Séance du 03/06/2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° : 193
Dossier : 190393

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

Direction en charge : Finances et contrôle de gestion
Objet : Garantie d'emprunt - Société Française d'Habitation Economique (SFHE) - Rallongement d'un prêt Caisse des Dépôts et Consignations auprès de la même banque pour un capital restant dû au 1er juillet 2018 de 318 623,22 € et rallongement de l'hypothèque conventionnelle de 1er rang - Avenant au contrat de prêt garanti - Approbation.

Président : M. Gaël PERDRIAU, Maire
Date de convocation du conseil : 24/05/2019
Compte rendu affiché le : 04/06/2019
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, 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, Mme Anne-Françoise VIALLON, Mme Hélène LETIEVANT-PIBAROT, M. Jean-Noël CORNUT, Mme Marie-Dominique FAURE, M. Eric BARGAIN (présent jusqu'à la question n°65 du projet de l'ordre du jour), M. Patrick NEYRET, Mme Catherine ZADRA, Mme Caroline MONTAGNIER, M. Cyril MEKDJIAN, Mme Marie-Camille REY, M. André FRIEDENBERG, Mme Marie-Hélène THOMAS, Mme Pascale MARRON (présente jusqu'à la question n°17 du projet de l'ordre du jour), M. Olivier LONGEON, M. Pierre FAYOL-NOIRETERRE, Mme Stéphanie MOREAU, Mme Nadia SEMACHE, M. Gabriel DE PEYRECAVE (présent jusqu'à la question n°65 du projet de l'ordre du jour), Mme Raphaëlle JEANSON (présente à partir de la question n°3 du projet de l'ordre du jour jusqu'à la question n° 65 du projet de l'ordre du jour), M. Jacques PHROMMALA, Mme Maryse BIANCHIN, M. Pierrick COURBON, M. Jacques FRESSINET, Mme Myriam ULMER, M. Georges STEC, Mme Geneviève ALBOUY (présente jusqu'à la question n°65 du projet de l'ordre du jour), M. Georges ZIEGLER (présent à partir de la question n°3 du projet de l'ordre du jour)

Absents-Excusés :
M. Daniel JACQUEMET (pouvoir à Mme Nora BERROUKECHE) M. Florent PIGEON (pouvoir à M. Pierre FAYOL-NOIRETERRE) M. Serge HORVATH (pouvoir à M. Gabriel DE PEYRECAVE) M. Jean-Jacques PAUZON (pouvoir à M. Jacques FRESSINET) M. Michel BEAL (pouvoir à Mme Stéphanie MOREAU)

Absents :
M. Lionel SAUGUES

VILLE DE ST-ETIENNE CONSEIL MUNICIPAL du 03/06/2019

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

Délibération n° : 193
Dossier : 190393

Direction en charge : Finances et contrôle de gestion
Objet : Garantie d'emprunt - Société Française d'Habitation Economique (SFHE) - Rallongement d'un prêt Caisse des Dépôts et Consignations auprès de la même banque pour un capital restant dû au 1er juillet 2018 de 318 623,22 € et rallongement de l'hypothèque conventionnelle de 1er rang - Avenant au contrat de prêt garanti - Approbation.

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

La Ville de Saint-Etienne lui garantit 3.511 M€ au 1er janvier 2019, ce qui représente 1,18 % de l'encours garanti total de la Ville. Dans cet encours figure la garantie accordée par délibérations n° 547 du 3 octobre 2005, n° 633 du 6 novembre 2006 et n° 246 du 25 juin 2007 pour l'acquisition et l'amélioration de 24 logements 1, 2, 3 et 4 square Henri Cordier à Saint-Etienne.

□ 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 SFHE.

Les prêts éligibles sont ceux indexés sur le Livret A dont le taux est supérieur ou égal à "Livret A + 60 points de base (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 SFHE a sélectionné une partie de sa dette éligible à cette mesure et a sollicité de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui a accepté, le réaménagement. Un seul emprunt garanti par la Ville de Saint-Etienne est concerné par ce rallongement de 10 ans, en date de valeur du 1er juillet 2018, pour un capital restant dû de 318 623,22 €. Une inscription hypothécaire conventionnelle de 1er rang avait été délibérée sur le prêt initial. L'acte notarié a été signé le 15 février 2019 en présence de Maître Faure, Notaire de la Ville de Saint-Etienne, en l'office notarial dont le siège est situé 41 rue des Aciéries à Saint-Etienne. Cette hypothèque porte sur la durée résiduelle du prêt soit 14 ans + 1 an.
Parallèlement, il convient de rallonger l'hypothèque conventionnelle de dix ans.

Par courrier en date du 28 mars 2019, la SFHE a demandé à la Ville de Saint-Etienne de réitérer sa garantie à hauteur de 100 % sur le prêt réaménagé.

Le tableau ci-dessous récapitule la situation initiale et réaménagée du prêt.

	Avant réaménagement	**Après réaménagement**
Encours garanti	318 623,22 €	
Périodicité	Annuelle	
Condition de remboursement anticipé	Indemnité forfaitaire 6 mois limitée à 3 % du capital restant dû	Indemnité actuarielle

Durée initiale résiduelle	14 ans	14 ans + 10 ans
Taux sur la durée initiale résiduelle	Livret A + marge 0,80 %	
Taux sur la période rallongée de 10 ans		Livret A + marge 0,60 %
Durée du rallongement		10 ans
Hypothèque conventionnelle de 1er rang	14 ans + 1 an	14 ans + 10 ans + 1 an soit 10 ans supplémentaires

Il est proposé à l'Assemblée délibérante de bien vouloir donner satisfaction à la demande présentée, sous condition suspensive de la prolongation de dix ans de l'inscription hypothécaire de 1er rang, et prendre la délibération suivante :

Le Conseil Municipal,

Vu les délibérations n° 547 du 3 octobre 2005, n° 633 du 6 novembre 2006 et n° 246 du 25 juin 2007 portant la garantie de l'emprunt nécessaire à l'acquisition et l'amélioration de 24 logements 1, 2, 3 et 4 square Henri Cordier à Saint-Etienne,

Vu la demande formulée par la Société Française d'Habitation Economique (SFHE) tendant à réitérer la garantie de la Ville à 100 %, avec effet au 1er juillet 2018, pour le rallongement, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, d'un prêt déjà garanti antérieurement pour un capital restant dû de 318 623,22 €,

Vu l'acte notarié signé le 15 février 2019 en présence de Maître Faure pour l'inscription d'une hypothèque conventionnelle de 1er rang sur les biens immobiliers situés 1, 2, 3 et 4 square Henri Cordier à Saint-Etienne,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles R 431-57 à 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 Caisse des Dépôts et Consignations "Caractéristiques financières des lignes de prêts réaménagées",

Vu le tableau mentionnant le prêt concerné par ce rallongement et déjà garanti par la Ville de Saint-Etienne,

Vu l'avenant au contrat de prêt n° 86893 en annexe signé entre la Société Française d'Habitation Economique, 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 la ligne du prêt réaménagée, initialement contractée par la Société Française d'Habitation Economique 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", ceci dans le respect de la condition suspensive indiquée ci-dessous à l'article 3.

La garantie de la Ville est accordée pour la ligne du prêt 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 du prêt réaménagé.

Article 2 - Les nouvelles caractéristiques financières de la ligne du prêt réaménagée sont indiquées à l'Annexe "Caractéristiques Financières des Lignes des Prêts Réaménagées" qui fait partie intégrante de la présente délibération.

Concernant la ligne du prêt réaménagée à taux révisable indexé sur le taux du Livret A, le taux du Livret A effectivement appliqué à la dite ligne du prêt réaménagée sera celui en vigueur à la date de valeur du réaménagement.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à la ligne du prêt 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 29 juin 2018 était de 0,75 %.

Article 3 - A la réitération de la garantie de la caution par la Ville de Saint-Etienne du prêt réaménagé n° 1082224 de 318 623,22 €, au 1er juillet 2018, accordé par la CDC à la SFHE, la Ville inscrit en condition suspensive le prolongement de 10 ans l'hypothèque conventionnelle de 1er rang signée le 15 février 2019 par acte notarié. Celle-ci porte sur les logements acquis et rénovés situés 1 à 4 square Henri Cordier à Saint-Etienne. Les frais occasionnés par cette prolongation d'hypothèque conventionnelle (droits et honoraires en découlant) seront supportés par la SFHE.
L'acte d'hypothèque devra être signé au plus tôt après transmission de la délibération au Représentant de l'Etat dans le Département. Si tel n'est pas le cas, la garantie deviendra caduque.

Cette modification d'hypothèque conventionnelle sera également prise sous la responsabilité de Maître Philippe Faure, de la SCP Fournel, Faure, Chazottes-Leconte et Teyssier, Notaire de la Ville de Saint-Etienne, 41 rue des Aciéries à Saint-Etienne.

Article 4 - La garantie de la Ville est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-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 5 - 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 6 - En cas de mise en jeu de garantie, la commune se réserve le droit de choisir entre le remboursement intégral de l'emprunt ou le paiement des annuités pendant la durée de l'emprunt.

Article 7 - 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 8 - Le Conseil Municipal autorise M. le Maire ou son représentant, Adjoint ayant reçu délégation, à signer et à approuver les termes de l'avenant à la convention initiale à intervenir entre la Ville et le demandeur, avenant à la convention initiale prévue 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 à la convention initiale est inopposable à l'organisme prêteur en cas de mise en jeu de garantie.

Article 9 - La garantie de la Ville ne produira ses effets qu'après sa notification auprès du Représentant de l'Etat dans le Département et le respect de la clause suspensive.

Le non-respect de ces conditions 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 :

- réitérer la garantie de la Ville à la Société Française d'Habitation Economique (SFHE) pour le rallongement de 10 ans d'un prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations déjà garanti à 100 % par la Ville de Saint-Etienne avec une hypothèque conventionnelle de 1er rang, sous condition suspensive de prolongement de dix ans de cette hypothèque,
- approuver l'avenant à la convention initiale devant intervenir entre la Ville de Saint-Etienne et la SFHE,
- autoriser M. le Maire ou son représentant, Adjoint ayant reçu délégation, à signer l'avenant à la convention initiale dont un exemplaire restera annexé au présent dossier,
- autoriser M. le Maire ou son représentant, Adjoint ayant reçu délégation, à signer tous actes et documents relatifs au prolongement de l'hypothèque conventionnelle de 1er rang signée par acte notarié le 15 février 2019.

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**