

LOGEMENT

OPHLM d'Ivry - Renégociation de la dette de l'OPHLM avec DEXIA

Demande de garantie communale pour trois emprunts à contracter auprès de DEXIA pour un montant total de 12 560 778,17 €

EXPOSE DES MOTIFS

Dans le cadre de la renégociation de la dette de l'OPHLM avec DEXIA, l'OPHLM sollicite la garantie de la commune de trois emprunts à contracter auprès de DEXIA pour un montant total de 12 560 778,17 €.

1- La garantie du prêt DEXIA de 3 035 948,30 €

L'ancien prêt concerne l'acquisition de l'immeuble sis, 40 rue du Quartier Parisien.

a) les caractéristiques de l'ancien prêt CREDIT LOCAL DE FRANCE

Contrat prêt n° 5011112001 du 28 mai 1998.

Prêt PLA de 26 904 634,42 F d'une durée de 16 ans au taux de 5,60 %, dont la garantie communale a été accordée par le Conseil municipal du 28 mai 1998.

b) les caractéristiques du nouveau prêt DEXIA

Il s'agit du refinancement du prêt CREDIT LOCAL DE FRANCE dénommé TIP TOP EURIBOR contracté par l'OPHLM d'Ivry sur Seine pour un montant de 3 035 948,30 €, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée : 15 ans

Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : annuelle

Mode d'amortissement : amortissement progressif au taux de 4 % l'an

Conditions de Remboursement Anticipé : autorisé à chaque date d'échéance moyennant un préavis de 35 jours et paiement d'une indemnité de marché

Le prêt s'amortit en 3 phases :

1^{ère} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 4,50 %, Taux Fixe de 4,49 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 4,50 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

2^{ème} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 5,00 %, Taux Fixe de 4,49 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 5,00 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

3^{ème} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 5,50 %, Taux Fixe de 4,49 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 5,50 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

Commission d'engagement due au titre du prêt : Néant

2- La garantie de deux prêts DEXIA de 6 223 102, 43 € et de 3 301 727,44 €

Il s'agit du refinancement de six prêts CDC contractés à l'époque par l'OPHLM.

a) les caractéristiques des anciens prêts CDC

Il s'agissait des opérations suivantes :

- Réhabilitation P.M. CURIE 1^{ère} tranche - 285 logements
Contrat prêt CDC n° 0875755 du 29 mars 1999, prêt PALULOS de 4 796 550 F d'une durée de 20 ans au taux de 4,30 %
Garantie communale accordée par le Conseil municipal du 18 février 1999

- Construction LES LONGS SILLONS (ex ZAC 21)
 Contrat prêt CDC initial n° 21 3 00051 01 du 14 décembre 1984, prêt PLA de 23 000 000 F d'une durée de 34 ans au taux progressif de 5,75 à 10,40 %
 Garantie communale accordée par le Conseil municipal en 1984

- Construction LES LONGS SILLONS (ex ZAC 21)
 Contrat prêt CDC initial n° 21 3 00382.01 d4 12 août 1985 prêt PLA de 9 164 100 F, d'une durée de 34 ans d'un taux progressif de 5,75 à 10,40 %
 Garantie communale accordée par le Conseil municipal en 1985

- Construction VOLTAIRE (ex ZONE III)
 Contrat prêt CDC initial n° 21 3 00638.01 du 17 janvier 1986 prêt PLA de 17 900 000 F, d'une durée de 34 ans au taux progressif de 5,60 à 8,50 %
 Garantie communale accordée par le Conseil municipal du 17 octobre 1985

- Acquisition-Amélioration 14 rue LOUIS ROUSSEAU
 Contrat prêt CDC initial n° 21 3 00545 01 000 d'octobre 1985 prêt PLA de 2 736 422 F, d'une durée de 34 ans taux progressif de 5,75 à 10,40 %
 Garantie communale accordée par le Conseil municipal du 20 juin 1985

- Opération LOUIS BERTRAND
 Contrat prêt CDC initial 851712 du 30 janvier 1998 prêt PLA de 23 329 473 F, d'une durée de 32 ans au taux de 4,30 %
 Garantie communale accordée par le Conseil municipal en 1997

b) les caractéristiques des nouveaux prêts DEXIA

Il s'agit du refinancement d'anciens prêts CDC auprès de DEXIA pour un montant total de 9 524 829,87 € qui financièrement se déclinent en deux prêts distincts.

➔ le 1^{ER} prêt DEXIA de 6 223 102, 43 €

Il s'agit d'un prêt DEXIA dénommé TIP TOP EURIBOR contracté par l'OPHLM d'Ivry sur Seine pour un montant de 6 223 102, 43 €, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée : 23 ans

Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : annuelle

Mode d'amortissement : amortissement personnalisé

Conditions de Remboursement Anticipé : autorisé à chaque date d'échéance moyennant un préavis de 35 jours et paiement d'une indemnité de marché

Le prêt s'amortit en 3 phases :

1^{ère} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 4,50 %, Taux Fixe de 3,89 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 4,50 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

2^{ème} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 5,00 %, Taux Fixe de 3,89 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 5,00 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

3^{ème} phase d'amortissement de 13 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 5,50 %, Taux Fixe de 3,89 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 5,50 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

→ le 2^{ème} prêt DEXIA de 3 301 727,44 €

Il s'agit d'un prêt DEXIA dénommé TIP TOP EURIBOR contracté par l'OPHLM d'Ivry sur Seine pour un montant de 3 301 727,44 €, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Durée maximum : 30 ans

Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : annuelle

Mode d'amortissement : amortissement personnalisé

Conditions de Remboursement Anticipé : autorisé à chaque date d'échéance moyennant un préavis de 35 jours et paiement d'une indemnité de marché

Le prêt s'amortit en 3 phases :

1^{ère} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 4,50 %, Taux Fixe de 3,97 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 4,50 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

2^{ème} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 5,00 %, Taux Fixe de 3,97 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 5,00 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

3^{ème} phase d'amortissement de 20 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 5,50 %, Taux Fixe de 3,97 %

si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 5,50 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

Commission d'engagement due au titre du prêt : Néant

Il est toutefois précisé que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective des prêts.

Je vous propose d'accorder à l'OPHLM d'Ivry la garantie communale des prêts à contracter auprès de DEXIA pour un montant total de 12 560 778,17 euros .

PJ : convention

LOGEMENT

OPHLM d'Ivry - Renégociation de la dette de l'OPHLM avec DEXIA

Demande de garantie communale pour trois emprunts à contracter auprès de DEXIA pour un montant total de 12 560 778,17 €

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2252-1 et suivants,

vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-2 et suivants, L. 441-1, R. 441-9 et R. 441-10,

vu le code des caisses d'épargne, article 19-2,

vu le code civil, article 2021,

considérant que dans le cadre de la renégociation de la dette de l'OPHLM avec DEXIA, l'OPHLM sollicite la garantie de la commune pour 3 emprunts à contracter auprès de DEXIA d'un montant total de 12 560 778,17 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés par l'OPHLM d'Ivry,

vu la convention ci-annexée,

vu le budget communal,

DELIBERE

Par 36 voix pour et 4 voix contre

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'OPHLM pour 3 emprunts d'un montant de 12 560 778,17 € qu'il se propose de contracter auprès de DEXIA pour la renégociation de la dette.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques du prêt consenti par DEXIA sont les suivantes :

Prêt TIP TOP EURIBOR - 3 035 948,30 €

Durée : 15 ans

Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : annuelle

Mode d'amortissement : amortissement progressif au taux de 4 % l'an

Conditions de Remboursement Anticipé : autorisé à chaque date d'échéance moyennant un préavis de 35 jours et paiement d'une indemnité de marché

Le prêt s'amortit en 3 phases :

1^{ère} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 4,50 %, Taux Fixe de 4,49 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 4,50 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

2^{ème} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 5,00 %, Taux Fixe de 4,49 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 5,00 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

3^{ème} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 5,50 %, Taux Fixe de 4,49 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 5,50 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

Commission d'engagement due au titre du prêt : Néant

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 15 ans, à hauteur de la somme de 3 035 948,30 €.

Prêt TIP TOP EURIBOR - 6 223 102, 43 €

Durée : 23 ans

Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : annuelle

Mode d'amortissement : amortissement personnalisé

Conditions de Remboursement Anticipé : autorisé à chaque date d'échéance moyennant un préavis de 35 jours et paiement d'une indemnité de marché

Le prêt s'amortit en 3 phases :

1^{ère} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 4,50 %, Taux Fixe de 3,89 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 4,50 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

2^{ème} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 5,00 %, Taux Fixe de 3,89 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 5,00 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

3^{ème} phase d'amortissement de 13 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 5,50 %, Taux Fixe de 3,89 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 5,50 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

Commission d'engagement due au titre du prêt : Néant

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 23 ans, à hauteur de la somme de 6 223 102, 43 €

Prêt TIP TOP EURIBOR - 3 301 727,44 €

Durée maximum : 30 ans

Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : annuelle

Mode d'amortissement : amortissement personnalisé

Conditions de Remboursement Anticipé : autorisé à chaque date d'échéance moyennant un préavis de 35 jours et paiement d'une indemnité de marché

Le prêt s'amortit en 3 phases :

1^{ère} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 4,50 %, Taux Fixe de 3,97 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 4,50 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

2^{ème} phase d'amortissement de 5 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 5,00 %, Taux Fixe de 3,97 %
- si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 5,00 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

3^{ème} phase d'amortissement de 20 ans

Taux d'intérêt :

- si l'EURIBOR 12 mois constaté mois 8 jours ouvrés la fin de période est inférieur ou égal à la Barrière de 5,50 %, Taux Fixe de 3,97 %

si l'EURIBOR 12 mois tel que constaté ci-dessus est supérieur à la Barrière de 5,50 %, EURIBOR 12 mois majoré d'une marge de 0,15 %

Commission d'engagement due au titre du prêt : Néant

La garantie de la Commune est accordée pour la durée totale du prêt, soit 30 ans, à hauteur de la somme de 3 301 727,44 €

ARTICLE 3 : PRECISE que les taux appliqués seront ceux en vigueur à la date effective du prêt.

ARTICLE 4 : PRECISE qu'au cas où l'OPHLM, pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, la Ville s'engage à en effectuer le paiement en ses lieux et places, sur simple demande de DEXIA adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de toute discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire à intervenir aux contrats de prêt susvisés qui seront conclus entre DEXIA et l'OPHLM, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et l'OPHLM et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 6 : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt susvisé à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges d'emprunt.

ARTICLE 7 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 24 NOVEMBRE 2006