

URBANISME**Opération d'aménagement Ivry Confluences**

Garantie communale des emprunts contractés par le concessionnaire SADEV 94

EXPOSÉ DES MOTIFS

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

Celle du 29 janvier 2009 accordait la garantie communale pour deux emprunts contractés par la SADEV 94 et d'un montant total de 40,4 M€.

Cette garantie d'emprunt, à hauteur de 40 % et à part égale avec le Département, représente une caution communale de 16 160 000 €.

Les emprunts en question ont permis la maîtrise d'une partie du foncier mutable (estimés dans le bilan d'opération à 163 M d'€) et notamment des parcelles suivantes :

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

Pour poursuivre les acquisitions préalables aux travaux d'aménagement, 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 sollicite à nouveau la garantie communale pour deux emprunts supplémentaires d'un montant total de 19,6 M d'€.

Ces emprunts disposent des caractéristiques suivantes :

1) Premier prêt

Ø **Organisme prêteur** : Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France.

Ø **Montant** : 9.600.000 euros.

Ø **Durée totale** : 12 ans comprenant :

- Une période de mobilisation des fonds d'une durée de 2 ans ;
- Une période de consolidation d'une durée de 10 ans avec 1 an de différé d'amortissement ;
- Date de consolidation prévisionnelle retenue : 15/05/2011.

Ø **Périodicité des échéances** : annuelle.

Ø **Amortissement** :

- Durée du différé d'amortissement : 1 an ;
- Amortissement du capital selon tableau d'amortissement joint.

Ø **Taux d'intérêts :**

- Pendant la période de mobilisation des fonds : Euribor 1 mois majoré d'une partie fixe de 0,60 % ou EONIA majoré d'une partie fixe de 0,95 % ;
- Pendant la période de consolidation : arbitrage d'index
 - Taux révisable : Euribor 12 mois majoré d'une partie fixe de 0,80 % ;
 - Taux fixe : le taux d'intérêts est révisable à l'expiration d'un module dont la durée est à déterminer en fonction des opportunités et calculé sur le taux de swap de la durée contre Euribor 6 mois et augmenté d'une partie fixe de 0,90 % ;
 - Les taux de références sont définis plus précisément dans le contrat de prêt ;

Ø **Faculté de 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.

Ø **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 étant cumulatives pour garantir la totalité du prêt.

2) Deuxième prêt

Ø **Organisme prêteur :** Société Générale.

Ø **Montant :** 10.000.000 euros.

Ø **Durée totale :** 11 ans comprenant :

- Une période de mobilisation des fonds d'une durée de 2 ans ;
- Une période de consolidation d'une durée de 9 ans avec 1 an de différé d'amortissement ;
- Date de consolidation prévisionnelle retenue : 30/06/2011.

Ø **Périodicité des échéances :** annuelle.

Ø **Amortissement :**

- Durée du différé d'amortissement : 1 an ;
- Amortissement du capital selon tableau d'amortissement joint.

Ø **Taux d'intérêts :**

- Pendant la période de mobilisation des fonds : Euribor 1 mois majoré d'une partie fixe de 0,90 % ou EONIA majoré d'une partie fixe de 1,40 %.
- Pendant la période de consolidation : arbitrage d'index
 - Taux révisable : Euribor 12 mois majoré d'une partie fixe de 0,90 % ;
 - Taux fixe : le taux d'intérêts est révisable à l'expiration d'un module dont la durée est à déterminer en fonction des opportunités et calculé sur le taux de swap de la durée contre Euribor 6 mois et augmenté d'une partie fixe de 0,90 % ;
 - Les taux de références sont définis plus précisément dans le contrat de prêt.

Ø **Faculté de remboursement anticipé :**

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

Ø **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 étant cumulatives pour garantir la totalité du prêt.

La garantie d'emprunt, à hauteur de 40 % et à part égale avec le Département, représente donc une caution communale de 7 840 000 €.

Au regard des dispositions de la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988 (loi Galland) et celles de l'article L. 2252 du code général des collectivités territoriales, ces emprunts sont cumulatifs avec ceux déjà contractés par la SADEV 94 (40,4 Md'€) et garantis par la Ville au Conseil Municipal du mois de janvier.

Ils sont assujettis, comme l'ensemble des emprunts garantis par une collectivité locale, au respect de plusieurs règles prudentielles dont particulièrement celle relative à la division du risque avec l'emprunteur.

Ainsi, 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.

Au vu du budget 2009 (et sous réserve que celui-ci reste constant), la Ville ne pourra garantir à SADEV 94 une annuité supérieure à 6 451 871 € :

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

L'annuité la plus importante à garantir à la SADEV 94 dans le cadre de la précédente garantie est de 2,9 M€ en 2013.

Cette annuité se cumule avec la plus forte annuité des emprunts en cours (1,16 M d'€ toujours en 2013) :

$$2,9 \text{ M d'€} + 1,16 \text{ M d'€} = 4,12 \text{ M d'€}.$$

L'annuité la plus forte à garantir par la Ville pour l'ensemble des emprunts contractés par la SADEV 94 en 2013 (4,12 M d'€) étant inférieure à 6 451 871 €, la règle relative à la division du risque avec l'emprunteur est respectée.

Eu égard au respect de la règle quotité garantie de la loi Galland, et pour permettre à la SADEV 94 de poursuivre l'acquisition du foncier 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 7 840 000 € pour deux prêts d'un montant total de 19,6 M€.

P.J. : tableaux d'amortissement prévisionnels.

URBANISME

Opération d'aménagement Ivry Confluences

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, 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,

vu sa délibération en date du 29 janvier 2009 accordant sa caution à hauteur de 16 160 000 € pour deux emprunts d'un montant total de 40,4 M d'€ contractés par la SADEV 94,

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

considérant que pour poursuivre ces acquisitions, la SADEV 94 a besoin de contracter deux prêts supplémentaires d'un montant total de 19,6 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 respecte bien les ratios prudentiels de la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988 modifiée (loi Galland),

vu les tableaux d'amortissement prévisionnels, ci-annexés,

vu le budget communal,

DELIBERE

(par 38 voix pour, 4 voix contre et 1 abstention)

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

- Premier prêt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France pour un montant de 9.600.000 €, et dont la garantie communale est de 3 840 000 € ;
- Deuxième prêt souscrit auprès de la Société Générale pour un montant de 10.000.000 €, et dont la garantie communale est de : 4 000 000 €

aux conditions décrites ci-après.

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

1) Premier prêt

- Ø **Organisme prêteur :** Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France.
 - Ø **Montant :** 9.600.000 euros.
 - Ø **Durée totale :** 12 ans comprenant :
 - Une période de mobilisation des fonds d'une durée de 2 ans ;
 - Une période de consolidation d'une durée de 10 ans avec 1 an de différé d'amortissement ;
 - Date de consolidation prévisionnelle retenue : 15/05/2011.
 - Ø **Périodicité des échéances :** annuelle.
 - Ø **Amortissement :**
 - Durée du différé d'amortissement : 1 an ;
 - Amortissement du capital selon tableau d'amortissement joint.
 - Ø **Taux d'intérêts :**
 - Pendant la période de mobilisation des fonds : Euribor 1 mois majoré d'une partie fixe de 0,60 % ou EONIA majoré d'une partie fixe de 0,95 % ;
 - Pendant la période de consolidation : arbitrage d'index
 - Taux révisable : Euribor 12 mois majoré d'une partie fixe de 0,80 % ;
 - Taux fixe : le taux d'intérêts est révisable à l'expiration d'un module dont la durée est à déterminer en fonction des opportunités et calculé sur le taux de swap de la durée contre Euribor 6 mois et augmenté d'une partie fixe de 0,90 % ;
 - Les taux de références sont définis plus précisément dans le contrat de prêt ;
 - Ø **Faculté de 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.
 - Ø **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 étant cumulatives pour garantir la totalité du prêt.

2) Deuxième prêt

Ø **Organisme prêteur** : Société Générale.

Ø **Montant** : 10.000.000 euros.

Ø **Durée totale** : 11 ans comprenant :

- Une période de mobilisation des fonds d'une durée de 2 ans ;
- Une période de consolidation d'une durée de 9 ans avec 1 an de différé d'amortissement ;
- Date de consolidation prévisionnelle retenue : 30/06/2011.

Ø **Périodicité des échéances** : annuelle.

Ø **Amortissement** :

- Durée du différé d'amortissement : 1 an ;
- Amortissement du capital selon tableau d'amortissement joint.

Ø **Taux d'intérêts** :

- Pendant la période de mobilisation des fonds : Euribor 1 mois majoré d'une partie fixe de 0,90 % ou EONIA majoré d'une partie fixe de 1,40 %.
- Pendant la période de consolidation : arbitrage d'index
 - Taux révisable : Euribor 12 mois majoré d'une partie fixe de 0,90 % ;
 - Taux fixe : le taux d'intérêts est révisable à l'expiration d'un module dont la durée est à déterminer en fonction des opportunités et calculé sur le taux de swap de la durée contre Euribor 6 mois et augmenté d'une partie fixe de 0,90 % ;
 - Les taux de références sont définis plus précisément dans le contrat de prêt.

Ø **Faculté de remboursement anticipé** :

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

Ø **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 étant 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 à 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 29 MAI 2009