Séance du 18/09/2017

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° : 272
Dossier : 170666

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

Direction en charge : Finances et contrôle de gestion
Objet : Garantie - Loire Habitat - Acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de l'opération "Cité des aînés" située rues du Guizay et Testenoire Lafayette à Saint-Etienne - Prêts pour un montant total de 20 629 000 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations - Garantie de la Ville de Saint-Etienne à hauteur de 50 % soit 10 314 500 €. - Approbation

Président : M. Gaël PERDRIAU, Maire
Date de convocation du conseil : 08/09/2017
Compte rendu affiché le : 19/09/2017
Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 59

Présents :
M. Gaël PERDRIAU, M. Gilles ARTIGUES, Mme Delphine JUSSELME, M. Georges ZIEGLER, Mme Nora BERROUKECHE, M. Claude LIOGIER, Mme Christiane JODAR, M. Paul CORRIERAS, M. Lionel SAUGUES, 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, M. Lionel BOUCHER, M. Alain SCHNEIDER, Mme Fabienne PERRIN, Mme Raymonde ALLIROT, Mme Marie-Eve GOUTELLE, Mme Nicole AUBOURDY, M. Daniel JACQUEMET, Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT, M. Jean-Noël CORNUT, Mme Marie-Dominique FAURE, M. Eric BARGAIN, M. Robert KARULAK (Présent à partir de la question n°4 du projet de l'ordre du jour.), M. Frédéric DURAND, Mme Caroline MONTAGNIER, Mme Marie-Hélène THOMAS, Mme Pascale MARRON, M. Olivier LONGEON, M. Pierre FAYOL-NOIRETERRE, M. Florent PIGEON, Mme Stéphanie MOREAU, Mme Nadia SEMACHE, M. Serge HORVATH, M. Gabriel DE PEYRECAVE, Mme Raphaëlle JEANSON, Mme Maryse BIANCHIN, M. Jacques PHROMMALA, M. Pierrick COURBON, M. Jacques FRESSINET, M. Jean-Jacques PAUZON, Mme Myriam ULMER, M. Georges STEC, M. Michel BEAL

Absents-Excusés :
Mme Pascale LACOUR (pouvoir à Mme Brigitte MASSON) Mme Anne-Françoise VIALLON (pouvoir à M. Gilles ARTIGUES) M. Patrick NEYRET (pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE) Mme Catherine ZADRA (pouvoir à M. Samy KEFI-JEROME, Présente à partir de la question n°20 du projet de l'ordre du jour.) M. Cyril MEKDJIAN (pouvoir à M. Georges ZIEGLER) M. Charles DALLARA (pouvoir à Mme Siham LABICH, Présent à partir de la question n°20 du projet de l'ordre du jour) Mme Marie-Camille REY (pouvoir à M. Jacques FRESSINET) M. André FRIEDENBERG (pouvoir à Mme Nadia SEMACHE) M. Maurice VINCENT (pouvoir à M. Pierre FAYOL-NOIRETERRE)

Absents :

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

Délibération n° : 272
Dossier : 170666

Direction en charge : Finances et contrôle de gestion
Objet : Garantie - Loire Habitat - Acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de l'opération "Cité des aînés" située rues du Guizay et Testenoire Lafayette à Saint-Etienne - Prêts pour un montant total de 20 629 000 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations - Garantie de la Ville de Saint-Etienne à hauteur de 50 % soit 10 314 500 €. - Approbation

□ Rappel et Références :
Soucieux de proposer aux personnes âgées des lieux d'accueil en adéquation avec la demande et conscients du vieillissement des structures existantes, la Ville de Saint-Etienne et le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) ont construit un partenariat avec la Mutualité de la Loire pour proposer, sur trois tènements contigus 3 rue Testenoire Lafayette et 10 à 12 rue du Guizay,
des structures innovantes au sein d'une véritable "Cité des aînés" dédiée aux personnes âgées selon leur degré d'autonomie.

Cette "Cité des aînés" se situera au sud de la Ville de Saint-Etienne, au coeur du quartier
de Bellevue, à proximité du pôle gérontologique "Bellevue", du siège de la Mutualité EOVI,
de la clinique mutualiste et des stations de tramways et de bus.

Cette opération a déjà fait l'objet de la délibération n° 577 du Conseil municipal du 28 novembre 2016 portant la convention de Service Social d'Intérêt Général.

L'ADIM Lyon (société de VINCI Construction France dédiée au développement immobilier),
au travers de la Société Civile immobilière de Construction-vente (SCCV) Paul Krüger qu'elle détient, possède les trois fonciers et assure la maîtrise d'ouvrage du projet. Elle vend en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à Loire Habitat, sur un terrain d'une superficie cadastrale de 10,939 m2 :

- 12 logements adaptés type T2/T3 pour personnes âgées,
- une Résidence Autonomie de 35 logements type T1/T2,
- un EHPAD de 159 lits,
- des locaux communs au sein d'une "Rue" mutualisés et ouverts sur le quartier ainsi que des espaces extérieurs partagés (boulodrome, jardins...),
- 38 stationnements en infrastructure (situés sous la Résidence Autonomie et les logements adaptés),
- 36 stationnements aériens.

Les 12 logements adaptés seront gérés en direct par Loire Habitat. Quant à l'EHPAD et la Résidence Autonomie, ils seront exploités par la Mutualité Française Loire qui signera un bail avec Loire Habitat.

Le projet comporte 10 prêts pour un montant total de 20 629 000 € à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Département de la Loire accepte de garantir 50 % de ces prêts. La Ville de Saint-Etienne est donc sollicitée pour garantir les 50 % restant.

□ Motivation et Opportunité :
Pour financer cette opération, l'Office se propose de contracter 10 prêts d'un montant total de 20 629 000 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :

- PLS de :	298 000 €
- PLS foncier de :	147 000 €
- PLUS de :	496 000 €
- PLUS foncier de :	174 000 €
- Phare de :	336 000 €
- PLS de :	1 318 000 €
- PLS foncier de :	1 143 000 €
- CPLS de :	6 542 000 €
- PLS de :	5 724 000 €
- PLS foncier de :	4 451 000 €

Des garanties conjointes 50 % par la Ville de Saint-Etienne et 50 % par le Département de la Loire permettront de couvrir l'intégralité de la garantie nécessaire à 100 %.

Les caractéristiques de chacun des prêts sont énoncées dans les 3 contrats de prêts annexés à la présente délibération.

□ Contenu :
Par lettres en date du 23 mai 2017 et du 26 juin 2017, l'Office sollicite la garantie de la Ville pour ces prêts.

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 Loire Habitat tendant à obtenir la garantie de la Ville en vue de 10 emprunts d'un montant total de 20 629 000 €, à hauteur de 50 % soit 10 314 500 € au total, le Conseil Départemental ayant accepté une garantie à 50 %,

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 à R 331-16 et R 331-24 et suivants et R 323-1 et suivants,

Vu les contrats de prêt n° 65299, 65302 et 65304 en annexe signés entre Loire Habitat, 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 50 % pour le remboursement de 10 emprunts d'un montant total de 20 629 000 €, soit 10 314 500 € au total, souscrits par Loire Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions des contrats de prêt :

- n° 65299 constitué de 4 lignes du prêt (5175870, 5175871, 5175872 et 5175873),
- n° 65302 constitué de 3 lignes du prêt (5175876, 5175874 et 5175875),
- n° 65304 constitué de 3 lignes du prêt (5180382, 5180381 et 5180380).

Lesdits contrats sont joints en annexe et font parties intégrantes de la présente délibération.

Ces prêts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA de l'opération "Cité des aînés", située rues du Guizay et Testenoire Lafayette à Saint-Etienne, comportant un EHPAD de 159 places, une Résidence Autonomie de 35 places et 12 logements adaptés pour personnes âgées.

Cette garantie est conjointe avec une garantie qui sera accordée à 50 % par le Conseil Départemental sur la base du même montant total de prêts.

Article 2 - La garantie de la Ville est accordée à 50 % pour la durée totale des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-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 calculé sur la base des tableaux d'amortissements rebâtis à 50 %.

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, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous ni exiger que cette caisse discute, au préalable, l'organisme défaillant.

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 des emprunts sur la base des tableaux d'amortissements recalculés à partir de la garantie à 50 % des prêts ou le paiement des annuités pendant la durée des emprunts sur la base de ces mêmes tableaux recalculés.

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 des emprunts.

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

Il est précisé que ces conventions sont inopposables 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 :

- Coût total investissement TTC : Néant — dont TVA :
- Coût total annuel fonctionnement TTC : Néant — dont personnel mis en oeuvre :

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

□ Proposition :

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

- accorder la garantie de la Ville à Loire Habitat pour 10 emprunts de 20 629 000 € au total à hauteur de 50 %, soit 10 314 500 € au total, à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, cette garantie est conjointe à la garantie qui sera accordée par le Conseil Départemental,
- autoriser M. le Maire ou son représentant, Adjoint ayant reçu délégation, à signer les conventions dont un exemplaire de chacune restera annexé au dossier.

Décision : Proposition adoptée **Résultat du vote :** 59 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention(s)	**Imputation budgétaire**
	Pour Extrait, **Pour le Maire,** **l'Adjointe déléguée** **Nora BERROUKECHE**