République Française

Délibération n° 2019/37
SACOVIV. Acquisition du groupe ' Keops '. Emprunts de 9 525 413.81 € à contracter auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Garantie sollicitée à hauteur de 100%.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 49
Nombre de présents : 37

Date de la convocation : 11/06/19
Compte rendu affiché : 19/06/19

Transmis en préfecture : 20/06/19
Numéro de télétransmission unique :
069-216902593-20190617-34028-DE-1-1

Présidente : Mme Michèle PICARD

Secrétaire : M. Hamdiatou NDIAYE

Elu(e)s :

Présent(e)s : Mme Michèle PICARD, Mme Yolande PEYTAVIN, M. Pierre-Alain MILLET, Mme Saliha PRUDHOMME-LATOUR, Mme Andrée LOSCOS, Mme Véronique CALLUT, M. Bayrem BRAIKI, Mme Véronique FORESTIER, Mme Sandrine PERRIER, Mme Danielle GICQUEL, M. Thierry VIGNAUD, Mme Valérie TALBI, M. Jean-Maurice GAUTIN, M. Abdelhak FADLY, M. Hamdiatou NDIAYE, M. Georges BOTTEX, M. Gilles ROUSTAN, M. Pierre MATEO, Mme Marie-Christine BURRICAND, M. Serge TRUSCELLO, M. Jean-Louis PIEDECAUSA, M. Nacer KHAMLA, M. Mustafa GUVERCIN, Mme Sandrine PICOT, M. Saïd ALLEG, Mme Nadia CHIKH, Mme Sophia BRIKH, Mme Souad OUASMI, M. Maurice IACOVELLA, Mme Marie-Danielle BRUYERE, Mme Saliha MERTANI, M. Christophe GIRARD, Mme Houria TAGUINE, M. Nasser DJAIDJA, Mme Hidaya SAID, M. Pascal DUREAU, M. Lotfi BEN KHELIFA.

Absent(e)s : M. Damien MONCHAU, Mme Maite LAM.

Excusé(e)s : M. David INGLES.

Dépôt de pouvoir : M. Idir BOUMERTIT à Mme Souad OUASMI, M. Djilannie BEN MABROUK à M. Gilles ROUSTAN, Mme Amina AHAMADA MADI à M. Pierre-Alain MILLET, Mme Paula ALCARAZ à Mme Saliha PRUDHOMME-LATOUR, M. Aurélien SCANDOLARA à Mme Véronique FORESTIER, Mme Loan NGUYEN à Mme Yolande PEYTAVIN, Mme Régia ABABSA à M. Hamdiatou NDIAYE, Monsieur Frédéric PASSOT à M. Christophe GIRARD, Mme Anne-Cécile GROLEAS à M. Pascal DUREAU.

République Française

Rapport n° 37
SACOVIV. Acquisition du groupe « Keops ». Emprunts de 9 525 413.81 € à contracter auprès de la Caisse des dépôts et consignations. Garantie sollicitée à hauteur de 100%.

Direction Ressources Financières

Mesdames, Messieurs,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 05/12/2016, accordant la garantie de la Commune de *VENISSIEUX* à *Alliade Habitat*, ci-après le Cédant, pour le remboursement des emprunts destinés au financement de *l'acquisition de l'immeuble Keops 179 logements.*

Vu *la demande formulée par le cédant*

et tendant à transférer les prêts à *La Société Anonyme de Construction de la Ville de Vénissieux (SACOVIV)*, ci-après le Repreneur.

PREAMBULE

La SACOVIV est propriétaire au Couloud de 260 logements au sein d'un ilôt urbain dans lequel Alliade Habitat dispose également de 179 logements répartis en 3 immeubles (rue des Martyrs de la RESISTANCE et rue KOMAROV) et d'un immeuble de 30 locaux professionnels le Pyramidion).

Cette intrication spatiale entre les deux bailleurs constitue souvent une difficulté dans la gestion des espaces extérieurs : stationnements, cheminements piétons, voiries, espaces verts, points de collecte des ordures ménagères, traitement des encombrants…

Cette difficulté s'accentue d'autant plus quand ces espaces nécessitent des investissements communs : c'est le cas dans le cadre du projet stratégique de réhabilitation du site du Couloud inscrit au NPNRU des Minguettes Clochettes.

Le principe d'avoir un seul propriétaire-gestionnaire pour cet ilôt constitue une solution pérenne. L'avantage d'un interlocuteur unique permet à la fois de mieux gérer le projet avec l'ANRU et surtout de répondre plus efficacement et plus en cohérence aux attentes des habitants sur un même espace urbain.

Le rachat de patrimoine dans ce type de contexte est une pratique courante des bailleurs, encouragée par l'Etat et facilitante pour la Collectivité (interlocuteur unique), réalisée dans un souci de cohérence et d'optimisation de la gestion. Pour la SACOVIV c'est également un moyen de conforter son implantation sur le quartier et de rationaliser sa gestion

La Caisse des dépôts et consignations a consenti le 23/01/2017 au Cédant des prêts n° 5178881 et 5178882 d'un montant initial respectif de 3 629 596 euros et 6 241 098 euros, finançant l'acquisition du Keops.

En raison de la vente des biens immobiliers du Cédant au Repreneur, le Repreneur a sollicité de la Caisse des dépôts et consignations, qui a accepté, le transfert desdits prêts.

Aussi, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir se prononcer sur l'octroi de la garantie relative aux prêts transférés au profit du Repreneur.

L'acceptation de cette nouvelle demande porterait l'encours de la dette garantie à ce jour par la Ville à 102 956 461€, dont 87 435 749€ au bénéfice de la SACOVIV.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriale

Vu l'article L 443-7 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation

Vu l'article L 443-13 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation

Vu l'article 2298 du Code civil

Le Conseil municipal,
Le rapport de Madame Le Maire, entendu,
Vu l'avis du Bureau municipal du 3 juin 2019 après en avoir délibéré,

A la majorité
décide de :
Article 1 :

L'assemblée délibérante de la Ville de Vénissieux accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement des prêts d'un montant initial de 3 629 596 euros et 6 241 098 euros consentis par la Caisse des dépôts et consignations au Cédant et transférés au Repreneur, conformément aux dispositions susvisées du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 :

Les caractéristiques financières des prêts transférés sont précisées dans l'annexe ci-après devant impérativement être jointe aux autres pages de la délibération de garantie.

Article 3 :

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

République Française

Sur notification par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer au Repreneur 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 s'engage pendant toute la durée résiduelle des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ces prêts.

Article 5 :

Le Conseil autorise le Maire à intervenir à la convention de transfert de prêts qui sera passée entre la Caisse des dépôts et consignations et le Repreneur ou, le cas échéant, à tout acte constatant l'engagement du garant à l'emprunt visé à l'article 1 de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits et ont signé les membres présents.

Pour expédition certifiée conforme

Pour le Maire
La Première Adjointe
Yolande PEYTAVIN

ANNEXE

Les caractéristiques financières des prêts transférés sont les suivantes :

Prêt N°1

- Type de prêt : PLS
- N° du contrat initial : 5178881
- Montant initial du prêt en euros : 3 629 596 €
- Capital restant dû au 01/07/2019 (date d'effet) : 3 537 420.11€
- Intérêts capitalisés : 0
- Quotité garantie (en %) : 100%
- Date de la dernière échéance : 01/03/2077
- Périodicité des échéances : annuelle
- Index (1) (2) : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'ouverture du dossier de transfert des prêts : 1.86%
- Modalité de révision (3) : double révisabilité limitée DL

- Taux annuel de progressivité des échéances à la date d'ouverture du dossier de transfert des prêts : -0.5%

Prêt N°2

- Type de prêt : PLS
- N° du contrat initial : 5178882
- Montant initial du prêt en euros : 6 241 098€
- Capital restant dû au 01/07/2019 (date d'effet) : 5 987 993.70€
- Intérêts capitalisés : 0
- Quotité garantie (en %) : 100%
- Date de la dernière échéance : 01/03/2057
- Durée résiduelle du prêt : 37 ans (calculée de la date d'ouverture du dossier de transfert des prêts
- Périodicité des échéances : annuelle
- Index (1) (2) : Livret A:
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'ouverture du dossier de transfert des prêts : 1.86%
- Modalité de révision (3) : double révisabilité limitée DL

- Taux annuel de progressivité des échéances à la date d'ouverture du dossier de transfert des prêts : -0.5%

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'index en vigueur à la date de la dernière mise en recouvrement précédant la date d'ouverture du dossier de transfert des prêts

(1)Si index inflation : L'index inflation désigne le taux, exprimé sous forme de taux annuel, correspondant à l'inflation en France mesurée par la variation sur douze mois de l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'ensemble des ménages hors tabac calculé par l'INSEE (Institut national des statistiques et des études économiques) et publié au Journal Officiel.
L'index inflation est actualisé aux mêmes dates que celles prévues pour la révision du taux du Livret A, en fonction du taux d'inflation en glissement annuel publié au Journal Officiel pris en compte par la Banque de France pour calculer la variation du taux du Livret A.

(2) Sauf taux fixe : Le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0% .

(3) Si DR : *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index ;*

Si DL : *Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.*