



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

### du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 18 septembre 2014

Président : M. MILLOT

Secrétaire de séance : Mme BLANC

Convocation envoyée le 11 septembre 2014

Publié le 24 septembre 2014

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 79

Nombre de présents participant au vote : 64

Nombre de membres en exercice : 79

Nombre de procurations : 9

SCRUTIN : POUR : 69

ABSTENTION : 2

CONTRE : 2

NE SE PRONONCE PAS : 0

#### ***Membres titulaires présents :***

M. Alain MILLOT	M. Jean-Claude GIRARD	M. Thierry FALCONNET
M. Pierre PRIBETICH	M. Patrick MOREAU	Mme Louise BORSATO
M. Jean ESMONIN	M. Abderrahim BAKA	M. Louis LEGRAND
M. Patrick CHAUPIS	Mme Stéphanie MODDE	M. Patrick ORSOLA
Mme Nathalie KOENDERS	Mme Françoise TENENBAUM	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Rémi DETANG	Mme Christine MARTIN	Mme Florence LUCISANO
Mme Catherine HERVIEU	Mme Danielle JUBAN	M. Jean DUBUET
M. José ALMEIDA	Mme Lê Chinh AVENA	Mme Anne PERRIN-LOUVRIER
M. Jean-François DODET	Mme Hélène ROY	Mme Céline TONOT
M. François DESEILLE	M. Georges MAGLICA	M. Jean-Philippe MOREL
M. Michel JULIEN	Mme Sladana ZIVKOVIC	M. Nicolas BOURNY
M. Frédéric FAVERJON	M. Jean-Yves PIAN	M. Jean-Michel VERPILLOT
M. Didier MARTIN	Mme Océane CHARRET-GODARD	Mme Corinne PIOMBINO
M. Dominique GRIMPRET	Mme Anne ERSCHENS	M. Jean-Louis DUMONT
M. Michel ROTGER	Mme Catherine VANDRIESSE	M. Patrick BAUDEMONT
M. Jean-Patrick MASSON	M. François HELIE	Mme Anaïs BLANC
Mme Badiââ MASLOUHI	Mme Chantal OUTHIER	M. Damien THIEULEUX
M. André GERVAIS	M. Emmanuel BICHOT	Mme Michèle LIEVREMONT
M. Benoît BORDAT	M. Édouard CAVIN	M. Philippe BELLEVILLE
Mme Anne DILLENSEGER	Mme Frédérika DESAUBLIAUX	Mme Noëlle CABBILLARD
M. Charles ROZOY	Mme Sandrine RICHARD	M. Cyril GAUCHER.

#### ***Membres suppléants avec voix délibératives présents :***

M. Dominique SARTOR

#### ***Membres titulaires absents :***

M. Alain HOUPERT	Mme Colette POPARD pouvoir à Mme Nathalie KOENDERS
M. Laurent BOURGUIGNAT	M. François REBSAMEN pouvoir à M. Alain MILLOT
M. Hervé BRUYERE	M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à Mme Badiââ MASLOUHI
M. Roland PONSAA	Mme Chantal TROUWBORST pouvoir à M. François DESEILLE
M. François NOWOTNY	M. Joël MEKHANTAR pouvoir à M. Jean-Patrick MASSON
M. Jacques CARRELET DE LOISY	Mme Nuray AKPINAR-ISTIQUAM pouvoir à M. Georges MAGLICA
	Mme Claudine DAL MOLIN pouvoir à M. Jean ESMONIN
	M. Gaston FOUCHERES pouvoir à Mme Anne PERRIN-LOUVRIER
	M. Jean-Frédéric COURT pouvoir à M. Dominique SARTOR
	M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Abderrahim BAKA.

---

**OBJET : POLITIQUE DE LA VILLE, HABITAT ET URBANISME**

**Habitat à loyer modéré - Demande de garantie d'emprunt - ICF Sud-Est Méditerranée : acquisition VEFA de 32 logements (20 PLUS, 8 PLAI, 4 PLS), "Résidence Kennedy" 9 rue des Normaliens Fusillés et leurs Camarades à Dijon**

Au titre de la programmation 2013 de la Délégation du Grand Dijon, par décision de financement en date du 28 juin 2013, ICF Sud-Est Méditerranée réalise l'acquisition en VEFA de 32 logements collectifs (20 PLUS, 8 PLAI, 4 PLS) situés « Résidence Kennedy », rue des Normaliens fusillés et leurs Camarades à Dijon.

Le bailleur entend contracter auprès de la Caisse des Dépôts les prêts correspondants, d'un montant total de 2 588 391 €, se décomposant comme suit :

- un prêt PLUS de 1 849 338 €, d'une durée de 35 ans,
- un prêt PLAI de 482 806 €, d'une durée de 35 ans,
- un prêt PLS de 256 247 € d'une durée de 30 ans.

ICF Sud-Est Méditerranée sollicite la garantie financière du Grand Dijon à hauteur de 100 % du montant de ces trois prêts, qui représentent 61 % du coût prévisionnel d'opération (4 271 432 € TTC).

Vu l'avis de la Commission,

**LE CONSEIL,  
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,  
DÉCIDE :**

- **d'accorder** à ICF Sud-Est Méditerranée la garantie financière de la Communauté de l'agglomération dijonnaise pour le remboursement de trois prêts d'un montant total de 2 588 391 €, se décomposant en un prêt PLUS de 1 849 338 €, d'un prêt PLAI de 482 806 € et d'un prêt PLS de 256 247 €, à contracter auprès de la Caisse des Dépôts pour le financement de l'acquisition en VEFA de 32 logements situés « Résidence Kennedy » 9 rue des Normaliens Fusillés et leurs Camarades à Dijon. Les caractéristiques principales de ces prêts figurent en annexe de la présente délibération ;
- **de dire** que la garantie de la Communauté de l'agglomération dijonnaise est accordée pour la durée totale de ces prêts, à hauteur de 100 % de leur montant ;
- **de dire** que, au cas où l'emprunteur ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles dues par lui en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires, la Communauté de l'agglomération dijonnaise s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, à la première demande de la Caisse des Dépôts, sans opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à intervenir au contrat de prêt correspondant qui sera établi avec ICF Sud-Est Méditerranée et la Caisse des Dépôts, et à signer la convention de garantie annexée à la présente délibération ainsi que tout acte utile à la bonne exécution de cette décision.



## **PROJET**

### ***CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNTS***

Entre la Communauté d'Agglomération DIJONNAISE, garante  
Et ICF Sud-Est Méditerranée S.A d'H.L.M

#### **ENTRE LES SOUSSIGNES**

Monsieur Alain MILLOT agissant au nom de ladite Communauté d'agglomération en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 18 septembre 2014.

D'une part,

Et Monsieur Patrick AMICO, Président du Directoire de ICF Sud-Est Méditerranée S.A d'H.L.M agissant en exécution d'une délibération du Directoire de la Société en date du 27 mai 2014.

D'autre part,

#### **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

La Société Anonyme d'H.L.M a obtenu de la Communauté d'Agglomération DIJONNAISE, par délibération du Conseil communautaire en date du 18 septembre 2014, la garantie à hauteur de **100%** des emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations:

- **emprunt PLUS** d'un montant de **1 849 338 € sur 35 ans**
- **emprunt PLAI** d'un montant de **482 806 € sur 35 ans.**
- **emprunt PLS** d'un montant de **256 247 € sur 30 ans.**

Ces emprunts sont destinés à financer l'opération d'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier de 32 logements collectifs (20 PLUS, 8 PLAI et 4 PLS) à DIJON «Résidence Kennedy » Rue des Normaliens Fusillés.

Conformément à l'article R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Société s'est engagée à réserver à la Communauté d'Agglomération DIJONNAISE 20% des logements construits.

## **ARTICLE 1er**

Au cas où la Société Anonyme d'H.L.M. ne se trouverait pas en mesure de tenir ses engagements envers l'Etablissement Prêteur la Communauté d'agglomération prendra ses lieu et place et règlera, dans la limite de la garantie ci-dessus définie, et à concurrence de la défaillance de la Société Anonyme d'H.L.M. le montant des annuités impayées à leurs échéances.

Dans le cas où la garantie viendrait à jouer, la Société s'engage par avance à ce que la Communauté d'agglomération puisse prendre hypothèque conventionnelle de premier rang aux frais de la Société Anonyme d'H.L.M., sur les logements faisant l'objet de la présente convention.

## **ARTICLE 2**

Il est expressément stipulé que les versements qui seront ainsi effectués par la Communauté d'agglomération au lieux et place de la Société Anonyme d'H.L.M. auront le caractère d'avances remboursables. Ces avances ne porteront pas intérêt.

## **ARTICLE 3**

Le compte d'avances de la Communauté d'agglomération, ouvert dans les écritures de la Société Anonyme d'H.L.M. conformément aux instructions ministérielles sur la comptabilité des Sociétés d'H.L.M. comportera :

- au crédit - le montant des versements effectués par la Communauté d'agglomération en cas de défaillance de la Société Anonyme d'H.L.M.
- au débit - le montant des remboursements effectués par la Société Anonyme d'H.L.M.
- le solde - représentera la dette de la Société Anonyme d'H.L.M. envers la Communauté d'agglomération.

Ce solde sera à tout instant exigible, sauf pour la Communauté d'agglomération d'accorder des délais à la Société Anonyme d'H.L.M. pour lui permettre de s'acquitter au moyen d'excédents de recettes ultérieures.

Toutefois, en aucun cas, le remboursement à la Communauté d'agglomération des avances consenties en vue du règlement de la dette de la Société Anonyme d'H.L.M. envers l'Etablissement Prêteur ne pourra porter préjudice à l'acquittement par priorité des sommes dues, tant en amortissement qu'en intérêts, à cet Etablissement.

## **ARTICLE 4**

En raison de la garantie accordée par la Communauté d'agglomération, la Société Anonyme d'H.L.M. fournira au Président du Conseil communautaire, chaque année avant le 1er juillet, les bilans et compte de résultat de l'exercice écoulé.

La Société Anonyme d'H.L.M. prendra toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes.

Au cas où la garantie de la Communauté d'agglomération serait mise en jeu, la Société Anonyme d'H.L.M. sera tenue, jusqu'à apurement du compte d'avances de la Communauté d'agglomération prévu à l'article 3, de fournir chaque année au Préfet et au Président du Conseil communautaire ses documents comptables établis de telle sorte qu'ils fassent ressortir les résultats par opération.

#### **ARTICLE 5**

Sous la réserve établie à l'article 3, dernier alinéa, la possibilité pour la Société Anonyme d'H.L.M. de rembourser à la Communauté d'agglomération les sommes avancées par celle-ci devra être appréciée, du seul point de vue de la situation de trésorerie, sans que la Société Anonyme d'H.L.M. soit fondée à se prévaloir de la constitution de provisions ou de réserves dont elle n'aurait pas l'emploi immédiat.

#### **ARTICLE 6**

La Société Anonyme d'H.L.M., sur simple demande de la Communauté d'agglomération devra fournir à l'appui de ses documents comptables, toutes justifications utiles, elle devra permettre, à toute époque, aux Agents désignés par le Préfet en exécution de l'article L.451-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, de contrôler son fonctionnement, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que de ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

#### **ARTICLE 7**

La présente Convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts contractés pour ladite construction. A cette échéance, si le compte d'avances de la Communauté d'agglomération n'est pas soldé, une nouvelle convention devra intervenir entre la Communauté d'agglomération et la Société Anonyme d'H.L.M. en vue de déterminer les conditions de remboursement à la Communauté d'agglomération du solde de ce compte. En l'absence d'une convention nouvelle, resteront en vigueur les dispositions des articles 2 - 3 - 4 - 5 et 6 jusqu'à ce que le compte prévu à l'article 3 soit soldé.

#### **ARTICLE 8**

La Société sera tenue d'aviser la Communauté d'agglomération de toute vacance de logement entrant dans le contingent des logements réservés à la Collectivité Garante.

Le Président du Conseil adressera alors à la Société Anonyme d'H.L.M., dans le délai le plus bref possible, une liste de candidats dont il aura retenu la candidature et remplissant les conditions requises pour être logés en H.L.M. Cette liste devra comprendre deux candidats pour chaque logement avec l'indication d'un ordre de priorité ; la Société Anonyme d'H.L.M. se réserve toutefois de récuser un candidat après enquête portant sur sa solvabilité.

Il en sera ainsi à chaque vacance en faveur de la Communauté d'agglomération.

Tout candidat agréé sera ipso-facto locataire de la Société Anonyme d'H.L.M. et comme tel soumis aux mêmes règlements que les autres locataires de celle-ci.

Si le Président du Conseil Communautaire n'a fait aucune proposition valable pour combler la vacance dans un délai de deux mois, le logement restera à la disposition de la Société Anonyme d'H.L.M. qui aura la faculté de le louer à un candidat de son choix.

En cas de location à un locataire de son choix, la Société Anonyme d'H.L.M. devra offrir le premier logement vacant du même type qui deviendra disponible après que le Président du Conseil en aura exprimé le désir avec présentation d'un candidat.

A l'échéance de la Convention, les logements réservés à la Communauté d'agglomération reviendront à la Société Anonyme d'H.L.M. qui pourra en disposer elle-même lors de leur vacance.

## **ARTICLE 9**

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente Convention seront à la charge de la Société Anonyme d'H.L.M.

Fait en 3 exemplaires

A Dijon, le

Pour la Communauté d'agglomération,  
Le Président,

Pour ICF Sud-Est Méditerranée S.A. d'HLM  
Le Président du Directoire

Alain MILLOT

Patrick AMICO



DIRECTION REGIONALE  
BOURGOGNE

Dossier n° U012656  
Opération : Acq VEFA 32 log (n° 5014278)  
Date limite de validité de l'offre : 06/01/2015  
Montant total du financement CDC : 2 588 391,00 €  
Date limite de validité de la cotation : Sans objet

### Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

#### Proposition n°1 - 3 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLS	PLUS	
Enveloppe	-	PLSDD 2013	-	
Montant	482 806 €	256 247 €	1 849 338 €	
Commission d'instruction	0 €	150 €	0 €	
Phase d'amortissement				
Durée	35 ans	30 ans	35 ans	
Index	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	- 0,2 %	1,11 %	0,6 %	
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A + 1,11 %	Livret A + 0,6 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	
Modalité de révision	DL	DL	DL	
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	

(\*) A titre indicatif, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente lettre d'offre est de 1,25 % (Livret A).

