

Séance du lundi 29 septembre 2014

Date de Convocation : mardi 23 septembre 2014

Nombre de Conseillers en exercice : 39

N° 2014.09.27c - Garantie d'emprunt - SEMCODA - Construction de 28 logements PSLA Boulevard Voltaire - Emprunt de 2 781 800 €

Présents :

Jean-François DEBAT, Michel FONTAINE, Isabelle MAISTRE, Françoise COURTINE, Alain BONTEMPS, Nadia OULED SALEM, Thierry MOIROUX, Claudie SAINT ANDRE, Jean-Marc GERLIER, Denise DARBON, Véronique ROCHE, Xavier BRETON, Vanessa CARRARA, Vasilica CHARNAY, Françoise COMTE, Martine DESBENOIT, Raphaël DURET, Jacques FRENEAT, Pauline FROPIER, Sébastien GUERAUD, Julien LE GLOU, Charline LIOTIER, Gérard LORA TONET, Pierre LURIN, Catherine MAITRE, Ouadie MEHDI, Andy NKUNDIKIJE, Elisabeth PASUT, Laurence PERRIN-DUFOUR, Clément PERRIN, Christian PORRIN, Sara TAROUAT-BOUTRY, Annick VEILLEROT, Jacques VIEILLE

Excusés ayant donné procuration :

Guillaume LACROIX à Ouadie MEHDI, Pascale BONNET SIMON à Catherine MAITRE, Sylviane CHENE à Thierry MOIROUX, Abdallah CHIBI à Vasilica CHARNAY, Fabien MARECHAL à Pierre LURIN

Secrétaire de séance : Charline LIOTIER

Rapporteur : Jean-François DEBAT

EXPOSE

Rappel du contexte ou de l'existant et références

Par lettre en date du 15 janvier 2014, la Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain (SEMCODA) a sollicité la garantie financière de la Ville pour un emprunt de 2 781 800 € que cet organisme envisage de contracter auprès du Crédit Foncier de France en vue de financer la construction de 28 logements - Immeuble ex DDAF - boulevard Voltaire à Bourg-en-Bresse.

Opportunité de la décision

Cette opération est financée par un Prêt Social de Location Accession (PSLA). L'octroi de ce prêt est subordonné à l'obtention de la part de la Ville de Bourg-en-Bresse de sa garantie à hauteur de 100 % du montant global de l'emprunt.

Ceci exposé, l'assemblée est invitée à bien vouloir se prononcer sur cette demande de garantie.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE

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,

VU les articles R331-63 à R331-77-2 du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux prêts conventionnés et des textes subséquents et plus spécialement des articles R331-76-5-1 à R331-76-5-4 dudit code résultant du décret n° 2004-286 du 26 mars 2004,

VU l'avis favorable émis par la commission administration générale - coordination - mutualisation / finances - ressources humaines dans sa réunion du 19 septembre 2014,

A L'UNANIMITE des votants (39 voix)

DECIDE d'accorder sa garantie à la SEMCODA, pour un Prêt Social de Location Accession (PSLA) d'un montant de 2 781 800 € que cet organisme envisage de contracter auprès du Crédit Foncier de France, destiné à financer l'opération de construction de 28 logements boulevard Voltaire à Bourg-en-Bresse, lesdits logements étant destinés, après une phase de location d'une durée de 5 ans, à être acquis par leurs occupants.

Les caractéristiques de ce prêt sont les suivantes :

Prêt PSLA CREDIT FONCIER DE FRANCE	
Caractéristiques	
Montant	2 781 800,00 €
Durée totale du prêt	30 ans comprenant : - une période de franchise de remboursement en capital d'une durée de 24 mois - une période d'amortissement d'une durée de 28 ans
Périodicité des échéances	trimestrielle
Taux d'intérêt	Euribor 3 mois + 2,10 % (partie fixe)
Garantie	Ville de Bourg-en-Bresse à hauteur de 100%

ACCORDE sa garantie à la condition stricte que les logements respectent les conditions de financement du PSLA. En cas de changement de statuts des logements, notamment par leur mise en location simple après la période de location accession, la garantie prendra fin et ne sera pas accordée sur un autre type de financement.

PRECISE que la garantie accordée par la ville de Bourg-en-Bresse, sera levée et annulée au fur et à mesure des remboursements effectués, consécutifs aux ventes à intervenir au profit des acquéreurs des logements. Chaque remboursement anticipé partiel donnera lieu à une réduction proportionnelle du montant des intérêts et de la somme destinée à l'amortissement.

La durée de la phase locative durant laquelle la levée d'option d'achat est possible ne devra pas excéder 5 ans, la garantie de la ville n'excédera pas cette durée. La SEMCODA s'engage à transmettre annuellement à la ville de Bourg-en-Bresse, sans attendre une réclamation de sa part, les informations concernant les ventes qui impactent le contrat de prêt.

Le point de départ de la garantie est la date d'effet du contrat après signature de l'ensemble des parties.

DECLARE que cette garantie est accordée avec les dispositions du code général des collectivités territoriales et notamment celles relatives au plafond de la garantie, de la division du risque, et au partage du risque.

S'ENGAGE au cas où, pour quelque motif que ce soit la SEMCODA ne s'acquitterait pas, pendant la période de garantie, des sommes devenues exigibles (en principal majoré, le cas échéant, des sommes prises en charge au titre de la bonification d'intérêts, des intérêts courus et d'une indemnité actuarielle pouvant être dus, notamment en cas de remboursement anticipé) ou des intérêts moratoires qu'il aurait encouru au titre du contrat de prêt garanti, à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande de l'organisme prêteur adressée par lettre missive, sans jamais opposer le défaut de mise en recouvrement des impositions directes ou exiger que l'organisme prêteur discute au préalable l'organisme défaillant.

AUTORISE le Maire ou son représentant, à signer au nom et pour le compte de la Ville tous documents contractuels liés à cette garantie.

Impacts financiers

En investissement et en fonctionnement :

La ville s'engage pendant toute la durée de la période de garantie à créer, en cas de besoin, une imposition directe suffisante pour couvrir les annuités de l'emprunt.