

RAPPORT AUX MEMBRES CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 23 SEPTEMBRE 2015

OBJET : GARANTIE COMMUNALE A HAUTEUR DE 100 % EN FAVEUR DE VALOPHIS HABITAT OPH 94 POUR LA REALISATION D'UN EMPRUNT D'UN MONTANT TOTAL DE 835 069 € POUR L'ACQUISITION/AMELIORATION DE 11 LOGEMENTS SIS 5 RUE EDMOND VITRY A NOGENT SUR MARNE

Le 11 août 2015, Valophis Habitat OPH 94, sis 81, rue du Pont de Créteil 94100 Saint Maur des Fossés a signé un contrat de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations destiné au financement d'une opération d'acquisition/amélioration de 11 logements situés 5, rue Edmond Vitry à Nogent sur Marne, dont le coût total est évalué à 2 192 702 €.

Ce prêt, d'un montant total de 835 069 €, est consenti sous réserve d'obtenir la garantie de la Ville de Nogent sur Marne à hauteur de 100%.

L'opération d'acquisition/amélioration porte sur un ensemble immobilier R+4 sur un sous-sol de caves et d'une cour. Cette opération est dédiée à la mise en location de logements-relais, assurée par l'AUVM qui assurera l'accompagnement social des locataires.

Ces logements sont destinés à des personnes majeures, isolées ou familles, en grande difficulté sociale et économique.

L'immeuble comprend 11 logements dont 4 sont actuellement occupés. L'AUVM prendra en location tout d'abord les 7 logements vides puis les 4 autres appartements au fur et à mesure du départ des locataires actuels.

Le programme de réhabilitation (joint en annexe) porte :

- La réhabilitation des logements
- La réhabilitation de la sécurité incendie
- L'aménagement des parties communes
- Le remplacement de menuiseries extérieures
- La réfection des étanchéités de la toiture et l'isolation

Outre le prêt de 835 069 €, cette opération est également financée sur fonds propres de Valophis à hauteur de 323 400 € et bénéficie de subventions pour 1 009 182 €

Le dossier présenté par Valophis Habitat OPH 94, aux fins d'obtenir la garantie de la commune, répond aux critères d'éligibilité à la garantie communale totale.

Les conditions financières du prêt obtenu auprès de la Caisse des dépôts et consignations sont les suivantes :

Caractéristique	PLAI	PLAI Foncier
Enveloppe	-	-
Identifiant ligne de prêt	51006016	5106017
Montant	459 288 €	375 781 €
Commission	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle
TEG	0,8%	0,8%
Taux de la période	0,8%	0,8%
Durée du préfinancement	3 mois	3 mois
Taux du préfinancement	0,8%	0,8%
Règlement des intérêts du	Paiement en fin de	Paiement en fin de

préfinancement	préfinancement	préfinancement
Durée	40 ans	50 ans
Index	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	-0,2%	-0,2%
Périodicité	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois	Indemnité forfaitaire 6 mois
Modalités de révision	DR	DR
Taux de progressivité des échéances	-0,5%	-0,5%
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30/360	30/360

Par ailleurs, dans le cadre de cette garantie, la ville bénéficie d'un droit de réservation de 2 logements dits « logements relais » gérés par l'AUVM, destinés à l'accueil de personnes en grande difficulté et nécessitant un suivi social par le SIAO.

Les candidats présentés par le CCAS devront préalablement être inscrits auprès du CIAO. Le CCAS devra s'assurer de la validité de cette inscription avant de proposer des dossiers d'admission auprès de l'AUVM, Gérant de l'établissement.

Il est proposé aux membres du conseil municipal :

- d'apporter la garantie de la ville de Nogent sur Marne pour le prêt de 835 069 €, contracté par Valophis Habitat OPH 94 auprès de la Caisse des dépôts et consignations, pour la réalisation d'une opération d'acquisition/amélioration de 11 logements situés 5 rue Edmond Vitry à Nogent sur Marne.
- d'autoriser M. le Maire ou l'adjoint délégué à intervenir au nom de la Commune à la convention de garantie fixant les obligations du garant et du garanti.

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

LE RAPPORTEUR

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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 l'article 2298 du Code Civil,

Vu les articles L.443-7 alinéa 3 et L.443-13 alinéa 3 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le courrier de Valophis Habitat OPH du Val de Marne, sis 81, rue du Pont de Créteil 94100 Saint Maur des Fossés, en date du 28 mai 2015, sollicitant la garantie de la Ville de Nogent sur Marne à hauteur de 100%, pour un prêt que cette structure se propose de contracter dans le cadre d'une opération d'acquisition/réhabilitation de 11 logements situés 5, rue Edmond Vitry à Nogent sur Marne,

Vu le contrat de prêt n°38477, joint en annexe, signé entre Valophis Habitat OPH 94 – n°00107557, ci-après l'Emprunteur et la Caisse des dépôts et consignations,

Vu les conditions financières du prêt d'un montant maximum de 835 069 € constitué de 2 lignes de prêt PLAI ET PLAI Foncier, l'un de 459 288 € l'autre de 375 781 €, proposées par la Caisse des dépôts et consignations :

Caractéristique	PLAI	PLAI Foncier
Enveloppe	-	-
Identifiant ligne de prêt	51006016	5106017
Montant	459 288 €	375 781 €
Commission	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle
TEG	0,8%	0,8%
Taux de la période	0,8%	0,8%
Durée du préfinancement	3 mois	3 mois
Taux du préfinancement	0,8%	0,8%
Règlement des intérêts du préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
Durée	40 ans	50 ans
Index	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	-0,2%	-0,2%
Périodicité	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité forfaitaire 6 mois	Indemnité forfaitaire 6 mois
Modalités de révision	DR	DR
Taux de progressivité des échéances	-0,5%	-0,5%
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30/360	30/360

Vu la convention de garantie d'emprunt par laquelle Valophis Habitat s'engage en contrepartie de la garantie à réserver au garant 2 logements pour la durée de la garantie,

Considérant que ce projet entre dans les conditions d'octroi d'une garantie totale d'emprunt,

Considérant que l'étude du dossier de demande de garantie et des pièces annexes fait valoir la nécessité d'apporter la garantie de la commune à hauteur de 100% pour l'opération d'acquisition/réhabilitation de 11 logements situés 5, rue Edmond Vitry à Nogent sur Marne,

Considérant que la réservation de deux logements est assortie de conditions particulières à savoir, envoi de candidatures, inscrites auprès du SIAO, par le CCAS,

Après examen de la Commission Permanente du 16 septembre 2015,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 : Accorde sa garantie de à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 835 069 € souscrit par Valophis Habitat OPH 94, Emprunteur, sis 81, rue du Pont de Créteil 94100 Saint Maur des Fossés auprès de la Caisse des dépôts et consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°38477, constitué de deux lignes du prêt, joint en annexe de la présente délibération.

Article 2 : Accorde la garantie de la commune pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Valophis Habitat OPH 94, l'emprunteur, dont il ne serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Article 3 : Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la Ville de Nogent sur Marne s'engage, dans les meilleurs délais, à se substituer à Valophis Habitat OPH 94, l'Emprunteur, pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer de défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : La Ville de Nogent sur Marne s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Article 5 : Autorise M. le Maire ou l'Adjoint délégué à intervenir au nom de la Commune à la convention de garantie d'emprunt fixant les obligations du garanti et du garant.

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,
L'Adjoint Délégué**

**CONVENTION DE GARANTIE
D'EMPRUNT**

**NOGENT SUR MARNE
5 rue Edmond Vitry
Acquisition Amélioration
de 11 logements**

Entre la Mairie de NOGENT SUR MARNE, située [Place Roland Nungesser](#), représentée par [M. Jacques J.P. MARTIN](#), Maire de NOGENT SUR MARNE, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du portant délégation du Conseil Municipal au Maire et d'une délibération en date du octroyant une garantie d'emprunt à Valophis Habitat et autorisant le Maire à signer tout acte afférant ou se référant à ce dossier,

ci-après dénommé "le Garant",

D'une part,

et

VALOPHIS HABITAT, Office Public de l'Habitat du Val-de-Marne - 81 rue du Pont de Créteil, 94107 Saint-Maur-des-Fossés Cedex, représenté par son Directeur Général, Patric BERGOUGNOUX

ci-après dénommé "le Garanti",

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

Le Garant, par la présente, accorde sa garantie en cas de défaillance du débiteur principal en couverture des annuités dues au titre du remboursement des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations, en vue de financer l'acquisition-amélioration de **11 logements sis au 5 rue Edmond Vitry à Nogent sur Marne**, d'un montant total de **835 069 €**, majorés des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période, pour le remboursement de l'emprunt au taux en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt.

- les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

	Prêt PLAI	
	Acquisition	Travaux
Montant	375 781 €	459 288 €
Taux (*)	LA – 0.2 %	LA – 0.2 %
Durée	50 ans	40 ans
Durée de préfinancement	12 mois	12 mois
Progressivité	0.50 %	0.50 %
Mode de révisabilité	DL	DL

(*) : révisables selon le Livret A

ARTICLE 2. - OBLIGATIONS DU GARANT

La garantie donnée s'exécute en cas de défaillance du débiteur principal en ses lieux et place, sur notification de l'établissement prêteur, en couverture des sommes constituant la créance liquide, certaine et exigible sans pouvoir relever le bénéfice de discussion préalable sur le patrimoine du débiteur défaillant.

ARTICLE 3. - OBLIGATIONS DU GARANTI

Le Garanti s'engage à communiquer au 15 juillet de chaque année son compte financier approuvé par le Conseil d'Administration.

ARTICLE 4. - CONTROLE PAR LE GARANT

En exécution de l'article L. 451-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Garanti s'engage à communiquer aux agents désignés par le Garant avec l'agrément du Préfet ou par le Préfet du Département, tout document qui serait jugé nécessaire à la vérification des comptes détaillés de ses opérations, au siège du Garanti, aux époques et dans les délais qui seront arrêtés d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 5. - RECOUVREMENT DES SOMMES AVANCEES AU TITRE DE LA GARANTIE

Les sommes versées en exécution de la présente garantie ont le caractère d'avances recouvrables et devront faire l'objet d'un compte spécifique dans les écritures du Garanti qui comportera :

au crédit : les versements effectués par le Garant du fait de la mise en jeu de la garantie.

au débit : le montant des remboursements effectués par le Garanti.

Ces avances porteront intérêt au taux de l'emprunt garanti, taux normalement consenti aux collectivités locales. Ce taux plafond sera apprécié au moment de la mise en jeu de la garantie.

Le Garanti s'engage à rembourser les avances consenties dès que sa situation financière lui permettra de respecter le service régulier des annuités restant dues aux établissements prêteurs, créanciers privilégiés de premier rang.

ARTICLE 6. - DUREE DE LA GARANTIE

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter, objets de la présente garantie.

ARTICLE 7 – CONTREPARTIES A LA GARANTIE DES EMPRUNTS

Le Garanti s'engage à réserver au Garant 2 logements pour une durée correspondant à la durée de garantie visée à l'article 6 :

Logement n°2 – RDC – Studio

Logement n°10 – R+4 – T3.

Compte tenu de la spécificité de l'opération (logements relais d'urgence gérés par l'AUVM), ce droit de réservation s'exercera tel que décrit dans l'article 8 ci-après.

ARTICLE 8 - MISE EN LOCATION ET DROITS DE DESIGNATION

Le Réservataire bénéficiera d'un droit de réservation de 2 candidat sur le site lors de la 1ere mise en location, puis 1 candidat par an admis sur un des appartements gérés par l'AUVM sur le département et selon les disponibilités, le but étant de répondre à l'urgence.

Ce droit de réservation est établi en tenant compte de la durée moyenne d'occupation des logements relais de l'AUVM (24 mois) et pourra donner lieu à ajustement après le bilan de la première année de fonctionnement des logements relais.

L'admission en hébergement des ménages se fera de la façon suivante :

L'AUVM est financé globalement par la DRIHL 94 dans son fonctionnement. Le CCAS enverra ses candidatures après avoir vérifié leur inscription auprès du SIAO; une préadmission sera alors réalisée.

Une concertation sera organisée entre la Directrice du CCAS de Nogent et la représentante de l'AUVM sur la ville. Les ménages présentés par le CCAS seront alors hébergés en priorité dans les logements sis au 5 rue Edmond Vitry ou dans une autre structure de l'AUVM si n'y a pas de place libre sur ce site.

Une convention sera signée entre La Commune de Nogent sur Marne et l'AUVM précisant les modalités et délais d'envoi des candidats par le Réservataire à l'AUVM ainsi que les modalités de mise en œuvre des actions visant au relogement des familles qui bénéficieront de l'intervention du service d'Accompagnement Social lié aux logements gérés par l'AUVM.

ARTICLE 9 – DESTINATION

Les logements réservés sont destinés à des personnes répondant aux conditions fixées par la législation relative à ces logements sociaux et aux caractéristiques suivantes :

- Familles ou personnes isolées en démarche d'insertion dont la situation justifie un accompagnement social pour l'accès au logement
- Etre privé de logement
- Etre orienté après évaluation par le SIAO du Val de Marne, ainsi que par le CCAS de la Ville de Nogent sur Marne
- Pouvoir accéder rapidement à une autonomie de vie quotidienne
- Accepter un accompagnement de vie quotidienne.

Le fait d'occuper ces logements ne constitue en aucun cas une priorité à bénéficier d'une attribution dans le patrimoine du Bailleur ou sur la commune de Nogent.

Chaque année, une évaluation du fonctionnement de ces logements est réalisée par le preneur et présentée à l'ensemble des partenaires concernés (Ville de Nogent, DRIHL, bailleur).

ARTICLE 10.- MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT

En cas de projet de remboursement anticipé de tout ou partie ou de renégociation de ses conditions, Valophis Habitat s'engage à en informer immédiatement le garant et à lui fournir, le cas échéant, un nouveau tableau d'amortissement. Il est de toute façon possible que ce changement nécessite l'autorisation

ARTICLE 11.-

Il est précisé que les dispositions de la présente convention de garantie ne peuvent, en aucune façon, avoir pour effet d'instituer le Garant en qualité de copropriétaire ou de locataire principal de l'immeuble.

ARTICLE 12.-

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge du Garant.

ARTICLE 13.- CONTENTIEUX

Toute contestation relative à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention sera de la compétence du Tribunal Administratif de Melun, après tentative(s) à l'amiable,

Fait en deux exemplaires originaux,

A Saint-Maur-des-Fossés, le

Pour VALOPHIS HABITAT	Pour la Mairie de
-----------------------	-------------------

PROJET