

LOGEMENT

OPH d'Ivry

Renégociation de la dette de l'OPH avec DEXIA

Garantie communale

EXPOSE DES MOTIFS

Dans le cadre de la renégociation de sa dette avec Dexia, l'OPH d'Ivry sollicite la garantie de la commune pour trois emprunts à contracter auprès de Dexia pour un montant total de 11 751 476,23 €.

Le Conseil d'Administration de l'OPH s'est prononcé favorablement par délibération du 2 octobre 2008.

I/ Rappels

Les prêts initiaux concernaient les opérations suivantes :

- acquisition de l'immeuble sis, 40 rue du Quartier Parisien,
- réhabilitation du groupe Pierre et Marie Curie 1ère tranche,
- construction du groupe Les Longs Sillons (ex ZAC 21),
- construction du groupe Voltaire (ex ZONE III),
- acquisition-amélioration du 14 rue Louis Rousseau,
- construction du groupe Louis Bertrand.

II/ Les prêts réaménagés

Les conditions des 3 nouveaux prêts se déclinent comme suit :

1/ Réaménagement du prêt MPH242825EUR001

Montant : 3 201 727,44 euros	Durée maximale : 28 ans
Objet du prêt : Réaménagement du contrat numéro MPH242825EUR001	

L'OPH d'Ivry-sur-Seine contracte, auprès de Dexia Crédit Local, un prêt dénommé FIXIA REVERSE INFLATION €, d'un montant maximum de 3 201 727,44 euros dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Date du réaménagement : 01/11/2008 après le paiement de l'échéance annuelle du 01/11/08 dont les intérêts seront, à titre dérogatoire, calculés sur la base d'un taux fixe de 4,95%
- Durée : 28 ans maximum
- Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : annuelle
- Date de la 1^{ère} échéance : 01/09/09

- Mode d'amortissement : amortissement personnalisé
- Base de calcul des intérêts : Exact/360
- Condition de Remboursement anticipé : Le remboursement anticipé est possible à chaque échéance annuelle moyennant un préavis de 35 jours et le paiement ou la réception d'une indemnité calculée selon les conditions prévalant sur les marchés financiers au moment du remboursement
- Garantie à 100% de la Ville d'Ivry-sur-Seine
- Taux d'intérêt :

1^{ère} phase d'amortissement de 18 échéances :

Taux Fixe maximum de 7,05 % - Inflation européenne si Euribor 12 mois inférieur à 6,00%,
 sinon Taux Fixe maximum de 7,05 % - Inflation européenne + 5 x (Euribor 12 mois – 6 %)

2^e phase d'amortissement de 10 échéances :

Euribor 12 mois + 0,10%

Les conditions de fixing seront mentionnées ultérieurement dans l'offre de Dexia Crédit Local.

Commission d'arbitrage due au titre du prêt : 0,10 % du montant.

2/ Réaménagement du prêt MPH242827EUR001

Montant : 2 726 646, 36 euros	Durée maximale : 13 ans
Objet du prêt : Réaménagement du contrat numéro MPH242827EUR001	

L'OPH d'Ivry-sur-Seine contracte, auprès de Dexia Crédit Local, un prêt dénommé FIXIA €, d'un montant maximum de 2 726 646, 36 euros dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Date du réaménagement : 01/11/2008 après le paiement de l'échéance annuelle du 01/11/08 dont les intérêts seront, à titre dérogatoire, calculés sur la base d'un taux fixe de 4,95%
 - Durée : 13 ans maximum
 - Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : annuelle
 - Date de 1^{ère} échéance : 01/10/09
 - Mode d'amortissement : amortissement personnalisé
 - Base de calcul des intérêts : Exact/360
 - Condition de Remboursement anticipé : Le remboursement anticipé est possible à chaque échéance annuelle moyennant un préavis de 35 jours et le paiement ou la réception d'une indemnité calculée selon les conditions prévalant sur les marchés financiers au moment du remboursement
 - Garantie à 100% de la Ville d'Ivry-sur-Seine
 - Taux d'intérêt :
- 1^{ère} phase d'amortissement de 2 échéances :
- Taux Fixe maximum de 4,92 %

2^e phase d'amortissement de 11 échéances :

Taux Fixe maximum de 4,92 % si Euribor 12 mois inférieur à 6,00%,
sinon Taux Fixe maximum de 4,92 % + 5 x (Euribor 12 mois – 6 %)

Les conditions de fixing seront mentionnées ultérieurement dans l'offre de Dexia Crédit Local.

Commission d'arbitrage due au titre du prêt : 0,10 % du montant

3/ Réaménagement du prêt MPH242840EUR001

Montant : 5 823 102,43 euros	Durée maximale : 21 ans
Objet du prêt : Réaménagement du contrat numéro MPH242840EUR001	

L'OPH d'Ivry-sur-Seine contracte, auprès de Dexia Crédit Local, un prêt dénommé TIP TOP €, d'un montant maximum de 5 823 102,43 euros dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Date du réaménagement : 01/11/2008 après le paiement de l'échéance annuelle du 01/11/08 dont les intérêts seront, à titre dérogatoire, calculés sur la base d'un taux fixe de 4,95%
- Durée : 21 ans maximum
- Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : annuelle
- Date de 1^{ère} échéance : 01/11/09
- Mode d'amortissement : amortissement personnalisé
- Base de calcul des intérêts : Exact/360
- Condition de Remboursement anticipé : Le remboursement anticipé est possible à chaque échéance annuelle moyennant un préavis de 35 jours et le paiement ou la réception d'une indemnité calculée selon les conditions prévalant sur les marchés financiers au moment du remboursement
- Garantie à 100% de la Ville d'Ivry-sur-Seine
- Taux d'intérêt :
1^{ère} phase d'amortissement de 15 échéances :
Taux Fixe maximum de 5,14 % si Euribor 12 mois inférieur à 6,00%,
sinon Euribor 12 mois + 0,10 %

2^e phase d'amortissement de 6 échéances :

Euribor 12 mois + 0,10%

Les conditions de fixing seront mentionnées ultérieurement dans l'offre de Dexia Crédit Local.

Commission d'arbitrage due au titre du prêt : 0,10 % du montant

Les conditions financières des 3 prêts de refinancement sont soumises à l'obtention de la garantie à 100% de la Ville d'Ivry-sur-Seine. A défaut pour Dexia d'avoir reçu la délibération de garantie du garant pour le 01/02/2009, les conditions seront alors majorées rétroactivement de 0,20%.

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

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'accorder la garantie communale à l'OPH d'Ivry pour 3 prêts d'un montant total de 11 751 476,23 € à contracter auprès de Dexia dans le cadre de la renégociation de sa dette.

P.J. : convention de garantie d'emprunt

LOGEMENT

OPH d'Ivry

Renégociation de la dette de l'OPH avec DEXIA

Garantie communale

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,

considérant que dans le cadre de la renégociation de la dette de l'OPH d'Ivry avec Dexia, l'OPH d'Ivry sollicite la garantie de la commune pour 3 emprunts à contracter d'un montant total de 11 751 476,23 €,

considérant qu'il y a lieu d'accorder la garantie communale pour les prêts contractés auprès de Dexia,

vu la convention ci-annexée,

vu le budget communal,

DELIBERE

(à l'unanimité)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à l'OPH d'Ivry pour 3 emprunts d'un montant de 11 751 476,23 € qu'il se propose de contracter auprès de Dexia pour la renégociation de sa dette.

ARTICLE 2 : PRECISE que les caractéristiques des prêts consentis par Dexia sont les suivantes :

1/ Réaménagement du prêt MPH242825EUR001

Montant : 3 201 727,44 euros	Durée maximale : 28 ans
Objet du prêt : Réaménagement du contrat numéro MPH242825EUR001	

L'OPH d'Ivry-sur-Seine contracte, auprès de Dexia Crédit Local, un prêt dénommé FIXIA REVERSE INFLATION €, d'un montant maximum de 3 201 727,44 euros dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Date du réaménagement : 01/11/2008 après le paiement de l'échéance annuelle du 01/11/08 dont les intérêts seront, à titre dérogatoire, calculés sur la base d'un taux fixe de 4,95%
- Durée : 28 ans maximum
- Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : annuelle
- Date de la 1^{ère} échéance : 01/09/09
- Mode d'amortissement : amortissement personnalisé
- Base de calcul des intérêts : Exact/360
- Condition de Remboursement anticipé : Le remboursement anticipé est possible à chaque échéance annuelle moyennant un préavis de 35 jours et le paiement ou la réception d'une indemnité calculée selon les conditions prévalant sur les marchés financiers au moment du remboursement
- Garantie à 100% de la Ville d'Ivry-sur-Seine
- Taux d'intérêt :
 - 1^{ère} phase d'amortissement de 18 échéances :
Taux Fixe maximum de 7,05 % - Inflation européenne si Euribor 12 mois inférieur à 6,00%,
sinon Taux Fixe maximum de 7,05 % - Inflation européenne + 5 x (Euribor 12 mois – 6 %).
 - 2^e phase d'amortissement de 10 échéances :
Euribor 12 mois + 0,10%

Les conditions de fixing seront mentionnées ultérieurement dans l'offre de Dexia Crédit Local.

Commission d'arbitrage due au titre du prêt : 0,10 % du montant.

2/ Réaménagement du prêt MPH242827EUR001

Montant : 2 726 646, 36 euros	Durée maximale : 13 ans
Objet du prêt : Réaménagement du contrat numéro MPH242827EUR001	

L'OPH d'Ivry-sur-Seine contracte, auprès de Dexia Crédit Local, un prêt dénommé FIXIA €, d'un montant maximum de 2 726 646, 36 euros dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Date du réaménagement : 01/11/2008 après le paiement de l'échéance annuelle du 01/11/08 dont les intérêts seront, à titre dérogatoire, calculés sur la base d'un taux fixe de 4,95%
- Durée : 13 ans maximum

- Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : annuelle
- Date de 1ère échéance : 01/10/09
- Mode d'amortissement : amortissement personnalisé
- Base de calcul des intérêts : Exact/360
- Condition de Remboursement anticipé : Le remboursement anticipé est possible à chaque échéance annuelle moyennant un préavis de 35 jours et le paiement ou la réception d'une indemnité calculée selon les conditions prévalant sur les marchés financiers au moment du remboursement
- Garantie à 100% de la Ville d'Ivry-sur-Seine
- Taux d'intérêt :
 - 1^{ère} phase d'amortissement de 2 échéances :
Taux Fixe maximum de 4,92 %
 - 2^e phase d'amortissement de 11 échéances :
Taux Fixe maximum de 4,92 % si Euribor 12 mois inférieur à 6,00%,
sinon Taux Fixe maximum de 4,92 % + 5 x (Euribor 12 mois – 6 %)

Les conditions de fixing seront mentionnées ultérieurement dans l'offre de Dexia Crédit Local.

Commission d'arbitrage due au titre du prêt : 0,10 % du montant

3/ Réaménagement du prêt MPH242840EUR001

Montant : 5 823 102,43 euros	Durée maximale : 21 ans
Objet du prêt : Réaménagement du contrat numéro MPH242840EUR001	

L'OPH d'Ivry-sur-Seine contracte, auprès de Dexia Crédit Local, un prêt dénommé TIP TOP €, d'un montant maximum de 5 823 102,43 euros dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Date du réaménagement : 01/11/2008 après le paiement de l'échéance annuelle du 01/11/08 dont les intérêts seront, à titre dérogatoire, calculés sur la base d'un taux fixe de 4,95%
- Durée : 21 ans maximum
- Périodicité des échéances d'amortissement et d'intérêts : annuelle
- Date de 1ère échéance : 01/11/09
- Mode d'amortissement : amortissement personnalisé
- Base de calcul des intérêts : Exact/360
- Condition de Remboursement anticipé : Le remboursement anticipé est possible à chaque échéance annuelle moyennant un préavis de 35 jours et le paiement ou la réception d'une indemnité calculée selon les conditions prévalant sur les marchés financiers au moment du remboursement
- Garantie à 100% de la Ville d'Ivry-sur-Seine
- Taux d'intérêt :
 - 1^{ère} phase d'amortissement de 15 échéances :
Taux Fixe maximum de 5,14 % si Euribor 12 mois inférieur à 6,00%,
sinon Euribor 12 mois + 0,10 %

2^e phase d'amortissement de 6 échéances :

Euribor 12 mois + 0,10%

Les conditions de fixing seront mentionnées ultérieurement dans l'offre de Dexia Crédit Local.

Commission d'arbitrage due au titre du prêt : 0,10 % du montant

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

ARTICLE 4 : PRECISE qu'au cas où l'OPH d'Ivry, 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'OPH d'Ivry, ainsi qu'à la convention relative à la garantie d'emprunt à intervenir entre la Commune et l'OPH d'Ivry et fixant leurs obligations respectives.

ARTICLE 6 : S'ENGAGE pendant toute la durée des prêts susvisés 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 21 NOVEMBRE 2008