



D3190-Direction des finances-Coordination recettes

DELIBERATION N° D.2022.06.49 du Conseil municipal du 23 juin 2022

Réaménagement de six emprunts souscrits par l'Office public de l'habitat Versailles Habitat auprès d'Arkéa Banque Entreprises et Institutionnels et garantis par la ville de Versailles.

Contrats de prêt renégociés et avenants aux conventions modifiant les garanties de la Ville.

Date de la convocation : 16 juin 2022

Date d'affichage : 24 juin 2022

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : Mme Marie-Agnès AMABILE

Rapporteur : M. Michel BANCAL

Président : Monsieur François DE MAZIERES

Sont présents :

Mme Marie-Agnes AMABILE, Mme Corinne BEBIN, Mme Marie BOELLE, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, Mme Annick BOUQUET, Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. François DARCHIS, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Olivier DE LA FAIRE, M. François DE MAZIERES, M. Marc DIAS GAMA, M. Thierry DUGUET, M. Eric DUPAU, M. Pierre FONTAINE, M. Nicolas FOUQUET, Mme Ony GUERY, Mme Nicole HAJJAR, Mme Anne JACQMIN, Mme Anne-Lise JOSSET, M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Emmanuel LION, M. Alain NOURISSIER, M. Philippe PAIN, M. Jean-Yves PERIER, Mme Sylvie PIGANEAU, M. Arnaud POULAIN, Mme Marie POURCHOT, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Charles RODWELL, M. Jean SIGALLA, Mme Anne-France SIMON, Mme Muriel VAISLIC.

Absents excusés:

M. Christophe CLUZEL, Mme Céline JULLIE, M. Michel LEFEVRE, Mme Florence MELLOR, M. Bruno THOBOIS.

M. François-Gilles CHATELUS (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY), Mme Brigitte CHAUDRON (pouvoir à Mme Marie BOELLE), Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX (pouvoir à M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE), Mme Corinne FORBICE (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), M. Fabien BOUGLE (pouvoir à M. Jean SIGALLA), M. Renaud ANZIEU (pouvoir à Mme Marie POURCHOT), M. Gwilherm POULLENNEC (pouvoir à Mme Sylvie PIGANEAU), M. Erik LINQUIER (pouvoir à M. Alain NOURISSIER).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2252-1 et L.2252-2 ;

Vu le Code civil et notamment l'article 2298 ;

Vu les délibérations du Conseil municipal de Versailles n° 2010.12.168 du 16 décembre 2010, n° 2012.09.118 du 20 septembre 2012 et n° 2015.10.110 du 8 octobre 2015 relatives à la garantie de la Ville pour le remboursement de six emprunts contractés par l'Office public de l'habitat Versailles Habitat auprès de ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels en vue de la réalisation d'opérations Immobilières de logement social situées à Versailles ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Office public de l'habitat Versailles Habitat du 15 décembre 2021 autorisant le réaménagement de ces prêts ;

Vu les six contrats de réaménagement du 24 janvier 2022 signés par ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels et l'Office public de l'habitat Versailles Habitat ;

Vu la demande formulée par l'Office public de l'habitat Versailles Habitat du 29 avril 2022, relative au réaménagement de six emprunts souscrits auprès de ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels pour un montant de capital restant dû de 4 405 322,16 € à la date du réaménagement, soit le 31 janvier 2022 ;

Vu l'annexe « Caractéristiques des six emprunts contractés auprès d'ARKEA Banque Entreprises et

Institutionnels, réaménagés et garantis par la ville de Versailles » jointe à la présente délibération ;

● Par délibérations des 16 décembre 2010, 20 septembre 2012 et 8 octobre 2015 susvisées, la ville de Versailles a accordé sa garantie à l'Office public de l'habitat Versailles Habitat pour le remboursement de six emprunts souscrits auprès d'ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels, concernant des opérations immobilières situées :

- 17 rue des 2 Portes (réalisation de 8 logements (dont 4 logements financés en prêt locatif social (PLS)) : garantie du prêt PLS foncier (montant garanti de 136 662 €) et du prêt foncier bâti (montant de 620 606 €), tous deux indexés sur Livret A + une marge de 1,07 %,

- résidence « La Porte des jardins » située 1 rue des Petits Bois (réalisation de 12 logements pour étudiants) : garantie du prêt PLS foncier (montant garanti de 138 114 €) et du prêt foncier bâti (montant de 885 868 €), tous deux indexés sur Livret A + une marge de 1,11 %,

- résidence « L'allée des jardins » située 11 bis rue des Petits Bois (réalisation de 20 logements) : garantie du prêt PLS foncier (montant garanti de 479 970 €) et du prêt foncier bâti (montant de 2 646 043 €), tous deux indexés sur Livret A + une marge de 1,11 %.

● Par courrier du 29 avril 2022, l'Office public de l'habitat Versailles Habitat a informé la ville de Versailles du réaménagement de ces six emprunts souscrits auprès d'ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels pour un capital total restant dû de 4 405 322,16 €, le détail figure dans l'annexe jointe et pour lesquels la Ville a accordé sa garantie. Les indemnités de remboursement anticipé d'un montant de 132 159,67 € ont été capitalisées ; le nouveau montant de capital restant à garantir est par conséquent de 4 537 481,83 € ainsi reparti :

- Pour l'opération située 17 rue des 2 Portes :
 - prêt PLS foncier : 127 563,08 €,
 - prêt PLS foncier bâti : 553 559,96 € ;
- Pour l'opération résidence « La Porte des jardins » :
 - prêt PLS foncier : 131 941,90 €,
 - prêt PLS foncier bâti : 819 146,56 € ;
- Pour l'opération résidence « L'allée des jardins » :
 - prêt PLS foncier : 458 520,98 €,
 - prêt PLS foncier bâti : 2 446 749,35 €.

Les prêts renégociés bénéficient désormais d'un taux fixe de 1,10 % sur la durée résiduelle. Les nouvelles durées résiduelles sont fixées à 30 ans et ont été raccourcies par rapport aux durées initiales.

Cette démarche de réaménagement auprès d'ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels répond à deux objectifs :

- diversifier une partie de la dette auprès d'ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels en désensibilisant l'exposition de l'encours à la variation du Livret A et en augmentant la part des taux fixes au sein de cet encours pour profiter de taux historiquement bas,

- optimiser le cout de la dette par un reprofilage de l'amortissement (raccourcissement de la durée résiduelle) et par une renégociation des marges bancaires afin d'obtenir une baisse globale des frais financiers sur la durée résiduelle des prêts.

A titre indicatif, avant renégociation, la dette de Versailles Habitat garantie par la Ville porte sur un encours de 74 193 374,06 €. Après renégociation, l'encours garanti sera de 74 325 533,73 €.

Ces modifications, présentées plus en détail dans l'annexe jointe intitulée « caractéristiques des six

emprunts réaménagés garantis par la ville de Versailles », nécessitent un nouvel accord de la Ville

pour le réaménagement des accords de garantie passés entre la Commune et Versailles Habitat, ainsi que la signature des six contrats renégociés. C'est l'objet de la présente délibération.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil municipal :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'accorder la garantie de la ville de Versailles pour le remboursement de chaque prêt réaménagé, initialement contracté par l'Office public de l'habitat Versailles Habitat auprès d'ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels pour un montant de capital total restant dû de 4 537 481,83 € au 31 janvier 2022, selon les conditions référencées à l'annexe

« caractéristiques des six emprunts contractés auprès d'ARKEA Banque Entreprises et

Institutionnels, réaménagés et garantis par la ville de Versailles » comme suit :

- Pour l'opération située 17 rue des 2 Portes :
 - prêt PLS foncier (contrat n° 0416024396212) : 127 563,08 €,
 - prêt PLS foncier bâti (contrat n° 0416024396211) : 553 559,96 € ;
- Pour l'opération résidence « La Porte des jardins » :
 - prêt PLS foncier (contrat n° 0416024396215) : 131 941,90 €,
 - prêt PLS foncier bâti (contrat n° 0416024396216) : 819 146,56 € ;
- Pour l'opération résidence « L'allée des jardins » :
 - prêt PLS foncier (contrat n° 0416024396213) : 458 520,98 €,
 - prêt PLS foncier bâti (contrat n° 0416024396214) : 2 446 749,35 €.

La garantie est accordée pour chaque prêt réaménagé, à hauteur de la quotité indiquée dans l'annexe précitée et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues (en principal, majeure des intérêts, intérêts compensateurs ou différé, y compris toutes commissions, pénalités ou indemnités pouvant être dues notamment en cas de remboursement anticipé) ou des intérêts moratoires que l'Office public de l'habitat Versailles Habitat aurait encourus au titre des prêts réaménagés.

Les nouvelles caractéristiques financières des prêts réaménagés sont indiquées, pour

chacune d'entre elles, à l'annexe « caractéristiques des six emprunts contractés auprès d'ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels, réaménagés et garantis par la ville de Versailles » qui fait partie intégrante de la présente délibération. Les caractéristiques

financières modifiées s'appliquent à chaque prêt réaménagé référencé à l'annexe ci-jointe à compter de la date d'effet de l'avenant constatant le réaménagement et ce, jusqu'au complet remboursement des sommes dues ;

- 2) d'accorder la garantie de la Ville jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues par Versailles Habitat, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre simple d'ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels, la Ville s'engage à se substituer à l'Office public de l'habitat Versailles Habitat pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement ;
- 3) de s'engager pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des prêts ;
- 4) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer les six contrats de prêt renégociés, tripartites entre le prêteur ARKEA Banque Entreprises et Institutionnels, l'emprunteur Office public de l'habitat Versailles Habitat et la caution ville de Versailles, les avenants aux conventions passées entre la Ville et Versailles Habitat, ainsi que tous documents s'y rapportant.

M. le Maire soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil municipal.

Nombre de présents : 34

Nombre de pouvoirs : 8

Nombre de suffrages exprimés : 42 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 41 voix , 1 voix contre (Monsieur Renaud ANZIEU.)

M. Michel BANCAL, Mme Martine SCHMIT, M. Christophe CLUZEL, Mme Stéphanie LESCAR, M. Xavier GUITTON, Mme Nadia OTLANE-TELBA et M. Wenceslas NOURRY, administrateurs de l'OPH Versailles Habitat, ne prennent pas part au vote.

Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.