

## RAPPORT AUX MEMBRES CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 8 MARS 2011

**OBJET** : GARANTIE COMMUNALE DE LA VILLE DE NOGENT SUR MARNE, A HAUTEUR DE 100%, EN FAVEUR DE LA SA HLM COOPERER POUR HABITER POUR LES EMPRUNTS DESTINES A LA REALISATION DE 48 LOGEMENTS « JEUNES ACTIFS » SIS RUE THEODORE HONORE A NOGENT SUR MARNE

Par courrier en date du 28 janvier 2011 la SA HLM Coopérer pour Habiter sise 33 rue Defrance à VINCENNES sollicite la ville afin de bénéficier de la garantie communale pour quatre emprunts, deux PLUS et deux PLAI d'un montant global de 1 128 604 € dont les caractéristiques sont les suivantes :

Caractéristiques	PLUS	PLUS	PLAI	PLAI
Montant du prêt	292 029 €	125 155 €	213 426 €	497 994 €
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	2,35%	2,35%	1,55%	1,55%
Taux annuel de progressivité	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Modalité de révision des taux	Double révisabilité Limitée	Double révisabilité Limitée	Double révisabilité Limitée	Double révisabilité Limitée
Indice de référence	Livret A (*)	Livret A (*)	Livret A (*)	Livret A (*)
Valeur de l'indice de référence	1,75% (**)	1,75% (**)	1,75% (**)	1,75% (**)
Différé d'amortissement	Aucun	Aucun	Aucun	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Commission d'intervention	Exonéré	Exonéré	Exonéré	Exonéré

(1) Les taux indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'indice de référence dont la valeur à la date du document est mentionné dans le tableau. Chacun des taux est susceptible de varier jusqu'à l'établissement du contrat de prêt suite à l'évolution de la valeur de l'indice de référence mais aussi en cas de changement de la réglementation applicable au prêt. Ces taux seront ensuite révisables pendant toute la durée du prêt en fonction de la variation du taux de l'indice de référence. En cas de double révisabilité limitée (DL), le taux de progressivité ne pourra être inférieur à 0.

La SA HLM Coopérer pour Habiter pour son opération d'acquisition en VEFA de 48 logements « jeunes actifs » doit recourir à ces emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations qui demande la garantie de la commune de Nogent sur Marne, à hauteur de 100% du montant total des prêts à réaliser.

La SA HLM Coopérer pour Habiter pour permettre l'instruction de son dossier, a adressé à la commune les documents suivants:

- \* La délibération du Conseil d'Administration de la SA HLM Coopérer pour Habiter autorisant le recours à l'emprunt et la réalisation du programme des 48 logements « jeunes actifs »
- \* Le plan prévisionnel de financement de l'opération
- \* Le courrier de l'organisme bancaire précisant les caractéristiques de l'emprunt

Cette opération d'acquisition en VEFA d'une résidence pour Jeunes actifs de 48 logements PLUS/PLAI correspond à la politique de développement de l'habitat social voulu par la Ville.

Aussi il est proposé aux membres du Conseil Municipal de porter un avis favorable à cette demande de garantie qui assurera le financement de l'opération présentée par la SA d'HLM Coopérer pour Habiter.

Enfin, les dispositions de la circulaire n°NT/B/06 /0041/C du 26 avril 2006, précisent que les règles de calcul des ratios prudentiels en matière de garantie d'emprunt, ne s'appliquent pas sur les interventions en matière de logements sociaux.

Les membres du Conseil Municipal sont amenés à délibérer sur le projet.

**LE RAPPORTEUR**

## LE CONSEIL MUNICIPAL,

N°11/27

Garantie communale de la ville de Nogent sur Marne, à hauteur de 100%, en faveur de la SA HLM Coopérer pour Habiter pour les emprunts destinés à la réalisation de 48 logements « jeunes actifs » sis rue Théodore Honoré à Nogent sur Marne

Vu les articles L.2252-1 et L.2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux garanties d'emprunts accordées par les Communes,

Vu le courrier en date du 28 janvier 2011 par lequel la SA HLM Coopérer pour Habiter, sise 33 rue DeFrance – 94307 VINCENNES Cedex - sollicite la garantie communale de la ville pour deux emprunts : le premier au titre du PLUS d'un montant de 417 184 € le deuxième au titre d'un prêt PLAI de 711 420 € qu'elle se propose de contracter pour son opération d'acquisition en VEFA d'une résidence « Jeunes actifs » de 48 logements collectifs locatifs, rue Théodore Honoré à Nogent sur Marne,

Considérant la proposition de la Caisse des dépôts et Consignations sise 2, Avenue Pierre Mendès France – CS 41342 – 75648 PARIS Cedex 13, en date du 20 décembre 2010 portant sur les caractéristiques des prêts à consentir :

Caractéristiques	PLUS	PLUS	PLAI	PLAI
Montant du prêt	292 029 €	125 155 €	213 426 €	497 994 €
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel (1)	2,35%	2,35%	1,55%	1,55%
Taux annuel de progressivité	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Modalité de révision des taux	Double révisabilité Limitée	Double révisabilité Limitée	Double révisabilité Limitée	Double révisabilité Limitée
Indice de référence	Livret A (*)	Livret A (*)	Livret A (*)	Livret A (*)
Valeur de l'indice de référence	1,75% (**)	1,75% (**)	1,75% (**)	1,75% (**)
Différé d'amortissement	Aucun	Aucun	Aucun	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Commission d'intervention	Exonéré	Exonéré	Exonéré	Exonéré

(1) Les taux indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'indice de référence dont la valeur à la date du document est mentionné dans le tableau. Chacun des taux est susceptible de varier jusqu'à l'établissement du contrat de prêt suite à l'évolution de la valeur de l'indice de référence mais aussi en cas de changement de la réglementation applicable au prêt. Ces taux seront ensuite révisables pendant toute la durée du prêt en fonction de la variation du taux de l'indice de référence. En cas de double révisabilité limitée (DL), le taux de progressivité ne pourra être inférieur à 0.

Considérant que ce projet entre dans les conditions d'octroi d'une garantie d'emprunt à hauteur de 100%,

Considérant que ce projet bénéficie du soutien financier de l'État, du Conseil Régional de l'ANRU de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de la Marne,

Considérant que la réalisation d'une résidence Jeunes Actifs sur le territoire de la commune entre dans le périmètre des logements sociaux et qu'à ce titre ce projet présente un intérêt social pour la commune,

Considérant qu'il convient d'apporter un soutien à toutes initiatives visant au développement de l'habitat social en faveur des jeunes actifs,

Après examen lors de la Commission des Finances, Activités Economique et Emploi en date du 28 février 2011,

## APRES EN AVOIR DELIBERE

**Article 1<sup>er</sup>**: Accorde sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'emprunts d'un montant total de 1 128 6014 €, à souscrire par la SA HLM Coopérer pour Habiter sise 33 rue DeFrance – 94307 VINCENNES Cedex se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

**Article 2**: Ces prêts de type PLUS et PLAI sont destinés à l'acquisition en VEFA d'une résidence « Jeunes actifs » de 48 logements rue Théodore Honoré à Nogent sur Marne.

Les caractéristiques des prêts à consentir par la Caisse de Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêt	: PLUS
Montant	: 292 029 €
Durée de la période de préfinancement	: de 3 à 24 mois
Durée d'amortissement	: 40 ans
Index	: Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel montant du prêt + 60 pdb	: Livret A en vigueur à la date d'effet du
Taux annuel de progressivité	: 0,50 (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A sans qu'il puisse être inférieur à 0 pour les prêts à double révisabilité limitée)

Prêt	: PLAI
Montant	: 711 420 €
Durée de la période de préfinancement	: de 3 à 24 mois
Durée d'amortissement	: 50 ans
Index	: Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel montant du prêt + 60 pdb	: Livret A en vigueur à la date d'effet du
Taux annuel de progressivité	: 0,50 (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A sans qu'il puisse être inférieur à 0 pour les prêts à double révisabilité limitée)

Prêt	: PLAI
Montant	: 213 426 €
Durée de la période de préfinancement	: de 3 à 24 mois
Durée d'amortissement	: 40 ans
Index	: Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel montant du prêt - 20 pdb	: Livret A en vigueur à la date d'effet du
Taux annuel de progressivité	: 0,50 (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A sans qu'il puisse être inférieur à 0 pour les prêts à double révisabilité limitée)

Prêt	: PLAI
Montant	: 497 994 €
Durée de la période de préfinancement	: de 3 à 24 mois
Durée d'amortissement	: 50 ans
Index	: Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel montant du prêt - 20 pdb	: Livret A en vigueur à la date d'effet du
Taux annuel de progressivité	: 0,50 (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A sans qu'il puisse être inférieur à 0 pour les prêts à double révisabilité limitée)

**Article 3** : La garantie de la Commune de Nogent-sur-Marne est accordée pour la durée totale du prêt soit :

Durée de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum

Suivis d'une période d'amortissement de 40 et 50 ans et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM Coopérer pour Habiter, sise 33 rue DeFrance – 94307 VINCENNES Cedex – dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

**Article 4** : Il est précisé que si la durée de préfinancement est inférieure à douze mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de cette période.

**Article 5** : Sur notification de l'impayé par simple lettre de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Commune de Nogent-sur-Marne s'engage à se substituer à la SA HLM Coopérer pour Habiter, sise 33 rue DeFrance – 94307 VINCENNES Cedex pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

**Article 6** : S'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, les ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

**Article 7** : Autorise M. le Maire, ou son Adjoint Délégué à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur.

**Dernier article** : Dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Commune ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun.

Et ont les membres présents signé après lecture,

**Pour Copie Conforme,  
Le Maire,  
Pour le Maire,  
Le Conseiller Délégué**