



PROJET DE DELIBERATION

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 14 SEPTEMBRE 2009

**OBJET :** SA LOGIREM - OPERATION DE RESIDENTIALISATION "RESIDENCE SAINTE-JEANNE" AVENUE DES BUISSONS ARDENTS A CANNES LA BOCCA - EMPRUNT DE 1 476 089 € AUPRÈS DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS - GARANTIE DE LA VILLE

**COMMISSION :** URBANISME, ENVIRONNEMENT ET QUALITÉ DE LA VIE

**Du :** 08 SEPTEMBRE 2009

**COMMISSION :** FINANCES ET BUDGET

**Du :** 07 SEPTEMBRE 2009

**RAPPORTEUR :** BERNARD BROCHAND

Dans le cadre du projet urbain et social de la Frayère, la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM poursuit la résidentialisation des espaces extérieurs de l'ensemble immobilier « Sainte-Jeanne » à Cannes la Bocca.

Le financement pour cette opération sera assuré par deux prêts en acquisition-amélioration d'un montant total de 1.476.089 €, accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette dernière selon la règle, exige la garantie de la Ville.

Aussi, la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM a sollicité la Ville pour l'octroi de la garantie.

La Commission des Finances et du Budget, ainsi que la Commission de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Qualité de la Vie, ont été consultées lors de leur séance respective des 7 et 8 septembre 2009.

Par conséquent, je vous demande de bien vouloir accorder la garantie de la Ville à la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM et prendre la délibération suivante :

Vu les articles L.2252-1 et L.2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 2298 du Code Civil,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, décide :

**Article 1 :** La Ville de Cannes accorde sa garantie pour le remboursement de deux emprunts d'un montant total de 1.476.089 €, que la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt est destiné à financer la résidentialisation de l'opération Sainte-Jeanne, située avenue des Buissons Ardents - La Frayère à Cannes la Bocca.

**Article 2 :** Les caractéristiques des deux prêts consentis par la Caisses des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

<b>Caractéristique du Prêt</b>	<b>PALULOS</b>
Montant du prêt	<b>710.000 €</b>
Durée	25 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,85%
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	DL
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	1,25%
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle
Commission d'intervention	710€

Révisabilité des taux et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus, est établi sur la base du taux du Livret A et du taux de commissionnement des taux collecteurs du Livret A, en vigueur à la date du 1 août 2009. Ce taux est susceptible d'être actualisé à la date d'établissement du contrat de prêt, en cas de variation de cet index de référence et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. En conséquence, les taux du Livret A et/ou de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A applicables seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

<b>Garant</b>	<b>Montant Garanti</b>	<b>Quotité garantie</b>
VILLE DE CANNES	710.000 €	100%
<b>Total Garanti par Prêt</b>	<b>710.000 €</b>	<b>100 %</b>

<b>Caractéristique du Prêt</b>	<b>QS</b>
Montant du prêt	<b>766.089 €</b>
Durée	10 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,85%
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	DL
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	1,25%
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle
Commission d'intervention	530 €

Révisabilité des taux et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux du Livret A, et du taux de commissionnement des taux collecteurs du Livret A en vigueur à la date du 1 août 2009. Ce taux est susceptible d'être actualisé à la date d'établissement du contrat de prêt, en cas de variation de cet index de référence et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A. En conséquence, les taux du Livret A et/ou de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A applicables, seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

<b>Garant</b>	<b>Montant Garanti</b>	<b>Quotité garantie</b>
VILLE DE CANNES	766.089 €	100%
<b>Total Garanti par Prêt</b>	<b>766.089 €</b>	<b>100 %</b>

**Article 3 :** Au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles, ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Commune s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion, et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

**Article 4 :** La Ville de Cannes s'engage pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

**Article 5 :** Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Député-Maire à :

17 - intervenir aux contrats de prêt qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Emprunteur ;

27 - signer la convention de garantie entre la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM et la Ville de Cannes.

## CONVENTION DE GARANTE D'EMPRUNT

### OPERATION IMMOBILIERE :

**SOCIETE ANONYME LOGIREM • OPERATION DE RESIDENTIALISATION DE L'OPERATION SAINTE-JEANNE, SITUEE AVENUE DES BUISSONS ARDENTS - LA FRAYERE A CANNES LA BOCCA.**

ENTRE

La Ville de Cannes, représentée par Monsieur Bernard BROCHAND, Député-Maire, agissant au nom et pour le compte de la Ville en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 14 septembre 2009,

**D'UNE PART,**

ET

La Société d'H.L.M. LOGIREM, au capital de 3.278.777 € dont le siège social est 111, boulevard National - BP 204 - 13302 MARSEILLE CEDEX 3, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro B 060 804 770 - SIRET 060 804 770-00075,

Représentée par Monsieur Jean-Marc PINET, Président du Directoire, dûment habilité à signer les présentes.

**D'AUTRE PART,**

### **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

La Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM a obtenu, par délibération du Conseil Municipal, la garantie du service en intérêt et amortissement, qu'elle sollicitait dans le cadre de son conseil de surveillance du 28 septembre 2007.

Les caractéristiques des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

<b>Caractéristique du Prêt</b>	<b>PALULOS</b>
Montant du prêt	<b>710 000 €</b>
Durée	25 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,85%
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	DL
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	1,25%
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle
Commission d'intervention	710 €

**Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.**

Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux du Livret A et du taux de commissionnement des taux collecteurs du Livret A en vigueur à la date du 01 août 2009. Ce taux est susceptible d'être actualisé à la date d'établissement du contrat de prêt en cas de variation de cet index de référence et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A intervenue entre-temps. Le taux de progressivité indiqué ci-dessus est susceptible d'être actualisé en fonction de la variation du taux du livret A. En conséquence, les taux du Livret A et/ou de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A applicables seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

Garantie :

<b>Garant</b>	<b>Montant Garanti</b>	<b>Quotité Garantie</b>
VILLE DE CANNES	710.000 €	100%
<b>Total Garanti par prêt</b>	<b>710.000 €</b>	<b>100%</b>

<b>Caractéristique du Prêt</b>	<b>QS</b>
Montant du prêt	<b>766.089 €</b>
Durée	10 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1,85%
Taux annuel de progressivité	0,00 %
Modalité de révision des taux	DL
Indice de référence	Livret A
Valeur de l'indice de référence	1,25%
Différé d'amortissement	Aucun
Périodicité des échéances	Annuelle
Commission d'intervention	530 €

**Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.**

Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux du Livret A et du taux de commissionnement des taux collecteurs du Livret A en vigueur à la date du 01 août 2009. Ce taux est susceptible d'être actualisé à la date d'établissement du contrat de prêt en cas de variation de cet index de référence et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A intervenue entre-temps. Le taux de progressivité indiqué ci-dessus est susceptible d'être actualisé en fonction de la variation du taux du livret A. En conséquence, les taux du Livret A et/ou de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A applicables seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

Garantie :

<b>Garant</b>	<b>Montant Garanti</b>	<b>Quotité garantie</b>
VILLE DE CANNES	766.089 €	100%
<b>Total Garanti du Prêt</b>	<b>766.089 €</b>	<b>100 %</b>

Le jeu de la garantie susvisée, est subordonné aux règles ci-après déterminant, à cet effet, les rapports entre la Ville de Cannes et la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM.

La garantie de la Ville de Cannes est subordonnée à la réception, par le Service Financier, des documents suivants :

- Le tableau d'amortissement provisoire de l'emprunt ;
- Le tableau d'amortissement définitif mentionnant clairement les dates d'échéances et le montant exact de celles-ci avec le détail des intérêts et amortissements successifs ainsi que toute modification ultérieure dudit tableau d'amortissement ;
- Le bilan certifié conforme du dernier exercice connu.

#### **ARTICLE 1 :**

Les opérations poursuivies par la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM tant au moyen de ses ressources propres que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Ville de Cannes, ou qu'elle réalisera avec cette garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement, par la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM :

17 d'un compte de gestion en recettes et en dépenses faisant ressortir, pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM qui devra être adressé au Maire de la Ville de Cannes, au plus tard le 31 mars de l'année suivante ;

27 d'un compte général d'équilibre établi dans la forme indiquée ci-après.

#### **ARTICLE 2 :**

Le compte de gestion défini à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus comprendra :

##### **Au crédit :**

Les recettes de toute nature auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM.

##### **Au débit :**

L'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de gardiennage, les impôts, les charges d'intérêts et d'amortissement afférents aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion devront être joints les états ci-après :

- Etat détaillé des frais généraux ;
- Etat détaillé des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés ;
- Etat détaillé des débiteurs faisant ressortir les loyers non payés.

### **ARTICLE 3 :**

L'excédent global de dépenses ou l'excédent global de recettes accusé par le compte de gestion défini ci-dessus seront respectivement portés au débit ou au crédit du compte général d'équilibre annuel visé au paragraphe 2 de l'article 1<sup>er</sup>.

Seront en outre inscrits à ce compte général :

#### **Au débit :**

- l'excédent de dépenses du compte général de l'année précédente s'il en existe un ;
- Les dépenses de toutes natures effectuées par la société pour d'autres raisons que la gestion et l'exploitation de ses immeubles.

#### **Au crédit :**

- l'excédent de recettes du compte général de l'année précédente s'il en existe un ;
- Les recettes de toutes natures qui ne proviendraient pas de la gestion et de l'exploitation des immeubles.

Si le solde du compte général ainsi établi est excédentaire, il est utilisé jusqu'à due concurrence, et dans le cas où la garantie de la Ville de Cannes aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM vis-à-vis de la Ville de Cannes et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci, dans les écritures de la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM dans les conditions prévues à l'article 5 ci-après.

Si le compte d'avances communales susvisé ne fait apparaître aucune dette de la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM, le solde excédentaire est mis en réserve et ne pourra être employé aux opérations de la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM qu'après avis du Conseil Municipal, et accord de l'autorité qui règle le budget.

Si le compte général est déficitaire, le solde est compensé à due concurrence par un versement effectué par la Ville de Cannes au titre de la garantie qu'elle a assumée, étant entendu que ce versement devra être affecté au règlement des annuités d'emprunts dues par la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM et ne pourra être supérieur au montant de ces annuités.

### **ARTICLE 4 :**

La Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM peut envisager de n'avoir recours qu'à un versement provisoire à valoir sur le jeu de la garantie de la Ville de Cannes.

Dans ce cas, comme dans celui où elle ferait appel à la garantie de la Ville de Cannes en totalité, la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM devra aviser le Député-Maire au moins trois mois avant l'échéance à régler et lui fournir, à l'appui de sa demande, les justifications nécessaires.

## **ARTICLE 5 :**

Un compte d'avances Ville de Cannes sera ouvert dans les écritures de la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM. Il comportera :

### **Au débit :**

- Le montant des versements effectués par la Ville de Cannes en vertu des articles 2 et 3, majoré des intérêts supportés par celle-ci, si elle a dû faire face à des avances, au moyen de fonds d'emprunts.

### **Au crédit :**

- Le montant des remboursements effectués par la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM.  
Le solde constituera la dette de la Société d'H.L.M. LOGIREM.

## **ARTICLE 6 :**

La Société d'H.L.M. LOGIREM, sur simple demande du Député-Maire, devra fournir à l'appui des comptes visés aux articles précédents toutes justifications utiles.

Elle devra permettre conformément à l'article R.451-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, à toute époque, aux agents désignés par le Préfet de contrôler le fonctionnement de la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que de ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

## **ARTICLE 7 :**

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à expiration de la période d'amortissement des emprunts qui en font l'objet.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances de la Ville de Cannes n'est pas soldé, une nouvelle convention devra intervenir entre la Ville de Cannes et la Société d'H.L.M. LOGIREM, en vue de déterminer les conditions de remboursement à la Ville de Cannes du solde de ce compte.

En l'absence d'une convention nouvelle, resteront en vigueur les dispositions des articles 1, 2, 3 et 5 jusqu'à ce que le compte prévu à l'article 5 soit soldé.

La Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM s'engage à ne vendre, ni hypothéquer les biens immeubles ci-dessus définis, sans l'accord préalable du Préfet, afin de laisser cette possibilité à la Ville de Cannes en cas de défaillance de la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM.

## **ARTICLE 8 :**

La garantie de la Ville de Cannes ne jouera que pour des emprunts à contracter par la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM dont le taux ne pourra excéder celui en vigueur à la Caisse des dépôts et Consignations au moment de la réalisation de l'emprunt.

La présente garantie sera caduque si dans un délai de 2 ans, à compter de la signature de cette convention, les contrats correspondants n'ont pas été réalisés.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge de la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM.

Fait à Cannes, le  
En 4 exemplaires

Pour la Société Anonyme d'H.L.M. LOGIREM,

Le Président du Directoire,

Jean-Marc PINET

Pour la Ville de Cannes,

Le Député-Maire,

Bernard BROCHAND