

URBANISME

Opération Avenir-Gambetta
Garantie communale des emprunts contractés
par le concessionnaire SADEV'94

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération en date du 15 février 2007, le Conseil Municipal désignait la SADEV'94, concessionnaire de l'opération Avenir-Gambetta.

Sa réalisation sera financée par la participation du concédant (Ville) au déficit d'opération, le produit de la remise des équipements publics départementaux au Département du Val-de-Marne, par les fonds propres du concessionnaire et enfin, par des emprunts à contracter auprès d'organismes bancaires.

Dans le cadre de ses missions d'aménageur, la SADEV'94 devra maîtriser les terrains d'assiette de l'opération préalablement aux travaux d'aménagement, estimés dans le bilan d'aménagement à 167 M€ environ.

Pour ce faire, elle a commencé à acquérir un certain nombre de terrains dont les plus importants sont ceux :

- du « BHV » (5 hectares environ) sis boulevard Paul Vaillant Couturier pour un montant de 16 M€,
- de « Nathan » (3 hectares) sis rue Maurice Gunsbourg pour un montant de 13 M€,
- de « Philips » (3 hectares) sis rue Maurice Gunsbourg pour un montant de 11 M€.

Pour financer ces acquisitions, et plutôt que de faire un appel de fonds à la Ville au titre de la participation du concédant au déficit d'opération, la SADEV'94 a contracté deux emprunts d'un montant total de 40,4 M€ auprès du Crédit foncier et de la Caisse d'épargne Ile-de-France.

Ces emprunts disposent des caractéristiques suivantes :

1^{er} prêt :

- Organisme prêteur : Crédit Foncier.
- Montant : 25.400.000 euros.
- Durée totale : 13 ans et 7 mois comprenant :
- Périodicité des échéances : trimestrielle.

➤ Taux d'intérêts :

- Pendant la période de mobilisation des fonds : Euribor 3 mois majoré de 0,30 % ;
- Pendant la période de consolidation :
 - Taux révisable : Euribor 3 mois majoré de 0,27 % ;
 - Taux fixe : Euribor 6 mois majoré de 0,27 %.

➤ Remboursement anticipé : aucune indemnité si remboursement à l'échéance d'un taux révisable ou à l'échéance d'un module taux fixe.

2^{ème} prêt :

➤ Organisme prêteur : Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France.

➤ Montant : 15.000.000 euros.

➤ Durée totale : 13 ans et 6 mois comprenant :

➤ Périodicité des échéances : trimestrielle.

➤ Taux d'intérêt :

- Pendant la période de mobilisation des fonds : Euribor 3 mois majoré de 0,30 % ;
- Pendant la période de consolidation :
 - Taux révisable : Euribor 1, 3, 6 et 12 majoré de 0,27 % ;
 - Taux fixe : Euribor 6 mois majoré de 0,27 %.

➤ Remboursement anticipé : aucune indemnité si remboursement à l'échéance d'un taux révisable ou à l'échéance d'un module taux fixe.

La mobilisation d'emprunts importants en montant et en durée amène les banques à demander une garantie de la Ville et du Département du Val-de-Marne.

Ces derniers sont assujettis aux dispositions de la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988 modifiée (loi Galland) et à celles de l'article L. 2252 du Code Général des Collectivités Territoriales pour l'octroi de la garantie d'emprunt.

Ils ont à respecter les trois ratios prudentiels cumulatifs suivants :

- la règle de plafonnement par rapport aux recettes réelles de fonctionnement de la collectivité,
- la règle de division du risque avec l'emprunteur,
- la règle de partage du risque avec les prêteurs.

1) Limitation du montant des annuités d'emprunts déjà garantis par rapport aux recettes réelles de fonctionnement :

Le montant des annuités de la dette garantie et de la dette propre de la Ville sur un même exercice budgétaire ne peut être supérieur à 50 % des recettes réelles de fonctionnement, soit au regard du BP 2009 (sous réserve de son vote au Conseil Municipal du 29 janvier) à 64 518 714 €.

Il prévoit par ailleurs :

- le montant total des annuités de la dette garantie à hauteur de 9 900 468 €,
- le montant total des annuités de la dette propre à hauteur de 11 308 301 €,
- l'annuité à garantir à la SADEV'94 au cours de l'exercice 2009 est de 691 440 €.

Le montant total de la dette de la Ville pour l'exercice 2009 sera donc de 21 900 209 € ; ce qui reste inférieur à 64 518 714 €. Le premier ratio prudentiel est donc respecté.

2) Règle de division du risque avec l'emprunteur :

Le montant des annuités garanties ou cautionnées au profit d'un même débiteur, exigible au titre d'un exercice, ne peut excéder 10 % du montant total des annuités susceptibles d'être garanties soit pour 2009 :

$$\begin{aligned} & 0.10 \times (\text{recettes réelles de fonctionnement BP 2009} \times 0.5) \\ & = 0.10 \times (129\,037\,428 \times 0.5) \\ & = 6\,451\,871 \text{ €}. \end{aligned}$$

Il n'y a pas eu à ce jour de garantie d'emprunts déjà accordée à la SADEV'94.

L'annuité la plus importante à garantir à la SADEV'94 dans le cadre de la présente garantie sera (cf. tableaux d'amortissement) de 2,9 M€ en 2013, ce qui reste en dessous de 6 451 871 €.

3) Règle de partage du risque avec les prêteurs :

Cette règle limite la quotité maximale garantie par les différentes collectivités à 80 % dans le cadre de convention de mandat ou de concession d'aménagement visée aux articles L. 300-1 à L. 300-4 du code de l'urbanisme.

Cette règle est respectée, la Commune garantissant 40 % des prêts conjointement avec le Département dans les conditions suivantes :

- à part égale entre les deux collectivités (40%-40%) pour chaque mise à disposition de ligne de prêts à concurrence du montant maximum de 40,4 M€,
- de manière séparée par chacune des collectivités, l'une ne pouvant être tenue de se substituer à la défaillance de l'autre,
- elle couvre l'intégralité des sommes dont le bénéficiaire se rendrait redevable en principal et intérêts, y compris les frais, commissions et accessoires.

Les trois règles prudentielles concernant les garanties d'emprunt sont donc respectées.

Eu égard au respect de la règle quotité-garantie de la loi Galland, et pour permettre à la SADEV'94 l'acquisition effective des terrains mentionnés plus haut et nécessaire à l'avancement de l'opération Avenir-Gambetta, je vous propose d'accorder la garantie d'emprunt à la SADEV'94 à hauteur de 40 %, représentant une caution communale de 16 160 000 M€ pour deux prêts d'un montant total de 40,4 M€.

PJ : tableaux d'amortissement

URBANISME

Opération Avenir-Gambetta
Garantie communale des emprunts contractés
par le concessionnaire SADEV'94

LE CONSEIL,

sur la proposition de son président de séance,

vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2252-1 et suivants, et D. 1511-30 et suivants,

vu les articles 2029, 2103 et 2149 du code civil,

vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 300-4 à L. 300-5-2 et R. 300-4 et suivants,

vu sa délibération en date du 15 février 2007, approuvant le traité de concession dénommé « concession d'aménagement Avenir-Gambetta » et désignant la SADEV'94, concessionnaire de l'opération,

considérant que dans le cadre de ses missions, la SADEV'94 doit procéder à des acquisitions foncières préalables au démarrage des travaux de l'opération,

considérant que pour procéder à ces acquisitions, la SADEV'94 a besoin de contracter deux prêts d'un montant total de 40,4 M€ et qu'elle sollicite, à cet égard, un cautionnement de la Ville à hauteur de 40 % de cette somme,

considérant que la garantie communale à accorder à la SADEV'94 doit être établie dans le respect des ratios prudentiels de la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988 modifiée (loi Galland),

vu les tableaux d'amortissement ci-joints,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 40 voix pour et 4 voix contre)

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à hauteur de 40 %, à la SADEV'94, pour deux prêts souscrits auprès :

- du Crédit Foncier pour un montant de 25 400 000 €, et dont la garantie communale est de : 10 160 000 €,
- de la Caisse d'Epargne pour un montant de 15 000 000 €, et dont la garantie communale est de : 6 000 000 €.

aux conditions décrites ci-après.

ARTICLE 2 : DIT que les caractéristiques de prêts consentis par le Crédit Foncier et la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Ile-de-France sont les suivantes :

1) Premier prêt :

- **Organisme prêteur** : Crédit Foncier.
- **Montant** : 25.400.000 euros.
- **Durée totale** : 13 ans et 7 mois comprenant :
 - Une période de mobilisation des fonds expirant au plus tard le 30 janvier 2010,
 - Une période de consolidation d'une durée de 12 ans,
 - Date de consolidation retenue : 30/01/2009.
- **Périodicité des échéances** : trimestrielle.
- **Amortissement** :
 - Durée du différé d'amortissement : 3 ans ;
 - Amortissement constant du capital sur une durée de 12 ans (cf. tableau d'amortissement ci-joint).
- **Taux d'intérêts** :
 - Pendant la période de mobilisation des fonds : Euribor 3 mois arrondi au centième de point supérieur majoré d'une partie fixe de 0,30 % ;
 - Pendant la période de consolidation : arbitrage d'index.
 - Taux révisable : Euribor 3 mois arrondi au centième de point supérieur majoré d'une partie fixe de 0,27 % ;
 - Taux fixe : le taux d'intérêts est révisable à l'expiration d'un module de 3 ou 5 ans et calculé sur le taux de swap 3 ou 5 ans arrondi au centième de point supérieur contre Euribor 6 mois et augmenté d'une partie fixe de 0,27 % ;
 - Les taux de références sont définis plus précisément dans le contrat de prêt ci-joint ;
 - Option irréversible de passage à taux fixe.

➤ **Remboursement anticipé :**

- Aucune indemnité si remboursement à l'échéance d'un taux révisable ou à l'échéance d'un module taux fixe ;
- Indemnité actuarielle si remboursement en cours d'échéance à taux fixe.

➤ **Garanties :**

- Caution solidaire de la commune d'Ivry-sur-Seine à hauteur de 40 % ;
- Caution solidaire du Département du Val-de-Marne à hauteur de 40 %.

Ces deux cautions sont cumulatives pour garantir la totalité du prêt.

2) Deuxième prêt :

➤ **Organisme prêteur :** Caisse d'épargne et de prévoyance d'Ile-de-France.

➤ **Montant :** 15.000.000 euros.

➤ **Durée totale :** 13 ans et 6 mois comprenant :

- Une période de mobilisation des fonds expirant au plus tard le 15 janvier 2010 ;
- Une période de consolidation d'une durée de 12 ans ;
- Date de consolidation retenue : 03/11/2008.

➤ **Périodicité des échéances :** trimestrielle.

➤ **Amortissement :**

- Durée du différé d'amortissement : 3 ans ;
- Amortissement constant du capital sur une durée de 12 ans.

➤ **Taux d'intérêts :**

- Pendant la période de mobilisation des fonds : Euribor 3 mois arrondi au centième de point supérieur majoré d'une partie fixe de 0,30 % ;
- Pendant la période de consolidation : arbitrage d'index
 - Taux révisable : Euribor 1, 3, 6 et 12 arrondi au centième de point supérieur majoré d'une partie fixe de 0,27 % ;
 - Taux fixe : le taux d'intérêts est révisable à l'expiration d'un module de 2 ans minimum et 12 ans maximum et calculé sur le taux de swap 2 ans ou plus arrondi au centième de point supérieur contre Euribor 6 mois et augmenté d'une partie fixe de 0,27 % ;
 - Les taux de références sont définis plus précisément dans le contrat de prêt ci-joint ;
 - Option irréversible de passage à taux fixe.

➤ **Remboursement anticipé :**

- Aucune indemnité si remboursement à l'échéance d'un taux révisable ou à l'échéance d'un module taux fixe ;
- Indemnité actuarielle si remboursement en cours d'échéance à taux fixe.

➤ **Garanties :**

- Caution solidaire de la commune d'Ivry-sur-Seine à hauteur de 40 % ;
- Caution solidaire du Département du Val-de-Marne à hauteur de 40 %.

Ces deux cautions sont cumulatives pour garantir la totalité du prêt.

ARTICLE 3 : DIT qu'au cas où la SADEV'94, pour quel que motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la Ville s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du prêteur, adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussions et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 4 : DIT que la Ville s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Maire à signer les conventions qui pourront intervenir avec la SADEV'94 pour la garantie des intérêts et du capital susvisés.

ARTICLE 6 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

RECU EN PREFECTURE
LE
PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE
LE 30 JANVIER 2009