



PROJET DE DELIBERATION

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 14 SEPTEMBRE 2009

OBJET : ICF SUD-EST MÉDITERRANÉE - OPERATION DE REHABILITATION DE 95 LOGEMENTS COLLECTIFS SITUES RUE GABRIEL CORDIER A CANNES LA BOCCA - EMPRUNTS DE 980.000 EUROS AUPRES 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

La Société Anonyme d'H.L.M. ICF SUD EST Méditerranée entreprend la réhabilitation d'un ensemble immobilier de 95 logements collectifs, situés rue Gabriel Cordier à Cannes la Bocea.

Le financement pour cette opération sera assuré par un prêt à l'amélioration de logements à usage locatif et occupation sociale (P.A.L.U.L.O.S.) d'un montant de **980.000 €**, accordé 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. ICF SUD EST Méditerranée a sollicité la Ville pour cette garantie le 23 juillet 2009.

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. ICF SUD EST Méditerranée et prendre la délibération suivante :

Vu l'article R.221-19 du Code monétaire et financier ;

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

Vu l'article 2298 du Code Civil,

DELIBERE :

Article 1 : La Commune de Cannes accorde sa garantie pour le remboursement d'un emprunt P.A.L.U.L.O.S. d'un montant de 980.000 €, que la Société Anonyme d'H.L.M. ICF SUD EST Méditerranée se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt est destiné à financer la réhabilitation d'un ensemble immobilier de 95 logements collectifs, situé rue Gabriel Cordier à Cannes la Bocea.

Article 2 : Les caractéristiques du prêt consenti par la Caisses des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Caractéristique du Prêt	PALULOS
Montant du prêt	980.000 €
Durée	15 ans
Périodicité des échéances	Annuelles
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

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.

Garant	Montant Garanti	Quotité garantie
VILLE DE CANNES	980.000 €	100%
Total Garanti par Prêt	980.000 €	100%

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 ses 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 ressource 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 au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'Emprunteur ;

27 - signer la convention de garantie entre la Société Anonyme d'H.L.M. ICF SUD EST Méditerranée et la Ville de Cannes.

14 SEP 2009
14:27:00

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

OPERATION IMMOBILIERE :

SOCIETE ANONYME D'H.L.M. ICF SUD EST MEDITERRANEE - OPERATION DE REHABILITATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DE 95 LOGEMENTS COLLECTIFS PALULOS », SITUES RUE GABRIEL CORDIER 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE, dont le siège social est 15, bis rue Henri Chevalier 69317 LYON CEDEX 04, immatriculée au Registre du Commerce de Lyon sous le numéro 775 690 944,

Représentée par Monsieur Christian ANTOINE, Président Directeur Général, dûment habilité à signer les présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration du 23 juin 2009,

D'AUTRE PART.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

La Société Anonyme d'H.L.M. ICF SUD EST MEDITERRANEE a obtenu, par délibération du Conseil Municipal, la garantie du service en intérêt et amortissement, qu'elle sollicitait dans le cadre de son conseil d'administration du 9 décembre 2008.

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

Caractéristique du Prêt	PALULOS
Montant du prêt	980.000 €
Durée	15 ans
Périodicité des échéances	Annuelles
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

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 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. 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 :

Garant	Montant Garanti	Quotité garantie
VILLE DE CANNES	980.000 €	100%
Total Garanti par Prêt	980.000 €	100 %

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. ICF SUD EST MEDITERRANEE.

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. ICF SUD EST MEDITERRANEE 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE :

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. ICF SUD EST MEDITERRANEE 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^{er} 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE ;

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^{er}.

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. ICF SUD EST MEDITERRANEE 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE, le solde excédentaire est mis en réserve et ne pourra être employé aux opérations de la Société Anonyme d'H.L.M. ICF SUD EST MEDITERRANEE 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE et ne pourra être supérieur au montant de ces annuités.

ARTICLE 4 :

La Société Anonyme d'H.L.M. ICF SUD EST MEDITERRANEE 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE. 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE.

Le solde constituera la dette de la Société d'H.L.M. ICF SUD EST MEDITERRANEE.

ARTICLE 6 :

La Société d'H.L.M. ICF SUD EST MEDITERRANEE, 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE, 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE, 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE 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 ICF SUD EST MEDITERRANEE.

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 ICF SUD EST MEDITERRANEE 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. ICF SUD EST MEDITERRANEE.

ARTICLE 9 :

En contrepartie de la garantie d'emprunt, la Société Anonyme d'H.L.M. ICF SUD EST MEDITERRANEE s'engage à réserver pendant toute la durée de la garantie un contingent de **19 logements dont 2 T2, 15 T3 et 2 T4**, au bénéfice de la Ville de Cannes.

Trois mois avant la date prévisionnelle de mise en location, la Société Anonyme d'H.L.M. ICF SUD EST MEDITERRANEE informera la Ville de Cannes du niveau des loyers proposés, de telle sorte que la Société Anonyme d'H.L.M. ICF SUD EST MEDITERRANEE puisse recevoir, avant cette date, la liste des candidats à qui devront être attribués les logements réservés à la Ville de Cannes.

Par ailleurs, la Ville de Cannes attribuera les logements à chaque remise en location. Elle devra être informée des congés concernant les appartements faisant partie de son contingent.

Fait à Cannes, le
En 4 exemplaires

Pour la Société Anonyme d'H.L.M.
ICF SUD EST MEDITERRANEE,

Le Président Directeur Général,

Christian ANTOINE

Pour la Ville de Cannes,

Le Député-Maire,

Bernard BROCHAND

ICF SUD EST MEDITERRANEE

GROUPE DE CANNES LA BOCCA RUE GABRIEL CORDER

N° entrées	N° U G	N° A G L	Type	SH	se
Bâtiment 1	97047	11750701010002	T4	71	110
	97052	11750701010301	T3	62	100
Bâtiment 2	97060	11750702010201	T3	56	94
	97063	11750702010302	T3	56	94
Bâtiment 3	97067	11750703010002	T2	62	75
	97070	11750703010201	T4	50	113
	97071	11750703010202	T2	50	75
	97075	11750703010402	T3	50	83
Bâtiment 5	97079	11750705010101	T3	55	100
	97080	11750705010102	T3	53	93
	97087	11750705010303	T3	55	100
Bâtiment 7	97093	11750707010101	T3	50	95
Bâtiment 9	97105	11750709010102	T3	53	93
	97109	11750709010203	T3	55	100
Bâtiment 11	97122	11750711010301	T3	50	92
Bâtiment 13	97130	11750713010102	T3	54	97
	97131	11750713010103	T3	57	99
	97134	11750713010203	T3	57	99
	97138	11750713010401	T3	57	94