



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 27 novembre 2014

Président : M. MILLOT

Secrétaire de séance : Mme BLANC

Convocation envoyée le 20 novembre 2014

Publié le 28 novembre 2014

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 79

Nombre de présents participant au vote : 62

Nombre de membres en exercice : 79

Nombre de procurations : 12

SCRUTIN : POUR : 69

ABSTENTION : 3

CONTRE : 2

NE SE PRONONCE PAS : 0

Membres titulaires présents :

M. Alain MILLOT	M. Patrick MOREAU	M. Louis LEGRAND
M. Pierre PRIBETICH	M. Abderrahim BAKA	M. Patrick ORSOLA
M. Patrick CHAUPUIS	Mme Stéphanie MODDE	Mme Florence LUCISANO
Mme Nathalie KOENDERS	Mme Françoise TENENBAUM	M. Jean DUBUET
M. Rémi DETANG	Mme Christine MARTIN	M. Gaston FOUCHERES
Mme Catherine HERVIEU	Mme Danielle JUBAN	Mme Anne PERRIN-LOUVRIER
M. José ALMEIDA	Mme Lê Chinh AVENA	M. Jacques CARRELET DE LOISY
M. Jean-François DODET	M. Georges MAGLICA	M. Jean-Philippe MOREL
M. François DESEILLE	M. Joël MEKHANTAR	M. Nicolas BOURNY
Mme Colette POPARD	Mme Nuray AKPINAR-ISTIQUAM	M. Jean-Michel VERPILLOT
M. Michel JULIEN	M. Jean-Yves PIAN	Mme Corinne PIOMBINO
M. Frédéric FAVERJON	Mme Anne ERSCHENS	M. Jean-Louis DUMONT
M. Didier MARTIN	M. Laurent BOURGUIGNAT	M. Patrick BAUDEMONT
M. Dominique GRIMPRET	Mme Catherine VANDRIESSE	M. Jean-Frédéric COURT
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Chantal OUTHIER	Mme Anaïs BLANC
Mme Badiâ MASLOUHI	M. Emmanuel BICHOT	M. Damien THIEULEUX
M. André GERVAIS	Mme Frédérique DESAUBLIAUX	Mme Michèle LIEVREMONT
M. Benoît BORDAT	M. Hervé BRUYERE	M. Gilbert MENU
M. Charles ROZOY	M. Roland PONSAA	Mme Noëlle CABBILLARD
M. Jean-Claude GIRARD	Mme Louise BORSATO	M. Cyril GAUCHER.

Membres suppléants avec voix délibératives présents :

Mme Anne-Sophie GIRARDEAU

M. Christophe CHEVRILAU

Membres titulaires absents :

M. Jean ESMONIN

M. François HELIE

Mme Sandrine RICHARD

M. Thierry FALCONNET

Mme Claudine DAL MOLIN

M. Michel ROTGER pouvoir à M. Patrick CHAUPUIS

Mme Anne DILLENSEGER pouvoir à Mme Christine MARTIN

M. François REBSAMEN pouvoir à M. Alain MILLOT

M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à Mme Badiâ MASLOUHI

Mme Hélène ROY pouvoir à M. Pierre PRIBETICH

Mme Chantal TROUWBORST pouvoir à M. François DESEILLE

Mme Sladana ZIVKOVIC pouvoir à Mme Danielle JUBAN

Mme Océane CHARRET-GODARD pouvoir à M. André GERVAIS

M. Alain HOUPERT pouvoir à Mme Anne ERSCHENS

M. Édouard CAVIN pouvoir à Mme Frédérique DESAUBLIAUX

M. François NOWOTNY pouvoir à Mme Anne-Sophie GIRARDEAU

Mme Dominique BEGIN-CLAUDET pouvoir à M. Jacques CARRELET DE LOISY

Mme Céline TONOT pouvoir à M. José ALMEIDA

M. Philippe BELLEVILLE pouvoir à M. Christophe CHEVRILAU.

OBJET : POLITIQUE DE LA VILLE, HABITAT ET URBANISME

Habitat à loyer modéré - Demande de garantie d'emprunt - SCIC HABITAT Bourgogne : acquisition VEFA de 31 logements PLS, "Passages Jean-Jaurès" résidence André-Jean, 2-8 boulevard des Peyvets à Dijon

Au titre de la programmation 2014 de la Délégation du Grand Dijon, par décision de financement en date du 26 juin 2014, SCIC HABITAT Bourgogne réalise l'acquisition en VEFA de 31 logements collectifs (PLS) au sein du programme immobilier « Résidence André-Jean », Passages Jean-Jaurès, 2-8 boulevard des Peyvets à Dijon.

Le bailleur entend contracter auprès de la Caisse des Dépôts les prêts correspondants, d'un montant total de 2 681 561 €, se décomposant comme suit :

- un prêt PLS « travaux » de 1 104 457 €, d'une durée de 40 ans,
- un prêt PLS « foncier » de 1 061 949 €, d'une durée de 50 ans,
- un prêt complémentaire au PLS de 515 155 € d'une durée de 40 ans.

SCIC HABITAT Bourgogne sollicite la garantie financière du Grand Dijon à hauteur de 100 % du montant de ces trois prêts, qui représentent 63 % du coût prévisionnel d'opération (4 247 797 € TTC).

Vu l'avis de la Commission,

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'accorder** à SCIC HABITAT Bourgogne la garantie financière de la Communauté de l'agglomération dijonnaise pour le remboursement de trois prêts d'un montant total de 2 681 561 €, se décomposant en un prêt PLS « travaux » de 1 104 457 €, d'un prêt PLS « foncier » de 1 061 949 € et d'un prêt complémentaire au PLS de 515 155 €, à contracter auprès de la Caisse des Dépôts pour le financement de l'acquisition en VEFA de 31 logements situés au sein du programme immobilier « Résidence André-Jean » Les Passages Jean-Jaurès, 2-8 boulevard des Peyvets 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 des contrats de prêts, à hauteur de 100 % de leur montant, jusqu'au complet remboursement de ceux-ci, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement ;
- **de dire** que le Grand Dijon s'engage, pendant toute la durée des prêts, à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les échéances de remboursement ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à intervenir au contrat de prêt correspondant qui sera établi avec SCIC HABITAT Bourgogne 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 cette décision.



Scic Habitat
Bourgogne

GROUPE SNI



PROJET
CONVENTION DE GARANTIE
D'EMPRUNTS

Entre la Communauté d'Agglomération Dijonnaise, garante
Et SCIC HABITAT Bourgogne

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 27 novembre 2014.

D'une part,

Et Monsieur Pascal JACQUIN, Directeur général de SCIC HABITAT Bourgogne, agissant en exécution d'une délibération de la Société en date du 19 juin 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 27 novembre 2014, la garantie à hauteur de **100%** des emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations:

- **emprunt PLS « travaux »** d'un montant de **1 104 457 € sur 40 ans**
- **emprunt PLS « foncier »** d'un montant de **1 061 949 € sur 50 ans.**
- **emprunt complémentaire au PLS** d'un montant de **515 155 € sur 40 ans.**

Ces emprunts sont destinés à financer l'opération d'acquisition en VEFA de 31 logements collectifs (PLS) situés « Résidence André-Jean », Passages Jean-Jaurès 2-8 boulevard des Peyvets à Dijon.

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 aux 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 deux exemplaires

A Dijon, le

Le Président
de la Communauté d'agglomération

Le Président
de SCIC HABITAT Bourgogne,

Alain MILLOT

Pascal JACQUIN

DIRECTION REGIONALE
BOURGOGNE

Dossier n° U020360
Opération : VEFA - 31 log - Dijon (n° 5023802)
Date limite de validité de l'offre : 11/07/2015
Montant total du financement CDC : 2 681 561,00 €
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	CPLS	PLS	PLS foncier	
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2014	PLSDD 2014	PLSDD 2014	
Montant	515 155 €	1 104 457 €	1 061 949 €	
Commission d'instruction	300 €	660 €	630 €	
TEG ¹	2,36 %	2,36 %	2,36 %	
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	
Taux du préfinancement	Livret A + 1,11 %	Livret A + 1,11 %	Livret A + 1,11 %	
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	40 ans	50 ans	
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	1,11 %	1,11 %	1,11 %	
Taux d'intérêt	Livret A + 1,11 %	Livret A + 1,11 %	Livret A + 1,11 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	Amortissement déduit (intérêts différés)	
Modalité de révision	DR	DR	DR	
Taux de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	

¹ L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

² 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).

