

Délibération affichée,
rendue exécutoire,
après transmission au
Contrôle de la Légalité
le : 08/04/13

DEPARTEMENT DES YVELINES

AR n° : A078-227806460-20130329-69711-DE-1-1_0

CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 29 mars 2013

POLITIQUE A05 MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS**GARANTIE D'EMPRUNT AU PROFIT DE LA SA D'HLM OSICA
POUR UNE OPÉRATION DE CONSTRUCTION DE 79 LOGEMENTS
SOCIAUX À LA ZAC DU LEVANT À FONTENAY-LE-FLEURY**

LE CONSEIL GENERAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.3231-4, L.3231-4-1, R.3231-1, L.3211-1, L.3221-1, L.3131-1, L.3131-2, R.3131-1 ;

Vu la demande de la SA d'HLM OSICA sollicitant auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation un prêt d'un montant total de 4 196 626 €;

Vu la demande de la SA d'HLM OSICA sollicitant la garantie départementale à 50 % pour les prêts, en date du 4 octobre 2010;

Vu l'article R 221-19 du Code Monétaire et Financier ;

Vu l'article 2298 du Code Civil ;

Vu le rapport de Monsieur le Président du Conseil Général,

Sa Commission des Finances et des Affaires générales entendue,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Décide :

Article 1 : D'accorder sa garantie à 50 % à la SA d'HLM OSICA, située 102 avenue de France à Paris, pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 4 196 626 Euros à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Cet emprunt est destiné à financer une opération de production de 35 logements située ZAC du Levant à Fontenay-le-Fleury.

Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :

Prêt Caisse des Dépôts et Consignations	PLUS
Montant :	4 080 507, 00 Euros
Taux d'intérêt variable :	Livret A (2,85 %)
Durée totale maximale :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Préfinancement :	3 à 24 mois
Taux annuel de progressivité :	0, 50 %

Prêt Caisse des Dépôts et Consignations	PLUS
Montant :	116 119, 00 Euros
Taux d'intérêt variable :	Livret A (2,85 %)
Durée totale maximale :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Préfinancement :	3 à 24 mois
Taux annuel de progressivité :	0, 50 %

Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux de livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.

Les taux d'intérêt indiqués ci-dessus sont établis sur la base du taux du livret A et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du livret A en vigueur à la date de l'offre de prêt. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si les taux du livret A et / ou du commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A sont modifiés entre la date de l'offre de prêt et la date d'établissement du contrat de prêt. Le taux de progressivité indiqué ci-dessus est susceptible d'être révisé en fonction de la variation du taux du Livret A.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur (OSICA) est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

Article 2: Le Conseil général déclare que cette garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code général des collectivités territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

Article 3 : Le Conseil général s'engage au cas où la SA d'HLM OSICA, pour quel que motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, à en effectuer le paiement en son lieu et place sur simple demande de la Caisse des Dépôts et Consignations, adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : S'engage pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

Article 5: Autorise Monsieur le Président du Conseil général à signer le contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA d'HLM OSICA et la convention de garantie entre le Conseil général et la SA d'HLM OSICA, ci-jointe.



LE DEPARTEMENT DES YVELINES

CONVENTION

Entre :

Le Conseil Général des Yvelines, représenté par son Président, M. Alain SCHMITZ, habilité par délibération en date du

Ci-après dénommé « le Département »,

D'une part,

Et

La SA d'HLM OSICA, sise 100-104 avenue de France à Paris, représentée par son Directeur Général, M. Jean-Alain STEINFELD, agissant en vertu du Conseil d'administration du 11 septembre 2012,

Ci-après dénommé « l'organisme »,

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

Article 1^{er} : Objet de la convention

Le Département garantit à hauteur de 50% le remboursement de deux prêts d'un montant total de 4 196 626 Euros que l'organisme se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux conditions suivantes :

<u>Prêt CDC</u>	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
Montant :	4 080 507, 00 euros
Taux actuaria annuel :	2,85 %
Taux annuel de progressivité :	0,50 %
Indice de référence :	Livret A
Valeur de l'indice de référence :	2,25 %
Préfinancement :	3 à 24 mois
Durée :	40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle

<u>Prêt CDC</u>	Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
Montant :	116 119, 00 euros
Taux actuariaire annuel :	2,85 %
Taux annuel de progressivité :	0,50 %
Indice de référence :	Livret A
Valeur de l'indice de référence :	2,25 %
Préfinancement :	3 à 24 mois
Durée :	50 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle

En cas de modification revêtant un caractère substantiel des conditions précitées, l'organisme s'engage à solliciter préalablement du Département le renouvellement de sa garantie aux nouvelles conditions.

Cet emprunt est destiné à financer une opération de construction neuve de 35 logements collectifs, en financement PLUS, situés à Fontenay le Fleury, 3 rue Olivier Messiaen.

Article 2 : Durée

La garantie d'emprunt accordée par le Département porte sur la durée d'amortissement du ou des prêts, soit 40 et 50 ans.

Article 3 : Mise en œuvre de la garantie

Si l'organisme ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, le Département règle le montant des annuités impayées à leurs échéances en son lieu et place, dans la limite de la garantie ci-dessus définie.

L'organisme s'engage à prévenir le Département par lettre recommandée avec accusé réception en cas d'impossibilité de faire face à des échéances au moins deux mois à l'avance. L'organisme fournit à l'appui de sa demande, toutes justifications nécessaires. Une copie de cette dernière est adressée à l'établissement prêteur dans le délai.

Le Département se réserve à cette occasion le droit d'exercer un contrôle sur pièces de la situation financière de l'organisme.

Article 4 : Modalités financières de la mise en œuvre de la garantie

Les paiements qui auront été effectués par le Département auront le caractère d'avances remboursables. Elles devront être remboursées aussitôt que la situation financière de l'organisme le permettra.

Pour la garantie des sommes qu'il aurait avancées, le Département des Yvelines est subrogé dans les droits de l'organisme prêteur, en particulier en ce qui concerne les hypothèques que celui-ci aurait prises sur les biens de l'emprunteur défaillant. Les frais de cette subrogation seront à la charge de l'organisme.

Tous les droits ou frais auxquels pourra donner lieu la présente convention sont à la charge de l'organisme.

Article 5 : Transfert de propriété

En cas de fusion, d'absorption, de dissolution de l'organisme, de changement de raison sociale, ou en cas de cession de l'immeuble, avant l'expiration du délai de validité de la présente convention, la garantie d'emprunt accordée doit faire l'objet d'un transfert approuvé par l'assemblée départementale. A défaut, la garantie d'emprunt est réputée ne plus exister.

Article 6 : Suivi et évaluation

L'organisme s'engage à fournir chaque année au Département (Direction des Finances) un mois après leur approbation et avant le 30 juillet de chaque année, une copie certifiée conforme de ses comptes et bilan par un commissaire aux comptes.

Article 7 : La signature de la présente convention précède la participation du Département aux contrats de prêt en qualité de garant.

CONVENTION DE RESERVATION DE LOGEMENTS

Article 8 : Objet de la convention de réservation

En contrepartie de sa garantie, le Département bénéficie d'un droit de réservation de 10 % sur les 546 logements objets de l'opération mentionnée à l'article 1, soit 3 logements. Ces logements doivent être représentatifs de la programmation.

Les logements réservés au profit du Département sont les suivants :

Logement réservé	Commune	Adresse	Etage	Appt n°	Nb de pièces	Surface utile	Financement
1	Fontenay Le Fleury	3, rue Olivier MESSIAEN	1	C14	3	64,22 m ²	PLUS
2	Fontenay Le Fleury	3, rue Olivier MESSIAEN	2	C23	3	63,15 m ²	PLUS
3	Fontenay Le Fleury	3, rue Olivier MESSIAEN	3	C31	2	47,95 m ²	PLUS
4	Fontenay Le Fleury	3, rue Olivier MESSIAEN	3	C35	4	81,8 m ²	PLUS

Article 9 : Durée

Le droit de réservation du Département, pour chaque logement, s'exerce pendant la durée maximale d'amortissement du ou des prêts, soit 40 ou 50 ans.

Article 10 : Mise à disposition des logements

A l'occasion du premier exercice du droit de réservation du Département, l'organisme s'engage à lui communiquer, trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux, les informations relatives aux loyers, charges, et autres provisions et toute information que l'organisme ou le Département jugera utile.

En cas de vacance de logement, l'organisme s'engage à informer le Département de la date d'effet du congé par voie postale et/ou électronique avec accusé de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuels du logement.

A partir de la date de livraison des logements, qui doit être confirmée en temps opportun par l'organisme, ou de la notification du congé, le Département a un délai de deux mois, avec franchise de loyer, pour désigner les bénéficiaires des logements en adressant un dossier de candidature accompagné de l'ensemble des pièces nécessaires à son étude. Lorsque le préavis du locataire sortant est ramené à un mois pour les motifs prévus par la réglementation, le délai de présentation des candidats est ramené à un mois.

Au-delà de ce délai, le Conseil général des Yvelines aura la possibilité :

- soit de remettre à l'organisme, par courrier express, le ou les logements non attribués pour une seule désignation.
- soit de conserver le ou les logements vacants pendant une durée supplémentaire de trois mois, à charge pour le Conseil général de verser à l'organisme une indemnité, calculée mensuellement, correspondant au montant du loyer et charges afférents à la période complémentaire d'inoccupation, sur demande expresse formulée par tous moyens.

A défaut, ou à l'issue de la période de prolongation des loyers, après avoir préalablement averti le Conseil général par lettre ou télécopie, et sauf accord spécifique pris avec celui-ci, dans les huit jours, l'organisme a la possibilité de reprendre, pour une désignation de locataire, le ou les logements restés vacants.

Cet abandon provisoire ne modifie en rien la présente convention, le Conseil général des Yvelines retrouvant son droit de désignation lors de la libération suivante du ou des logements abandonnés.

Article 11 : Désignation des bénéficiaires des logements

Les candidatures présentées par le Département remplissent les conditions requises pour l'occupation des logements, notamment celles prévues par la législation et la réglementation en vigueur : sur les plafonds de ressources relatifs aux opérations auxquelles elles sont destinées, inscription sur une liste de demandeur de logement social, composition familiale.

Le choix des locataires parmi les candidats présentés par le Département est exercé par l'organisme, dont la commission d'attribution se réserve, dans le cadre de la réglementation, la faculté d'accepter ou de refuser la candidature proposée.

L'organisme s'engage à :

- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à l'usage auquel il est destiné
- permettre aux candidats de visiter le logement mis à sa disposition,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution,
- appliquer aux bénéficiaires des logements réservés le régime législatif propre aux habitations à loyers modérés,
- ne pas rechercher la responsabilité du Département, en aucune circonstance, et notamment pour des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables,
- transmettre chaque année ou sur demande, la liste des logements concernés par la présente convention et l'identité de leur locataire.

L'organisme exerce tous les droits de propriétaire que la loi et le bail lui confèrent.

Article 12 : Destruction de l'immeuble

L'organisme s'engage à ce que l'ensemble soit assuré contre l'incendie et sinistres de toute nature pour une valeur suffisante auprès d'une société d'assurance notoirement solvable.

En cas de destruction totale ou partielle de logements réservés l'organisme s'oblige, dans la limite de l'indemnité perçue en vertu de la police d'incendie ci-dessus visée, à ce que les locaux soient reconstruits ou remis en état d'habitabilité dans les moindres délais, sauf accord différent acté par avenant à la présente convention.

Les effets de la présente convention sont suspendus de plein droit pendant la durée d'indisponibilité des locaux.
Dès l'achèvement des travaux, le bail portant sur les locaux détruits sera reporté de plein droit sur les locaux reconstruits.

L'autorité visée à l'article 7 est préalablement consultée sur le maintien de l'ancien locataire ou la désignation d'un nouveau locataire.

En tout état de cause, le droit de réservation demeure sur des logements équivalents tant que la garantie d'emprunt perdure.

En cas de sinistre, l'organisme s'engage à redonner un droit de réservation équivalent au Département dans les plus brefs délais.

Article 13 : Transfert de propriété

En cas de transfert de la garantie d'emprunt ou de propriété, le droit de réservation du Département n'est pas remis en cause tant que sa garantie d'emprunt demeure valide.

Fait en triple exemplaires,
A Versailles, le

**P/LE DIRECTEUR GENERAL
De OSICA SA HLM**

Au vu du pouvoir de délégation de signature
En date du 28 septembre 2012
Le Directeur Général Adjoint
Monsieur Thierry BERTHIER

LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL

Monsieur Alain SCHMITZ