



PROJET DE DELIBERATION

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 14 SEPTEMBRE 2009

OBJET : OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE CANNES ET RIVE DROITE DU VAR - OPÉRATION DE CONSTRUCTION "LE CANOTIER" DE 63 LOGEMENTS 44 PLUS ET 19 PLAI SITUÉE 88 AVENUE MAURICE CHEVALIER A CANNES LA BOCCA - EMPRUNT TOTAL DE 6.644.053 € AUPRÈS DE LA CAISSE DES DÉPÔTS 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

L'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var, dans le temps du Plan de Relance lancé par le gouvernement, décide d'entreprendre l'opération de construction « Le Canotier », acquisition en V.E.F.A. comprenant 63 logements P.L.U.S./P.L.A.I., située Avenue Maurice Chevalier à Cannes La Bocea.

Le financement de cette opération sera assuré par deux prêts P.L.U.S. et deux prêts P.L.A.I. d'un montant total de 6.644.053 €, accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations. Cette dernière, selon la règle, exige la garantie de la Ville.

Aussi, l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var a sollicité la Ville pour cette garantie en date du 17 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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var 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 ;

Vu la demande formulée par l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var et tendant à l'octroi de la garantie de la Ville pour un emprunt total de **6.644.053 €**,

DELIBERE :

Article 1 : La commune de Cannes accorde sa garantie pour le remboursement deux emprunts P.L.U.S. avec préfinancement d'un montant total de **4.273.203 €** et deux emprunts P.L.A.I. avec préfinancement d'un montant total de **2.370.850 €**, que l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ces prêts sont destinés à financer l'opération de construction « Le Canotier » acquisition en VEFA comprenant 63 logements P.L.U.S. / P.L.A.I., située Avenue Maurice Chevalier à Cannes La Bocca.

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

Caractéristique des prêts	PLUS	PLUS	PLAI	PLAI
Montant des prêts	2.853.468 €	1.419.735 €	1.697.429 €	673.421 €
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Taux d'intérêt actuariel	1,85%	1,85%	1,05%	1,05%
Taux annuel de progressivité	0€	0€	0€	0€
Modalité de révision des taux	DL	DL	DL	DL
Indice de référence	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Valeur de l'indice de référence	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%
Préfinancement	16 mois	16 mois	16 mois	16 mois
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Commission d'intervention	Exonéré	Exonéré	Exonéré	Exonéré

Révisibilité 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 et de progressivité indiqués ci-dessus, sont susceptibles de varier en fonction de la variation 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. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêts garantis par la présente délibération.

Garant	PLUS		PLUS	
	Montant Garanti	Quotité garantie	Montant Garanti	Quotité garantie
VILLE DE CANNES	2.853.468 €	100%	1.419.735 €	100%
Total Garanti par Prêt	2.853.468 €	100%	1.419.735 €	100%

Garant	PLAI		PLAI	
	Montant Garanti	Quotité garantie	Montant Garanti	Quotité garantie
VILLE DE CANNES	1.697.429 €	100%	673.421 €	100%
Total Garanti par Prêt	1.697.429 €	100%	673.421 €	100%

Article 3 : La garantie de la Commune est accordée pendant la durée totale des prêts, soit 16 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans et 50 ans, à hauteur de la somme totale de 6.644.053 € des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

11 est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

Article 4 : 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 ressources nécessaires à ce règlement.

Article 5 : 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 6 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Député-Maire à :

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

2° - signer la convention de garantie entre l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var et la Ville de Cannes.

M. BÛTTERO, Président de l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var, MM. BROCHAND, SANTELLI-ESTRANY, CIMA, TONNER et Mme CRAPIZ, Administrateurs, ne pas part au vote en application de l'article L.2131-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

CONVENTION DE GARANTE D'EMPRUNT

OPERATION IMMOBILIERE :

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE CANNES ET RIVE DROITE DU VAR - OPERATION DE CONSTRUCTION «LE CANOTIER», ACQUISITION EN VEFA DE 63 LOGEMENTS PLUS/PLAI, SITUEE AVENUE MAURICE CHEVALIER 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

L'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var, dont le siège social est 22 boulevard Louis Négrin 06150 CANNES LA BOCCA, Membre de l'Union Nationale des Fédérations d'Organismes d'Habitations à Loyer Modéré.

Représenté par le Directeur Général de l'Office Public de l'Habitat Cannes et Rive Droite du Var, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration et dûment habilité à signer les présentes.

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

L'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var a obtenu, par délibération du Conseil Municipal, la garantie du service en intérêt et amortissement, qu'il sollicité dans le cadre de son conseil d'administration du 4 juin 2009.

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

Caractéristique des prêts	PLUS	PLUS	PLAI	PLAI
Montant des prêts	2.853.468 €	1.419.735 €	1.697.429 €	673.421 €
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Taux d'intérêt actuariel	1,85%	1,85%	1,05%	1,05%
Taux annuel de progressivité	0€	0€	0€	0€

Modalité de révision des taux	DL	DL	DL	DL
Indice de référence	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Valeur de l'indice de référence	1.25%	1.25%	1.25%	1.25%
Préfinancement	16 mois	16 mois	16 mois	16 mois
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Commission d'intervention	Exonéré	Exonéré	Exonéré	Exonéré

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 et de progressivité indiqués ci-dessus, sont susceptibles de varier en fonction de la variation 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. En conséquence, les taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération

	PLUS		PLUS	
Garant	Montant Garanti	Quotité garantie	Montant Garanti	Quotité garantie
VILLE DE CANNES	2.853.468 €	100%	1.419.735 €	100%
Total Garanti par Prêt	2.853.468 €	100%	1.419.735 €	100%
	PLA		PLAI	
Garant	Montant Garanti	Quotité garantie	Montant Garanti	Quotité garantie
VILLE DE CANNES	1.697.429 €	100%	673.421 €	100%
Total Garanti par Prêt	1.697.429 €	100%	673.421 €	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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var.

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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var 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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var :

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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var 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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var.

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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var vis-à-vis de la Ville de Cannes et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci, dans les écritures de l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var dans les conditions prévues à l'article 5 ci-après.

Si le compte d'avances communales susvisé ne fait apparaître aucune dette de l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var, le solde excédentaire est mis en réserve et ne pourra être employé aux opérations de l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var 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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var et ne pourra être supérieur au montant de ces annuités.

ARTICLE 4 :

L'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var 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, l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var 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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var. 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.

- Le montant des remboursements effectués par l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var.

Le solde constituera la dette de l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var vis-à-vis de la Ville de Cannes.

ARTICLE 6 :

L'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var, 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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var, 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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var, 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.

L'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var 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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var.

ARTICLE 8 :

La garantie de la Ville de Cannes ne jouera que pour des emprunts à contracter par l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var 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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var.

ARTICLE 9 :

En contrepartie de la garantie d'emprunt, l'Office Public de l'Habitat de Cannes et Rive Droite du Var s'engage à réserver pendant toute la durée de la garantie un contingent de **13 logements dont 9 P.L.U.S et 4 P.L.A.I.** au bénéfice de la Ville de Cannes.

Trois mois avant la date prévisionnelle de mise en location, l'Office Public de l'Habitat Cannes et Rive Droite du Var informera la Ville de Cannes du niveau des loyers proposés, de telle sorte que l'Office Public de l'Habitat Cannes et Rive Droite du Var 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 l'Office Public de l'Habitat de Cannes et
Rive Droite du Var,

Le Directeur Général,

Rémy LERAY

Pour la Ville de Cannes,

Le Député-Maire,

Bernard BROCHAND