

**DEPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME**

-----

**ARRONDISSEMENT  
DE ROCHEFORT**

-----

**CANTON DE ROYAN**

-----

**COMMUNE DE ROYAN**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**N° 12.019**

L'An deux Mille Douze, le 9 février à 18 h 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Didier QUENTIN, Député-Maire.

**DATE DE LA CONVOCATION**

Le 3 février 2012

**DATE D'AFFICHAGE**

Le 3 février 2012

**ETAIENT PRESENTS** : M. QUENTIN, M. GIRAUD, M. SIMONNET, Mme PELTIER, M. BESSON, Mme LECOMTE, M. FILOCHE, Mme WILLMANN, Mme CIRAUD-LANOUE, Mme DAUZIDOU, adjoints,

M. CAU, M. COASSIN, Mme DESCHANP, Mme DOUMECQ, Mme DUMAS, Mme FAUQUET-MOLL, M. GUIARD, Mme MAIRE, M. PATRUX, M. REVOLAT, Mme ROY, Mme SERRE, M. SERVIT, conseillers municipaux.

**ETAIENT REPRESENTES** : Mme BARRAUD DUCHERON représentée par Mme SERRE  
M. LABIA représenté par M. COASSIN  
M. LAPOUGE représenté par M. GUIARD  
M. PAVON représenté par M. FILOCHE  
M. PRUDENCIO représenté par Mme DUMAS

**ETAIENT ABSENTS-EXCUSES** : M. CHABASSE, M. DENIS, Mme LEFEBVRE,  
M. MEGLIO, M. MERLE

Nombre de conseillers en exercice : 33  
Nombre de présents : 23  
Nombre de votants : 28

Mme Marie DESCHANP a été élue Secrétaire de Séance.

**OBJET** : Garantie de la Ville de ROYAN, pour le remboursement de quatre emprunts réalisés par la SA HLM Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (Réalisation de 26 logements collectifs -Résidence Villalodge- situés Rue des Renards à ROYAN).

**RAPPORTEUR** : M. CAU

**VOTE** : UNANIMITE

La SA HLM Immobilière 3F a sollicité la Caisse des Dépôts et Consignations, pour la réalisation de quatre emprunts, concernant la construction de 26 logements collectifs – Résidence Villalodge- Rue des Renards à ROYAN

En conséquence, la Commune de ROYAN est appelée à délibérer en vue d'accorder sa garantie pour les quatre emprunts réalisés par la SA HLM Immobilière 3F.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu les articles L 2252.1 et L 2252.2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu l'article 2298 du Code Civil,
- Vu l'Avis de la Commission des Finances,
- Après en avoir délibéré,

### **DECIDE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** – La Commune de ROYAN accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement de quatre emprunts d'un montant total de 1 842 000,00 € souscrits par la SA HLM Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ces prêts PLUS et PLAI sont destinés à financer l'acquisition en VEFA de 26 logements collectifs –Résidence Villalodge- situés Rue des Renards à ROYAN.

### **ARTICLE 2 – Les caractéristiques des prêts sont les suivantes :**

- **Prêt PLUS d'un montant de 1 215 656,00 €**
  - **Durée de la période de préfinancement** : 18 mois maximum
  - **Durée de la période d'amortissement** : 35 ans
  - **Périodicité des échéances** : annuelle
  - **Index** : Livret A
  - **Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A** en vigueur à la date du contrat de prêt **+60 pdb**
  
  - **Taux annuel de progressivité** : de 0 à 0,50 % (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
  - **Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance** : en fonction de la variation du taux de Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.
- Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est susceptible de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs.

- **Prêt PLUS foncier d'un montant de 452 344,00 €**

- **Durée de la période de préfinancement** : 18 mois maximum
  - **Durée de la période d'amortissement** : 50 ans
  - **Périodicité des échéances** : annuelle
  - **Index** : Livret A
  - **Taux d'intérêt actuariel annuel** : **taux du livret A** en vigueur à la date du contrat de prêt + **60 pdb**
  - **Taux annuel de progressivité** : de 0 à 0,50 % (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
  - **Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance** : en fonction de la variation du taux de Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.
- Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est susceptible de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs.

- **Prêt PLAI d'un montant de 126 125,00 €**

- **Durée de la période de préfinancement** : 18 mois maximum
  - **Durée de la période d'amortissement** : 35 ans
  - **Périodicité des échéances** : annuelle
  - **Index** : Livret A
  - **Taux d'intérêt actuariel annuel** : **taux du Livret A** en vigueur à la date du contrat de prêt – **20 pdb**
  - **Taux annuel de progressivité** : de 0 à 0,50 % (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
  - **Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance** : en fonction de la variation du taux de Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.
- Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est susceptible de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs.

- **Prêt PLAI d'un montant de 47 875,00 €**

- **Durée de la période de préfinancement** : 18 mois maximum
  - **Durée de la période d'amortissement** : 50 ans
  - **Périodicité des échéances** : annuelle
  - **Index** : Livret A
  - **Taux d'intérêt actuariel annuel** : **taux du Livret A** en vigueur à la date du contrat de prêt – **20 pdb**
  - **Taux annuel de progressivité** : de 0 à 0,50 % (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A)
  - **Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance** : en fonction de la variation du taux de Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.
- Le taux d'intérêt indiqué ci-dessus est susceptible de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs.

**ARTICLE 3 – La garantie est apportée aux conditions suivantes :**

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt, soit 18 mois de préfinancement maximum suivis d'une période d'amortissement de 35 ans et de 50 ans pour la partie foncière, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA HLM Immobilière 3F dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Il est précisé que si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12 mois), les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de cette période.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la collectivité s'engage à se substituer à la SA HLM Immobilière 3F pour son paiement en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

**ARTICLE 4** – Le Conseil municipal 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** – Le Conseil autorise le Maire à intervenir aux contrats de prêts qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,  
Ont signé au Registre les Membres présents,

Pour extrait conforme,  
Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 13 février 2012

Pour le Député-Maire,  
Et par délégation  
Le Premier Adjoint  
Bernard GIRAUD

**CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT**  
**COMMUNE DE ROYAN**

**ENTRE :**

La Ville de ROYAN

**ET :**

Immobilière 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré, au capital de 93 095 627,52 € dont le siège social est sis 159, rue Nationale - 75638 Paris cédex 13

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

Monsieur le Maire de la commune de ROYAN agissant au nom de ladite commune, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2012

Madame Martine LESAGE, Directeur Général Adjoint, pour Immobilière 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 27 mai 2009.

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

Ayant obtenu de la commune de ROYAN par délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2012 la garantie du service en intérêt et amortissement d'un emprunt global au taux en vigueur d'un montant global de 1 842 000.00 €, qui se décompose en quatre prêts PLUS et PLAI de la CDC (452 344.00 € + 47 875.00 € sur une durée de 50 ans et 1 215 656.00 € + 126 125.00 € sur une durée de 35 ans), destiné au financement de la construction de 26 logements (21 PLUS et 5 PLAI) situés résidence Villalodge à ROYAN.

Le jeu de la garantie susvisée est subordonné aux règles ci-après, déterminant à cet effet, les rapports entre la commune de ROYAN et Immobilière 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré.

**ARTICLE 1er :**

Les opérations poursuivies par la société, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la commune de ROYAN ou qu'elle réalisera avec cette garantie donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par la société, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la société qui devra être adressé au Maire de ROYAN, au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

**ARTICLE 2 :**

Le compte de gestion défini au paragraphe 1er de l'article ci-dessus comprendra :

AU CREDIT : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la société,

AU DEBIT : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après :

- état détaillé des frais généraux,
- état détaillé des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés,
- état détaillé des débiteurs, faisant ressortir les loyers non payés.

### ARTICLE 3 :

Si le compte de gestion, ainsi établi, est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence, et dans le cas où la garantie communale aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la société vis-à-vis de la Commune de ROYAN et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la société, suivant les conditions prévues à l'article 4 ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la société.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la commune de ROYAN et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la commune de ROYAN effectuera ce règlement entre les mains de prêteurs au lieu et place de la société, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera la commune de ROYAN créancière de la société.

### ARTICLE 4 :

Un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures de la société.

Il comportera, au débit le montant des versements effectués par la commune, en vertu de l'article 3, majoré des intérêts supportés par celle-ci si elle a dû faire face à ces avances au moyen de fonds d'emprunts, au crédit le montant des remboursements effectués par la société, le solde constituant la dette de la société vis-à-vis de la commune.

### ARTICLE 5 :

La société, sur simple demande du Maire, devra fournir à l'appui du compte, des états visés à l'article 1er, toutes justifications utiles.

Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par le Préfet en exécution du décret-loi du 30 octobre 1935, de contrôler le fonctionnement de la société, 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 6 :

Dans le cas où la garantie communale viendrait à jouer, Immobilière 3F société anonyme d'habitation à loyer modéré s'engage à prévenir le Maire de ROYAN des difficultés qu'elle rencontre pour le règlement d'une annuité, au moins deux mois avant la date d'échéance afin de lui permettre d'en assurer le paiement en temps opportun et d'éviter ainsi l'application d'intérêts moratoires élevés.



#### ARTICLE 7 :

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la commune.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances communales n'est pas soldé, les dispositions des articles 1 - 2 - 3 - 4 et 5 resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance de la commune.

#### ARTICLE 8 :

En contrepartie de la garantie apportée par la commune, la société s'engage à lui réserver 5 logements

Trois deux pièces  
Deux trois pièces

#### ARTICLE 9 :

A partir de la date de livraison des logements, qui devra être confirmée en temps opportun par la société anonyme d'habitation à loyer modéré, la commune aura 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.

Au delà du délai de franchise visé ci-dessus, la commune aura la possibilité :

- soit de remettre à la société anonyme d'habitation à loyer modéré le ou les logements non attribués pour une seule désignation,
- soit de conserver le ou les logements vacants pendant une durée maximum d'un mois, à charge pour la Commune de verser à la société anonyme d'habitation à loyer modéré une indemnité correspondant au montant du loyer et charges afférents à la période complémentaire d'inoccupation. Au-delà de ce délai, la société anonyme d'habitation à loyer modéré aura, huit jours après avoir préalablement averti la commune par lettre ou télécopie, et sauf accord spécifique pris avec celle-ci, la possibilité de reprendre, pour une désignation de locataire, le ou les logements restés vacants.

#### ARTICLE 10

La société anonyme d'habitation à loyer modéré avisera par lettre la commune des vacances ultérieures intervenant sur les logements concernés par cette convention.

Cet avis fera apparaître :

- les conditions de relocation,
- les modalités de visite,
- la date à laquelle le logement sera libre de tout occupant,
- la date à laquelle le délai de préavis du locataire sortant expire.

Dès réception de cet avis, la commune disposera d'un délai de deux mois avec franchise de loyer, pour désigner un candidat et transmettre un dossier complet, sous réserve que les dispositions visées au deuxième alinéa du présent article aient été respectées. Toutefois, ce délai sera ramené à un mois et demi, en cas de réduction du préavis du locataire, sous réserve :

- que le locataire sortant ait été désigné par la commune,
- que la réduction du préavis relève strictement des cas d'ordre public prévus par la loi ou par l'article R.353-39 du C.C.H.

Au-delà du délai de franchise, la commune aura la possibilité :

- soit de remettre à la société anonyme d'habitation à loyer modéré le logement pour une seule désignation,
- soit de conserver le logement vacant pendant une durée maximum d'un mois, à charge pour la Commune de verser à la société anonyme d'habitation à loyer modéré une indemnité correspondant au montant du loyer et charges afférents à la période complémentaire d'inoccupation. Au-delà de ce délai, la société anonyme d'habitation à loyer modéré aura, huit jours après avoir préalablement averti la commune par lettre ou par télécopie, et sauf accord spécifique pris avec celle-ci, la possibilité de reprendre, pour une désignation de locataire, le logement resté vacant.

Fait à Paris, le 09 mars 2012

Pour le Député-Maire  
et par délégation  
Le Premier Adjoint



Immobilière 3F

75438 Paris Cedex 13  
01 47 77 04 00

IMMOBILIERE 3F

Martine LESAGE

Directeur Général Adjoint



Bernard GIRAUD