mme Julie TOKHI, M. Pierrick COURBON, Germain COLLOMBET

Secrétaire de séance

Mme Maryse ZOFFO

■ **Rappel et références**

La Société Française d'Habitation Économique (SFHE), dont le siège social est à Aix-en-Provence, a un encours de dette en grande partie indexé sur le Livret A.

La Ville de Saint-Étienne lui garantit 3.407 M€ au 1er janvier 2020, ce qui représente 1,11 % de l'encours garanti total de la Ville. Dans cet encours figure la garantie accordée par délibération n° 396 du 7 septembre 2009 pour l'acquisition en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) de trente-sept logements situés 53 rue Rouget de Lisle à Saint-Étienne.

■ **Motivation et opportunité**

Dans le cadre de la gestion active de sa dette, la SFHE a voulu bénéficier de taux historiquement bas. Elle a profité d'une opportunité, en août 2019, pour négocier avec la Banque des Territoires (groupe CDC) des baisses de marges, des différés d'amortissement, des taux de progressivité des échéances et des passages en taux fixe.

Ce réaménagement va lui permettre de diminuer les coûts financiers même dans l'hypothèse où le Livret A serait à zéro.

La Société a donc sélectionné une partie de sa dette et a sollicité la Banque des Territoires qui a accepté le réaménagement.

Deux emprunts garantis par la Ville de Saint-Étienne sont concernés par ce réaménagement, en date du 1er janvier 2020, pour un capital restant dû sur les deux prêts de 1 925 193,49 €. La durée initiale des prêts n'est pas rallongée.

Une inscription hypothécaire conventionnelle de 1er rang avait été délibérée sur les prêts initiaux. Cette hypothèque porte sur la durée résiduelle des prêts, soit 40 ans + 1 an pour le prêt n° 1149616 et 30 ans + 1 an pour le prêt n° 1149619.

■ Contenu

Par courrier en date du 8 juillet 2020, la SFHE a demandé à la Ville de Saint-Étienne de réitérer sa garantie à hauteur de 100 % sur les deux prêts réaménagés.

Le tableau ci-dessous récapitule la situation initiale et réaménagée des prêts.

	Avant réaménagement	Après réaménagement
Prêt n° 1149616		
Encours garanti	1 560 415,39 €	
Périodicité	Annuelle	
Date prochaine échéance	01/12/20	01/01/21
Condition de remboursement anticipé	Indemnités forfaitaires 6 mois	Indemnités actuarielles swap (J-40)
Durée résiduelle	Maintenue à 31 ans	
Durée différé d'amortissement	0 mois	36 mois
Taux	Livret A + 0,60 %	
Modalité de révision	DL = Double Révisabilité Limitée	
Hypothèque conventionnelle de 1er rang	40 ans + 1 an	
Prêt n° 1149619		
Encours garanti	364 778,10 €	
Périodicité	Annuelle	
Date prochaine échéance	01/12/20	01/01/21
Condition de remboursement anticipé	Indemnités forfaitaires 6 mois	Indemnités actuarielles sur OAT (J-40)
Durée résiduelle	Maintenue à 20 ans	
Taux	Livret A + 1,16 %	Fixe à 1 %
Modalité de révision	DL = Double Révisabilité Limitée	/
Hypothèque conventionnelle de 1er rang	30 ans + 1 an	

La Société Française d'Habitation Économique, SA d'HLM, ci-après l'emprunteur, a sollicité de la Banque des Territoires (groupe CDC), qui a accepté, le réaménagement selon de nouvelles caractéristiques financières des prêts référencés en annexes à la présente délibération, initialement garantis par la Ville de Saint-Étienne, ci-après le garant.

En conséquence, la Ville de Saint-Étienne est appelée à délibérer en vue d'apporter sa garantie pour le remboursement desdites lignes des prêts réaménagés.

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 délibération n° 396 du 7 septembre 2009 portant la garantie des emprunts nécessaire à l'acquisition en VEFA de 37 logements situés 53 rue Rouget de Lisle à Saint-Étienne,

Vu l'acte notarié signé le 22 décembre 2009 en présence de Maître Faure pour l'inscription d'une hypothèque conventionnelle de 1er rang sur les biens immobiliers situés 53 rue Rouget de Lisle à Saint-Étienne,

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 l'annexe de la Banque des Territoires (groupe CDC) « Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des Dépôts et Consignations »,

Vu l'avenant n° 102810 au contrat de prêt n° 1149619 et l'avenant n° 102852 au contrat de prêt n° 1149616 en annexes signés entre la SFHE, ci-après l'emprunteur, et la Banque des Territoires,

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

APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE :

Article 1er - La Ville réitère sa garantie pour le remboursement de chaque ligne des prêts réaménagés, initialement contractés par la SFHE auprès de la Banque des Territoires (groupe CDC), selon les conditions définies à l'article 2 et référencées à l'annexe « Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des Dépôts et Consignations ».

La garantie est accordée pour chaque ligne des prêts réaménagés, 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 réaménagés sont indiquées, pour chacune d'entre elles, à l'annexe « Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des Dépôts et Consignations » qui fait partie intégrante de la présente délibération.

Concernant les lignes des prêts réaménagés à taux révisables indexés sur le taux du Livret A, le taux du Livret A effectivement appliqué auxdites lignes des prêts réaménagés 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 de l'avenant constatant le réaménagement, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues.

A titre indicatif, le taux du Livret A au 06/12/2019 est de 0,75 %.

Article 3 - La garantie de la Ville est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la Ville est accordée pour la durée totale de chaque ligne des prêts réaménagée 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.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Ville s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 - Le Conseil Municipal s'engage, jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues, à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour en couvrir les charges.

Article 5 - Lors de la garantie initiale, des conventions, signées le 2 octobre 2009, ont été annexées à la délibération n° 396 du 7 septembre 2009.

Il est précisé que ces conventions restent inchangées et inopposables à l'organisme prêteur en cas de mise en jeu de garantie.

Article 6 - Lors de la garantie initiale, une inscription hypothécaire conventionnelle de 1er rang avait été délibérée sur les prêts initiaux. L'acte notarié a été signé le 22 décembre 2009 en présence de Maître Faure, Notaire de la Ville de Saint-Étienne, en l'office notarial dont le siège était situé 13 place de l'Hôtel de Ville à Saint-Étienne, aujourd'hui 41 rue des Aciéries à Saint-Étienne. Cette hypothèque porte sur la durée résiduelle des prêts, soit 40 ans + 1 an pour le prêt n° 1149616 et 30 ans + 1 an pour le prêt n° 1149619.

La durée des prêts n'étant pas rallongée, l'inscription hypothécaire délibérée le 7 septembre 2009 est maintenue. Elle a été enregistrée au service de publicité foncière le 25 février 2010 sous le n° 2293.

■ Maîtrise d'ouvrage

Néant

■ Point financier

TABLEAU DE FINANCEMENT

Origine des fonds TTC (1)	Investissement		Fonctionnement	
	Coût	Subventions ou autres recettes à percevoir	Coût	Participations ou Dotations à percevoir
Ville (dont recettes de fonctionnement)				
Département				
Région				
État				
Europe				
SEM				
Autre				
Total des coûts et montants perçus par la Ville	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Charge nette Ville		0,00 €		0,00 €

(1) Attention : Remplacer TTC par HT s'il s'agit d'une activité assujettie à TVA

■ Proposition

Il est demandé à l'Assemblée Délibérante de bien vouloir :

- réitérer la garantie de la Ville à la Société Française d'Habitation Économique (SFHE) pour le réaménagement de deux prêts contractés auprès de la Banque des Territoires (groupe CDC), déjà garantis à 100 % par la Ville de Saint-Étienne avec une hypothèque conventionnelle de 1er rang,
- conserver les conventions initiales annexées à la délibération n° 396 du 7 septembre 2009,
- maintenir les hypothèques conventionnelles de 1er rang inscrites lors des garanties initiales.

■ Décision

Proposition adoptée

59 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention(s)

Ne prend pas part au vote :

Détail des votes

Votes pour

M. Gaël PERDRIAU , M. Gilles ARTIGUES , Mme Siham LABICH , M. Jean-Pierre BERGER , Mme Nora BERROUKECHE , M. Patrick MICHAUD , Mme Nicole PEYCELON , M. Paul CORRIERAS , Mme Christiane MICHAUD-FARIGOULE , M. Frédéric DURAND , Mme Nadia SEMACHE , M. Marc CHASSAUBENE , Mme Marie-Christine BUFFARD , M. Samy KEFI-JEROME , Mme Pascale LACOUR , M. Charles DALLARA , Mme Brigitte MASSON , M. Denis CHAMBE , Mme Nicole AUBOURDY , M. Claude LIOGIER , Mme Delphine JUSSELME , M. Lionel BOUCHER , Mme Marie-Eve GOUTELLE , Mme Maryse ZOFFO , M. Jacques PHROMMALA , Mme Marie-Jo PEREZ , M. Jean-Noël CORNUT , M. Jean-Pierre KOTCHIAN , Mme Dominique MANIN , M. Alain SCHNEIDER , M. Georges HALLARY , M. Jacques GUARINOS , M. Robert KARULAK , Mme Catherine ZADRA , Mme Véronique FALZONE , M. Abdelouahb BAKLI , Mme Brigitte REGEFFE , M. Thierry NITCHEU , Mme Laurence RICCIARDI , Mme Catherine GROUSSON , M. Gabriel DE ALMEIDA , Mme Anne-Sophie RIOU , Mme Diarra KANE , Mme Laura CINIEMI , Mme Fanny RIVEY , M. Tom PENTECOTE , Mme Cyrine MAKHLOUF , Mme Danielle TEIL , M. Jean DUVERGER , Mme Christel PFISTER , M. Olivier LONGEON , M. Michel NEBOUT , M. François BOYER , Mme Isabelle DUMESTRE , M. Ali RASFI , Mme Laetitia VALENTIN , Mme Julie TOKHI , M. Pierrick COURBON , Germain COLLOMBET

Pour Extrait
Le Maire

Gaël PERDRIAU