

URBANISME**ZAC Ivry-Confluences**

Garantie communale accordée à SADEV94 pour un montant de 40 M€

EXPOSE DES MOTIFS

Par délibération en date du 15 février 2007, le Conseil municipal approuvait le traité de concession dénommé « concession d'aménagement Avenir-Gambetta » et désignait SADEV94, concessionnaire de l'opération.

Par délibération du 29 janvier 2009, le Conseil municipal accordait la garantie communale pour deux emprunts contractés par SADEV94 d'un montant total de 40,4 M€.

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

Ces emprunts ont permis la maîtrise de grandes parcelles mutables :

- 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€.

Par délibération du 28 mai 2009, le Conseil municipal accordait la garantie communale pour deux nouveaux emprunts contractés par SADEV94 d'un montant total de 19,6 M€ pour poursuivre les acquisitions préalables aux travaux d'aménagement.

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

Par délibération en date du 16 décembre 2010, le Conseil municipal désignait le concessionnaire de l'opération Ivry-Confluences. Le traité de concession a été signé avec SADEV94 le 3 janvier 2011.

Par délibération du 19 décembre 2013 le Conseil municipal accordait la garantie communale pour un emprunt contracté par SADEV94 d'un montant de 20 000 000 € pour poursuivre les acquisitions foncières et les dépenses d'aménagement.

La garantie d'emprunt, à hauteur de 40 % et à part égale avec le Département, représentait une caution communale de 8 000 000 €.

Il est proposé d'accorder la garantie communale d'un nouvel emprunt contracté par SADEV94 selon les caractéristiques suivantes :

- Etablissement prêteur : Deutsche Pfandbriefbank AG.
- Montant du prêt : 40.000.000 euros.
- Durée globale du prêt : 10 ans.
- Durée de la phase de mobilisation : de la date de signature du contrat de prêt au 30 décembre 2015 (date butoir de consolidation).
- Mobilisation requise d'au minimum 50 % du montant du prêt avant le 30 juin 2015 sous peine de paiement d'une pénalité de dédit de 3 % du montant non mobilisé à cette date.

- Durée de la phase de consolidation (amortissement) : 9 ans à compter de la date de consolidation et au plus tard le 30/12/2015 (date butoir de consolidation).

Taux d'intérêt :

Phase de mobilisation : Euribor 3 mois + 1,38 %.

Phase de consolidation : Euribor 3 mois + 1,38 % ou taux de swap équivalent contre Euribor 3 mois + 1,38 % + coûts de couverture du prêt sur les marchés.

Echéances : trimestrielles.

Amortissement du capital : amortissement à la carte à compter du 30 mars 2018 (différé d'amortissement de 2 ans), conformément au tableau d'amortissement prévisionnel ci-annexé.

Commission de non utilisation : 0,15 % par an du montant du prêt non tiré à compter du 30 juin 2015.

Commission d'engagement : 0,15 % du montant du prêt.

Garanties d'emprunt : garantie irrévocable à première demande ou cautionnement solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division à hauteur de 40 % chacun de la ville d'Ivry-sur-Seine et du département du Val-de-Marne, ces deux garanties étant des conditions cumulatives à l'octroi du prêt.

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 SADEV94 et garantis par la Ville.

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.

Eu égard au respect de la règle quotité garantie de la loi Galland, et pour permettre à SADEV94 de poursuivre l'acquisition du foncier nécessaire à l'avancement de l'opération Ivry-Confluences, je vous propose d'accorder la garantie d'emprunt à SADEV94 à hauteur de 40 %, représentant une caution communale de 16 M€ pour un prêt d'un montant total de 40 M€ et d'approuver la convention de garantie avec la Deutsche Pfandbriefbank Aktiengesellschaft.

P.J. : - tableaux d'amortissement prévisionnel
- convention

URBANISME

2) ZAC Ivry-Confluences

Garantie communale accordée à SADEV94 pour un montant de 40 M€

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 SADEV94, 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 SADEV94,

vu sa délibération en date du 28 mai 2009 accordant sa caution à hauteur de 7 840 000 € pour deux emprunts d'un montant total de 19,6 M d'€ contractés par SADEV94,

vu sa délibération en date du 16 décembre 2010 désignant SADEV94 comme aménageur de la ZAC Ivry-Confluences,

vu le traité de concession d'aménagement signé avec SADEV94 le 3 janvier 2011,

vu sa délibération en date du 19 décembre 2013 accordant sa caution à hauteur de 8 000 000 € pour un emprunt d'un montant de 20 M€ contracté par SADEV94,

considérant que dans le cadre de ses missions, SADEV94 doit poursuivre les acquisitions foncières nécessaires à l'opération Ivry-Confluences,

considérant que pour poursuivre ces acquisitions, SADEV94 a besoin de contracter un prêt supplémentaire d'un montant total de 40 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 SADEV94 respecte bien les ratios prudentiels de la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988 modifiée (loi Galland),

vu le projet de convention de garantie,

vu le tableau d'amortissement prévisionnel, ci-annexé,

vu le budget communal,

DELIBERE

par 22 voix pour, 10 voix contre et 13 abstentions

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie communale à hauteur de 40 %, à SADEV94, pour un prêt souscrit auprès de la Deutsche Pfandbriefbank AG pour un montant de 40 000 000 €, (montant en principal garanti de 16 000 000 €), aux conditions décrites ci-après.

ARTICLE 2 : DIT que les caractéristiques du prêt consenti par la Deutsche Pfandbriefbank AG sont les suivantes :

- Montant du prêt : 40.000.000 euros.
- Durée globale du prêt : 10 ans.
- Durée de la phase de mobilisation : de la date de signature du contrat de prêt au 30 décembre 2015 (date butoir de consolidation).
- Mobilisation requise d'au minimum 50% du montant du prêt avant le 30 juin 2015 sous peine de paiement d'une pénalité de dédit de 3% du montant non mobilisé à cette date.
- Durée de la phase de consolidation (amortissement) : 9 ans à compter de la date de consolidation et au plus tard le 30 décembre 2015 (date butoir de consolidation).
- Taux d'intérêt :
Phase de mobilisation : Euribor 3 mois + 1,38 %.
Phase de consolidation : Euribor 3 mois + 1,38 % ou taux de swap équivalent contre Euribor 3 mois +1,38 % + coûts de couverture du prêt sur les marchés.
- Echéances : trimestrielles.
- Amortissement du capital : amortissement à la carte à compter du 30/03/2018 (différé d'amortissement de 2 ans), conformément au tableau d'amortissement prévisionnel ci-annexé.
- Commission de non utilisation : 0,15 % par an du montant du prêt non tiré à compter du 30/06/2015.
- Commission d'engagement : 0,15 % du montant du prêt.
- Garanties d'emprunt : garantie irrévocable à première demande ou cautionnement solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion et de division à hauteur de 40 % chacun de la ville d'Ivry-sur-Seine et du département du Val-de-Marne, ces deux garanties étant des conditions cumulatives à l'octroi du prêt.

ARTICLE 3 : DIT qu'au cas où SADEV94, 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 discussion et sans jamais pouvoir opposer notamment 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 le montant des sommes dues.

ARTICLE 5 : APPROUVE la convention de garantie avec SADEV94 et AUTORISE le Maire à la signer ainsi que le cas échéant, les conventions à intervenir avec SADEV94 pour la garantie des sommes dues par SADEV94 au titre du prêt susvisé.

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

TRANSMIS EN PREFECTURE
LE 27 JANVIER 2015
RECU EN PREFECTURE
LE 27 JANVIER 2015
PUBLIE PAR VOIE D’AFFICHAGE
LE 26 JANVIER 2015