

**DÉPARTEMENT DE LA
CHARENTE MARITIME**

**ARRONDISSEMENT
DE ROCHEFORT**

CANTON DE ROYAN

COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 19.004

L'An Deux Mille Dix-Neuf, le 01 février, à 18 h 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 25 janvier 2019

DATE D'AFFICHAGE

Le 25 janvier 2019

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, M. Jean-Paul CLECH, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Marie-Noëlle PELTIER, Mme Marie-José DAUZIDOU, Mme Nelly SERRE, Mme Dominique BERGEROT, M. Daniel COASSIN, adjoints,

Mme Dominique BARRAUD DUCHÉRON, M. Didier BESSON, Mme Annie CHABANEAU, M. René-Luc CHABASSE, Mme Alexandra COUDIGNAC, M. Jean-Michel DENIS, Mme Marie-José DOUMECQ, M. Julien DURESSAY, Mme Dominique GACHET, Mme Thérèse GORDON'S, M. Bruno JARROIR, Mme Régine JOLY, M. Gérard JOUY, M. Gilbert LOUX, M. Pierre PAPEIX, Dominique PARSIGNEAU, M. Yannick PAVON, M. Didier QUENTIN, M. Thierry ROGISTER, Mme Eva ROY, conseillers municipaux

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : M. Gérard FILOCHE représenté par M. Patrick MARENGO
Mme Marie-Claire SEURAT représentée par M. Pierre PAPEIX

ÉTAIENT ABSENTS-EXCUSÉS : Mme Nancy LEFÈBVRE, M. Denis MOALLIC

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 31

M. Julien DURESSAY a été élu Secrétaire de Séance.

OBJET : **GARANTIE DE LA VILLE DE ROYAN, POUR LE REMBOURSEMENT D'UN PRÊT RÉALISÉ PAR LA SA d'HLM DOMOFrance AUPRÈS DE LA BANQUE POSTALE – ACQUISITION EN VEFA DE 21 LOGEMENTS EN LOCATION-ACCESSION « LES VILLAS DU CLOS PASTEUR » À ROYAN.**

RAPPORTEUR : M. CAU

VOTE : UNANIMITÉ

La SA D'HLM DOMOFRANCE a sollicité la Banque Postale, pour la réalisation d'un prêt PSLA d'un montant de 2 603 858 €, concernant l'acquisition en VEFA de 21 logements en location-accession «Les Villas du clos pasteur » à ROYAN.

Il est donc demandé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire ou Monsieur le Premier Adjoint, agissant par délégation, à signer la convention de garantie d'emprunt avec la SA d'HLM DOMOFRANCE.

En conséquence, la Commune de ROYAN est appelée à délibérer en vue d'accorder sa garantie à hauteur de 100 % pour le prêt réalisé par la SA D'HLM DOMOFRANCE.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu l'exposé du Rapporteur,
- Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales,
- Vu l'article 2298 du code civil,
- Vu la convention de garantie d'emprunt,
- Vu le contrat de prêt N°LBP-00005273 en annexe signé entre la SA d'HLM DOMOFRANCE ci-après l'emprunteur et la Banque Postale,
- Vu le certificat de situation hypothécaire datant de moins de deux mois,
- Vu l'extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration de la SA d'HLM DOMOFRANCE en date du 21 septembre 2018, validant la programmation ainsi que les conditions de financement,
- Vu l'avis de la Commission des Finances,
- Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

ARTICLE 1^{er} – Accord du Garant

Le Garant accorde son cautionnement avec renonciation au bénéfice de discussion pour le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 100,00 % (quotité garantie), augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, au titre du Contrat à venir entre l'emprunteur et le Bénéficiaire (ci-après « le Prêt »).

L'offre de prêt est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 – Déclaration du Garant

Le Garant déclare que la 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 – Mise en garde

Le Garant reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement de caution tel que décrit aux articles 1 et 4 du présent engagement.

Il reconnaît par ailleurs être pleinement averti du risque de non remboursement du Prêt par l'Emprunteur et des conséquences susceptibles d'en résulter sur sa situation financière.

ARTICLE 4 – Appel de la Garantie

En cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, le cautionnement pourra être mis en jeu par lettre recommandée avec avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant au plus tard 90 jours après la date d'échéance concernée.

Le Garant devra alors effectuer le versement sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement ni exiger que le Bénéficiaire ne s'adresse au préalable à l'Emprunteur défaillant.

En outre, le Garant s'engage pendant toute la durée de l'emprunt, à créer et à mettre en recouvrement, en cas de besoin, les impositions directes nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la Garantie.

ARTICLE 5 – Durée

La Garantie est conclue pour la durée du Prêt augmentée d'un délai de trois mois.

ARTICLE 6 – Publication de la Garantie

Le Garant s'engage à effectuer les mesures de publicité requises par les articles L.2131-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et à en justifier auprès du Bénéficiaire.

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 05 février 2019
Certifié Conforme

Le Maire,
Patrick MARENGO

Mairie de Royan le
Par délégation du Maire,
Le Directeur Général des Services
HUBERT THOMAS



CONVENTION
GARANTIE D'EMPRUNT

ENTRE :

-La Ville de ROYAN, représentée par le Maire agissant en vertu du Conseil Municipal du

ET :

-La SA d'HLM DOMOFRANCE,

représenté(e) par Monsieur Francis STEPHAN, Directeur Général, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration en date du 28 juin 2017.
désigné(e) ci-dessous par le vocable « **l'Organisme** »,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1ER : Objet de la convention

La Ville de Royan garantit le paiement des intérêts et le remboursement du capital de l'emprunt PSLA d'un montant de **2 603 858 €**, que **l'Organisme** a décidé de contracter auprès de LA BANQUE POSTALE, afin de financer la location-accession de 21 logements individuels situés « Les Villas du Clos Pasteur », rue des Cerisiers, sur la commune de Royan.

ARTICLE 2 : Modalités de fonctionnement de la garantie

Les conditions d'exercice de la garantie sont fixées ainsi qu'il suit :

A – Une fois la convention de garantie signée avec **l'Organisme**, le Maire de Royan est autorisé à intervenir, au nom de la Ville de Royan, au contrat de prêt ou avenant qui sera passé entre LA BANQUE POSTALE et **l'Organisme**.

La garantie octroyée ne sera effective, après la signature de la présente convention, qu'à la date de la signature par le garant du contrat de prêt.

Dans tous les cas, la Ville de Royan sera en possession, dès leur établissement, du contrat de prêt ou avenant, et des tableaux d'amortissement à jour.

B - **L'Organisme** s'engage à prévenir le Maire de Royan, deux mois à l'avance, de l'impossibilité où il se trouverait de faire face à tout ou partie des échéances. D'une manière générale, **l'Organisme** s'engage à informer La Ville de Royan de tout fait ou événement de nature à compromettre le remboursement du prêt.

C – En cas de mise en jeu de la garantie, les sommes versées par la Ville de Royan constitueront des avances remboursables qui porteront intérêts au taux légal en vigueur jusqu'à leur complet remboursement.

ARTICLE 3 : DURÉE DE LA GARANTIE

La garantie de la Mairie de Royan sera limitée à la durée du prêt, soit trois ans.

ARTICLE 4 : Promesse d'affectation hypothécaire

La Ville de Royan est habilitée à prendre à tout moment, si elle l'estime nécessaire à la préservation de ses droits, une inscription d'hypothèque conventionnelle de 1^{er} rang et sans concurrence sur les **immeubles désignés en annexe** de la présente convention dont la valeur libre d'hypothèque présente la garantie de 3 297 197 € HT.

Par voie de conséquence, **l'Organisme** s'engage à ne consentir aucune autre hypothèque sur ces immeubles sans l'accord préalable de la Collectivité.

La Ville de Royan souhaite s'assurer de ce qu'aucune inscription hypothécaire d'aucune sorte ne grève l'immeuble considéré. A cette fin, **l'Organisme** est tenu de présenter, en même temps que la présente convention signée par lui, le titre de propriété de ce bien, et un certificat de situation hypothécaire ayant moins de 2 mois de date.

Le non-respect de cette obligation de transmission entraînera systématiquement, et aux frais du débiteur, l'inscription d'office de la sûreté par la Ville de Royan.

En outre, en cas d'insuffisance de la valeur des sûretés offertes par suite d'inscription d'office ou pour toutes autres causes, la Collectivité sera en droit d'exiger de nouvelles sûretés.

La durée de cette promesse d'affectation hypothécaire se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts et du remboursement total de toutes sommes dues au Prêteur ou à la Ville de Royan dans l'hypothèse où la garantie serait mise en jeu.

ARTICLE 5 : Information comptable et financière

La Ville de Royan se réserve le droit de faire procéder annuellement à la vérification des comptes de **l'Organisme** par des agents désignés à cet effet.

L'Organisme s'engage à mettre à disposition des agents qui seront chargés de cette vérification, tous les documents comptables qui seront nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

En tout état de cause, **l'Organisme** adressera au Maire de Royan, un exemplaire certifié conforme de son bilan et de son compte d'exploitation, ainsi que le Dossier Individuel de Situation (DIS), dans les 3 mois qui suivront la fin de chaque exercice comptable.

ARTICLE 6 : Levée d'option

Lors de chaque levée d'option à l'accession, **l'Organisme** s'engage à informer la Ville de Royan, afin de diminuer d'une part l'encours du prêt garanti proportionnellement à la valeur du bien correspondant ainsi que d'autre part la promesse d'affectation Hypothécaire correspondante.

Convention établie en 2 exemplaires originaux

Signature de l'Organisme
Précédée de la mention, en toutes lettres,
« BON POUR ACCORD »
* A Bordeaux Le 13/3/2019
(qualité du signataire, cachet et signature)
L'Organisme

Bon pour accord

Francis STEPHAN

[Signature]
Directeur Général



A Royan, le 21 février 2019
Pr/ **Le Maire de Royan**
et par déléguation
Le Premier Adjoint
[Signature]
Jean-Paul CLECH

Domofrance
Groupe ActionLogement
S.A. d'HLM
110, avenue de la Jallière
33042 BORDEAUX CEDEX
☎ 05 56 43 75 75
R.C.S. Bx B 458 204 963



CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ces conditions particulières constituent un tout indissociable avec les conditions générales des contrats de prêt de La Banque Postale version CG-LBP-SPL-20118-08

Références :

Numéro du contrat de prêt : LBP-00005273

Date d'émission des conditions particulières : 17/12/2018

Prêteur : LA BANQUE POSTALE

société anonyme au capital de 4 046 407 595 euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 421 100 645 , ayant son siège social au 115 rue de Sèvres, 75 275 Paris Cedex 06, représentée par son représentant légal ou par toute personne dûment habilitée à cet effet, ci-après le "Prêteur".

Emprunteur : DOMOFRANCE

Société anonyme de HLM à conseil d'administration au capital de 34 687 661.22 euros , dont le siège social est situé 110 Avenue de la Jallere Quartier du Lac, 33042 Bordeaux cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 458 204 963, représentée par son représentant légal ou par toute personne dûment habilitée à cet effet, ci-après l'"Emprunteur".

TRANCHE OBLIGATOIRE SUR INDEX EURIBOR DU 15/12/2020 AU 15/12/2023

- **Montant du prêt** : 2 603 858,00 EUR
 - **Durée du contrat de prêt** : Du 15/12/2020 au 15/12/2023, soit 3 ans
 - **Objet** : Financement d'une opération d'acquisition de 21 logements PSLA situés au Clos Pasteur - Rue des Cerisiers à Royan (17) destinés à faire l'objet de contrats de location-accession à la propriété entre l'Emprunteur et les locataires accédants.
 - **Nature** : Prêt PSLA sur ressources libres, dans le cadre des articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du Code de la construction et de l'habitation
 - **Versement des fonds** : Le montant du prêt est versé en une seule fois le 15/12/2020
 - **Durée d'amortissement** : 3 ans, soit 12 échéances d'amortissement.
 - **Taux d'intérêt annuel** : A chaque date d'échéance d'intérêts, le taux d'intérêt appliqué au décompte des intérêts est déterminé de manière préfixée comme suit :
index EURIBOR 3 Mois, assorti d'une marge de + 0,44 %
- Date de constatation* : Index publié 2 jours ouvrés TARGET avant chaque date de début de période d'intérêts.
- Base de calcul des intérêts* : Nombre exact de jours sur la base d'une année de 360 jours

- **Périodicité des échéances d'intérêts** : Périodicité Trimestrielle
Jour de l'échéance : 15^{ème} d'un mois
- **Mode d'amortissement** : In fine
- **Remboursement anticipé** : Remboursement anticipé total ou partiel possible à une date d'échéance d'intérêts sans indemnité en cas de levée de l'option par le(s) locataire(s) accédant(s) sous réserve de production de(s) l'acte(s) authentique(s) de vente et du respect d'un préavis de 35 jours calendaires.

Dans tous les autres cas, le client devra régler une indemnité proportionnelle.

Préavis : 35 jours calendaires

Indemnité : Cette indemnité proportionnelle, à payer par l'emprunteur, est calculée de la manière suivante : taux de l'indemnité proportionnelle multiplié par le montant du capital remboursé par anticipation.

Le taux de l'indemnité proportionnelle applicable à la tranche est de 3,00 %.

GARANTIES

- **Caution** : Cautionnement à hauteur de 100,00 % avec renonciation au bénéfice de discussion de la ville de Royan comprenant le principal, les intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires.
- **Production de la garantie** : La production de la garantie constitue une condition suspensive à la mise à disposition des fonds. A défaut de production de la garantie avant le 29/05/2019, le prêt sera définitivement annulé. En conséquence, le prêteur sera délié de ses obligations.

COMMISSIONS

- **Commission d'engagement** : 0,05 % du montant du prêt exigible et payable le 21/06/2019.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Taux effectif global** : 0,46 % l'an
soit un taux de période : 0,115 %, pour une durée de période de 3 mois

Notification

Prêteur	Emprunteur
La Banque Postale CPX 215 115 rue de Sèvres 75275- PARIS CEDEX 06 Fax : 08 10 36 88 44	DOMOFRANCE 110 Avenue de la Jallere Quartier du Lac 33042 BORDEAUX CEDEX

CONDITIONS SUSPENSIVES

L'entrée en vigueur du prêt est soumise à la production au prêteur au plus tard le 29/05/2019 et en tout état de cause 5 jours ouvrés TARGET/PARIS avant tout versement des fonds :

- Une copie certifiée conforme des statuts
- Un Relevé d'Identité Bancaire du compte bancaire de l'Emprunteur ouvert dans les livres de La Banque Postale
- Une attestation de la Société de Garantie de l'Accession HLM indiquant que l'emprunteur bénéficie bien de la garantie prévue à l'article L.453-1 du Code de la construction et de l'habitation
- Un extrait K-bis datant de moins de trois mois avant la signature
- Un extrait certifié conforme du registre des délibérations ayant nommé le signataire du contrat ou l'ayant renouvelé dans ses fonctions
- Une autorisation de prélèvement SEPA dûment signée
- Un exemplaire des conditions particulières dûment paraphées, datées et signées par un représentant qualifié et légalement habilité de l'Emprunteur
- Une copie certifiée conforme du registre des délibérations de l'organe délibérant autorisant le recours au présent prêt, sauf si cela résulte de dispositions statutaires
- Une copie certifiée conforme et à jour, le cas échéant, de la délégation de compétence et de la délégation de signature établissant les pouvoirs du signataire du contrat ou tout autre document pouvant ou devant être remis dans le cadre du contrat ainsi que les spécimens de signature de ces personnes
- La convention signée entre l'Etat et l'emprunteur en application de l'article R.331-76-5-1 du Code de la construction et de l'habitation
- La décision de réservation d'agrément ou d'agrément définitif relative à l'opération objet du présent prêt émanant du représentant de l'Etat ou de toute entité délégataire conformément à la réglementation

Le déblocage des fonds est conditionné à la production au prêteur au plus tard 5 jours ouvrés TARGET/PARIS avant tout versement des fonds :

- Délibération exécutoire de garantie d'emprunt de l'organe compétent de la Caution
- Copie des éventuelles délégations de signature établissant les pouvoirs des signataires de(s) la Caution(s)

SIGNATURES

Fait en 2 exemplaires originaux.

L'emprunteur déclare expressément avoir reçu un exemplaire des conditions générales des contrats de prêt de La Banque Postale Marché des Bailleurs sociaux, des Entreprises publiques locales et des EPIC version CG-LBP-SPL-20118-08 auxquelles sont soumises les présentes conditions particulières et avoir pris connaissance de toutes les stipulations desdites conditions générales. En cas de contradiction entre les stipulations des conditions particulières et les stipulations des conditions générales, les stipulations des conditions particulières prévalent.

Pour l'emprunteur :

A Bordeaux, le 14/11/2018

Nom et qualité du signataire :

Cachet et signature :

Pour le prêteur :

A Issy-Les-Moulineaux, le 17/12/2018

Edouard AUCLAIR

Responsable Middle Office

Francis STEPHAN

Directeur général

Groupe ActionLogement

S.A. d'HLM
110, avenue de la Jallère
33042 BORDEAUX CEDEX
☎ 05 56 43 75 75
R.C.S. Bx B 458 204 963

ANNEXE – TABLEAU D'AMORTISSEMENT INDICATIF

Rang	Date	Déblocage en EUR	Amortissement en EUR	Intérêts en EUR	Frais	Echéance en EUR	Capital restant dû après échéance en EUR
	15/12/2020	2 603 858,00	0,00	0,00	1 301,92	1 301,92	2 603 858,00
1	15/03/2021	0,00	0,00	2 864,24	0,00	2 864,24	2 603 858,00
2	15/06/2021	0,00	0,00	2 927,89	0,00	2 927,89	2 603 858,00
3	15/09/2021	0,00	0,00	2 927,89	0,00	2 927,89	2 603 858,00
4	15/12/2021	0,00	0,00	2 896,07	0,00	2 896,07	2 603 858,00
5	15/03/2022	0,00	0,00	2 864,24	0,00	2 864,24	2 603 858,00
6	15/06/2022	0,00	0,00	2 927,89	0,00	2 927,89	2 603 858,00
7	15/09/2022	0,00	0,00	2 927,89	0,00	2 927,89	2 603 858,00
8	15/12/2022	0,00	0,00	2 896,07	0,00	2 896,07	2 603 858,00
9	15/03/2023	0,00	0,00	2 864,24	0,00	2 864,24	2 603 858,00
10	15/06/2023	0,00	0,00	2 927,89	0,00	2 927,89	2 603 858,00
11	15/09/2023	0,00	0,00	2 927,89	0,00	2 927,89	2 603 858,00
12	15/12/2023	0,00	2 603 858,00	2 896,07	0,00	2 606 754,07	0,00

TOTAL	2 603 858,00	34 848,27	1 301,92	2 640 008,19
--------------	---------------------	------------------	-----------------	---------------------

Le tableau d'amortissement ci-dessus résulte d'une simulation, il est fourni à titre indicatif et sans engagement.

ANNEXE – MANDAT DE PRELEVEMENT SEPA

Débiteur	
1 – Dénomination sociale : DOMOFRANCE	
2 – Adresse : 110 Avenue de la Jallere Quartier du Lac 33042 BORDEAUX CEDEX	
3 – Coordonnées du compte bancaire : IBAN (Numéro d'identification international de compte bancaire) :	
F R 2 8 2 0 0 4 1 0 1 0 0 1 0 3 5 5 5 7 4 M 0 2 2 4 6	
BIC (Code international d'identification de votre banque) :	
P S S T F R P P B O R	
Créancier	
La Banque Postale – société anonyme au capital de 4 046 407 595 euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 421 100 645 , ayant son siège social au 115 rue de Sèvres, 75 275 Paris Cedex – ICS (Identifiant créancier SEPA) : FR96ZZZ594735	
Type de paiement : RECURRENT	
Ce mandat est valable jusqu'à annulation de votre part. Il devient caduc à l'issue d'une période de 36 mois sans prélèvement.	
Validation de la demande	
4 – Fait à : 5 – Le : 	6 – Signature (du représentant légal) et cachet du débiteur : <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>
En signant ce formulaire vous autorisez la Banque Postale à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte , et vous autorisez votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de La Banque Postale. Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé.	

Cadre réservé à La Banque Postale
RUM du débiteur (Référence unique de mandat) :
L B P - 0 0 0 5 2 7 3 - 4 5 8 2 0 4 - 2 0 1 8 1 2 1 8

Note : vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque.
Les informations contenues dans le présent mandat, qui doit être complété, sont destinées à n'être utilisées par le créancier que pour la gestion de sa relation avec son client. Elles pourront donner lieu à l'exercice, par ce dernier, de ses droits d'oppositions, d'accès et de rectification tels que prévus aux articles 38 et suivants de la loi N° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

ANNEXE

MODELE DE DELIBERATION DE GARANTIE D'EMPRUNT

L'an [●], le [●], à [●] heures

Le (La) [désignation de l'organe délibérant], légalement convoqué(e), s'est assemblé(e) au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de
M. (Mme) [●]

ÉTAIENT PRÉSENTS : [●]

EXCUSÉS : [●]

Le quorum étant atteint, le (la) [désignation de l'organe délibérant] peut délibérer.

M. (Mme) [●] est élu(e) secrétaire de séance.

Considérant l'Offre de financement d'un montant de 2 603 858,00 €, émise par La Banque Postale (ci-après « le Bénéficiaire ») et acceptée par DOMOFRANCE (ci-après « l'Emprunteur ») pour les besoins de Financement d'une opération d'acquisition de 21 logements PSLA situés au Clos Pasteur - Rue des Cerisiers à Royan (17), pour laquelle la ville de Royan (ci-après « le Garant ») décide d'apporter son cautionnement (ci-après « la Garantie ») dans les termes et conditions fixées ci-dessous.

VU [pour les Communes] les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales
ou [pour les Départements] les articles L 3231-4 et L 3231-4-1 du Code général des collectivités territoriales
ou [pour les Régions] les articles L 4253-1 et L 4253-2 du Code général des collectivités territoriales
ou [pour les Communautés de Communes] l'article L 5111-4 et les articles L 5214-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;
ou [pour les Communautés Urbaines] l'article L 5111-4 et les articles L 5215-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales
ou [pour les Communautés d'Agglomération] l'article L 5111-4 et les articles L 5216-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;
ou [pour les Etablissements Publics Locaux] l'article L 5111-4 du Code général des collectivités territoriales
ou [pour les Métropoles hors Métropole de Lyon] l'article L 5111-4 et les articles L 5217-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales
ou [pour la Métropole de Lyon] les articles L 3611-3, L 3231-4 et L 3231-4-1 du Code général des collectivités territoriales ;

VU l'article 2298 du Code civil ;

VU l'offre de Financement de La Banque Postale (annexée à la présente délibération)

DECIDE :

ARTICLE 1er : Accord du Garant

Le Garant accorde son cautionnement avec renonciation au bénéfice de discussion pour le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 100,00 % (quotité garantie), augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, au titre du Contrat à venir entre l'emprunteur et le Bénéficiaire (ci-après « le Prêt »).

L'offre de prêt est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 : Déclaration du Garant

Le Garant déclare que la 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 : Mise en garde

Le Garant reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement de caution tel que décrit aux articles 1 et 4 du présent engagement.

Il reconnaît par ailleurs être pleinement averti du risque de non remboursement du Prêt par l'Emprunteur et des conséquences susceptibles d'en résulter sur sa situation financière.

ARTICLE 4 : Appel de la Garantie

En cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, le cautionnement pourra être mis en jeu par lettre recommandée avec avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant au plus tard 90 jours après la date d'échéance concernée.

Le Garant devra alors effectuer le versement sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement ni exiger que le Bénéficiaire ne s'adresse au préalable à l'Emprunteur défaillant.

En outre, le Garant s'engage pendant toute la durée de l'emprunt, à créer et à mettre en recouvrement, en cas de besoin, les impositions directes nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la Garantie.

ARTICLE 5 : Durée

La Garantie est conclue pour la durée du Prêt augmentée d'un délai de trois mois.

ARTICLE 6 : Publication de la Garantie

Le Garant s'engage à effectuer les mesures de publicité requises par les articles L.2131-1 [pour les Communes] L.3131-1 [pour les Départements], L.4141-1 [pour les Régions], L.5211-3 [pour les Communautés de Communes, Communautés Urbaines, Communautés d'Agglomération, Etablissements publics locaux, Métropoles, Métropole de Lyon] et suivants du Code général des collectivités territoriales et à en justifier auprès du Bénéficiaire.

Publié le :

Transmis à la (sous)-préfecture le :

ou Certifié exécutoire le :

ou

Reçu à la (sous)-préfecture le (+ tampon) :

DOMOFRANCE

Société anonyme HLM au capital de 34 687 661,22 euros

Siège social : 110, avenue de la Jallère

33042 Bordeaux

458 204 963 R.C.S. Bordeaux

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
EN DATE DU 21 SEPTEMBRE 2018**

Du procès-verbal du Conseil d'Administration du 21 septembre 2018, il a été extrait ce qui suit :

➤ SONT PRESENTS

ADMINISTRATEURS :

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :

M. Philippe RONDOT, Président
Mme Chantal URRUTIA, Vice-Présidente,
Mme Elodie BABIAN,
M. Hervé CAPDEVIELLE,
Mme Anne VERDEAUX,
M. Xavier BOUCKAERT,
Mme Catherine OTHABURU,
Mme Valérie PUJOL,
M. Sébastien CLEMENT.

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE CAISSE D'EPARGNE AQUITAINE POITOU-CHARENTES.

M. Patrick DUFOUR.

AU TITRE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES :

Mme Alexandra SIARRI, représentant la Ville de BORDEAUX

AU TITRE DES REPRESENTANTS ELUS DES LOCATAIRES :

Mme Betty ADAM, représentant la CNL,
Mme Josiane ARMANT, représentant la CLCV,
Mme Dominique DELORD, représentant l'AFOC.

AUTRE(S) PARTICIPANT(S) :

AU TITRE DES REPRESENTANTS DU COMITE D'ENTREPRISE :

M. Frédéric GUILLOU,
M. Patrick BERTRAND,

➤ SONT REPRESENTES

AU TITRE DES COLLECTIVITES TERRITORIALES :

M. Jacques AUZOU, représentant Le Grand Périgueux, par Mme Elodie BABIAN,
M. Jacques MANGON, représentant Bordeaux Métropole, par Mme Alexandra SIARRI.

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :
M. Benoît THOMAZO, par M. Philippe RONDOT, Président.

➤ SONT ABSENTS ET EXCUSES

ADMINISTRATEURS :

AU TITRE DE L'ACTIONNAIRE DE REFERENCE :
M. Jacques FAURENS.

AUTRE(S) PARTICIPANT(S):

AU TITRE DES REPRESENTANTS DU COMITE D'ENTREPRISE :
M. Emmanuel BOSCAINI,
M. Michel GALAN.

➤ ASSISTENT EGALEMENT A LA REUNION

M. Francis STEPHAN, Directeur Général, M. David BISBAL, Directeur de la Gestion Locative, Mme Angèle JONEAU-DECOMBIS, Directrice du Développement et de la Promotion et Mme Laetitia FUSEAU, Secrétaire de séance.

M. François PITUSSI, Délégué Territorial Action Logement Immobilier.

Après avoir constaté que le quorum est atteint, Monsieur Philippe RONDOT, Président, déclare que le Conseil d'Administration peut valablement délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour.

fs

LE CLOS PASTEUR à Royan - VEFA ARGO										
N° lot	Type	Orientation	Surface hab	Terrasse	Jardin	Surface Garage	Prix revient	Marge	Prix HT	Prix PSLA 5,50%
9	T4	S	76,90	10,00	109,00	19,80	164 162 €	14 037 €	178 199 €	188 000 €
10	T4	E	76,90	10,00	61,00	19,80	164 162 €	7 402 €	171 564 €	181 000 €
11	T3	E	66,20	10,00	42,70	19,80	141 320 €	13 182 €	154 502 €	163 000 €
12	T3	E	66,20	10,00	46,20	19,80	141 320 €	13 182 €	154 502 €	163 000 €
13	T3	E	66,20	10,00	47,60	19,80	141 320 €	13 182 €	154 502 €	163 000 €
14	T3	E	66,20	10,00	49,00	19,80	141 320 €	13 182 €	154 502 €	163 000 €
15	T4	E	76,90	10,00	96,80	19,80	164 162 €	10 246 €	174 408 €	184 000 €
16	T4	S	76,90	10,00	78,60	19,80	164 162 €	11 194 €	175 355 €	185 000 €
17	T3	S	66,20	10,00	44,10	19,80	141 320 €	16 026 €	157 346 €	166 000 €
18	T3	S	66,20	10,00	48,10	19,80	141 320 €	16 026 €	157 346 €	166 000 €
19	T3	S	66,20	10,00	52,30	19,80	141 320 €	16 974 €	158 294 €	167 000 €
20	T4	S	76,90	10,00	56,70	19,80	164 162 €	10 246 €	174 408 €	184 000 €
21	T4	S	76,90	10,00	61,20	19,80	164 162 €	10 246 €	174 408 €	184 000 €
22	T4	S	76,90	10,00	65,40	19,80	164 162 €	10 246 €	174 408 €	184 000 €
23	T4	N	76,90	10,00	47,90	19,80	164 162 €	3 611 €	167 773 €	177 000 €
24	T3	N	66,20	10,00	47,90	19,80	141 320 €	10 339 €	151 659 €	160 000 €
25	T3	N	66,20	10,00	47,90	19,80	141 320 €	10 339 €	151 659 €	160 000 €
26	T3	N	66,20	10,00	47,90	19,80	141 320 €	10 339 €	151 659 €	160 000 €
27	T3	N	66,20	10,00	47,90	19,80	141 320 €	10 339 €	151 659 €	160 000 €
28	T3	N	66,20	10,00	47,90	19,80	141 320 €	10 339 €	151 659 €	160 000 €
29	T4	N	76,90	10,00	47,90	19,80	164 162 €	3 611 €	167 773 €	177 000 €
21			1486,50	210,00	1194,00	416	3 173 296 €	234 287 €	3 407 583 €	3 595 800 €

Soit un prix moyen de 2 419 € m² en TVA à 5,5 %

Dans le cas d'un faible rythme de commercialisation (moins de 3 lots réservés par mois), nous envisageons de commercialiser dans une fourchette de prix comprise entre la grille haute et la grille basse sans descendre sous le prix de vente total de 3 548 697 € TTC (TVA 5,5 %)

Pour les logements commercialisés en location-accession, il est rappelé que le loyer appliqué est le loyer maximum autorisé par la convention d'agrément PSLA.

Nous recourrons à un emprunt PSLA

PRIX DE REVIENT		
POSTE	€ HT	€ TTC
Charge foncière	2 884 776	3 043 439
Divers	288 520	320 360
TOTAL	3 173 296	3 363 799

FINANCEMENT		
NATURE	MONTANT (€)	%
Prêt PSLA	2 603 858	77,41%
Fonds propres	759 941	22,59%
TOTAL	3 363 799	100,00%

11-DELIBERATION FINANCIERE

C8 - FICHE PREALABLE A LA SIGNATURE DU CONTRAT DE VENTE - ROYAN (17) - « Le Clos Pasteur » - Rue des cerisiers

Le projet est situé sur la commune de ROYAN, au sein du lotissement « Les Cerisiers » réalisé par la société de promotion immobilière ARGO. Le terrain destiné à accueillir l'opération est situé à proximité de la clinique Pasteur le long de la route départementale de Royan – Avenue de Rochefort, accessible depuis la rue des Cerisiers.

Zonée en secteur AUa du PLU, ces parcelles sont situées dans un quartier composé d'un mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne, en périphérie de la ville de Royan, le long de l'avenue de Rochefort.

Le permis prévoit des immeubles collectifs (à hauteur de 70 logements) et 21 logements individuels, l'ensemble objet d'une cession en VEFA à Domofrance : 78 LLS et 21 accession sociale/PSLA. Les logements dévolus à l'accession sont répartis en 12 T3 et 9 T4 avec garage.

Domofrance se porte donc acquéreur desdits logements auprès de la Société ARGO, au prix de 1 850 € HT/m² SHAB, soit pour un montant de 2 750 025 € HT selon la surface habitable proposée (1 486,50 m² x 1 850 € HT).

Le prix de revient de l'opération est de 3 173 296 € HT représentant un prix de vente de 3 363 694 € HT y compris annexe, soit 3 548 697 € TTC : 2 387 € TTC/m² (TVA 5,5 %).

La première grille de prix de vente est calculée sur la base du produit de la surface habitable par le prix m²/shab déterminé dans le bilan financier.

Une deuxième grille est pondérée en fonction des typologies, surfaces, orientation, étage, surface annexe, type d'habitat...

1^{ère} grille

LE CLOS PASTEUR à Royan - VEFA ARGO										
N° lot	Type	Orientation	Surface hab	Terrasse	Jardin	Surface Garage	Prix revient	Marge	Prix HT	Prix PSLA 5,50%
9	T4	S	76,90	10,00	109,00	19,80	164 162 €	9 850 €	174 011 €	183 582 €
10	T4	E	76,90	10,00	61,00	19,80	164 162 €	9 850 €	174 011 €	183 582 €
11	T3	E	66,20	10,00	42,70	19,80	141 320 €	8 479 €	149 799 €	158 038 €
12	T3	E	66,20	10,00	46,20	19,80	141 320 €	8 479 €	149 799 €	158 038 €
13	T3	E	66,20	10,00	47,60	19,80	141 320 €	8 479 €	149 799 €	158 038 €
14	T3	E	66,20	10,00	49,00	19,80	141 320 €	8 479 €	149 799 €	158 038 €
15	T4	E	76,90	10,00	96,80	19,80	164 162 €	9 850 €	174 011 €	183 582 €
16	T4	S	76,90	10,00	78,60	19,80	164 162 €	9 850 €	174 011 €	183 582 €
17	T3	S	66,20	10,00	44,10	19,80	141 320 €	8 479 €	149 799 €	158 038 €
18	T3	S	66,20	10,00	48,10	19,80	141 320 €	8 479 €	149 799 €	158 038 €
19	T3	S	66,20	10,00	52,30	19,80	141 320 €	8 479 €	149 799 €	158 038 €
20	T4	S	76,90	10,00	56,70	19,80	164 162 €	9 850 €	174 011 €	183 582 €
21	T4	S	76,90	10,00	61,20	19,80	164 162 €	9 850 €	174 011 €	183 582 €
22	T4	S	76,90	10,00	65,40	19,80	164 162 €	9 850 €	174 011 €	183 582 €
23	T4	N	76,90	10,00	47,90	19,80	164 162 €	9 850 €	174 011 €	183 582 €
24	T3	N	66,20	10,00	47,90	19,80	141 320 €	8 479 €	149 799 €	158 038 €
25	T3	N	66,20	10,00	47,90	19,80	141 320 €	8 479 €	149 799 €	158 038 €
26	T3	N	66,20	10,00	47,90	19,80	141 320 €	8 479 €	149 799 €	158 038 €
27	T3	N	66,20	10,00	47,90	19,80	141 320 €	8 479 €	149 799 €	158 038 €
28	T3	N	66,20	10,00	47,90	19,80	141 320 €	8 479 €	149 799 €	158 038 €
29	T4	N	76,90	10,00	47,90	19,80	164 162 €	9 850 €	174 011 €	183 582 €
21			1486,50	210,00	1194,00	416	3 173 296 €	190 398 €	3 363 694 €	3 548 697 €

FS

Caractéristiques d'emprunt :

Prêt PSLA :

Montant du prêt	: 2 603 858 €
Durée du prêt	: 3 ans
Taux d'intérêt annuel	: à déterminer en fonction du résultat de la consultation
Mode d'amortissement	: in fine
Durée du préfinancement	: néant
Périodicité des échéances	: trimestrielle

L'organisme bancaire retenu sera choisi à l'issue d'une consultation réalisée auprès de divers établissements. Les demandes d'agrément sont à obtenir auprès du Conseil Départemental de la Charente et les garanties d'emprunt à 100 % auprès de la Ville de ROYAN.

Après avoir délibéré le Conseil d'Administration :

- autorise la signature du contrat de réservation et de l'acte authentique pour l'acquisition aux conditions énoncées (soit 1 850 € HT/m² SHAB -surface habitable arrêtée définitivement à la signature de l'acte),
- valide les grilles de prix de vente,
- autorise le lancement de la consultation bancaire, à arbitrer le choix des offres financières les plus avantageuses dans le cadre des consultations à venir, la poursuite et la conclusion des négociations avec les établissements retenus jusqu'à la mise en place effective des PSLA,
- autorise le dépôt du dossier de financement auprès des instances compétentes ainsi que la demande de garantie d'emprunt auprès des collectivités,
- et donne pouvoirs à Monsieur Francis STEPHAN, Directeur Général, à défaut à Madame Angèle JONEAU-DECOMBIS, Directrice Développement et Promotion, à défaut au Directeur Administratif et Financier, à défaut à Monsieur Frantz CHARBONNIER, Directeur de l'Accession, à défaut à Madame Peggy MARTINAGE, Directrice Aménagement Développement, à défaut à Madame Anne-Gaëlle CANONNE, Responsable de Programmes pour signer tous les actes ou documents s'y rapportant.

Fait à Bordeaux,
Le 21 septembre 2018

Le Directeur Général


Francis STEPHAN

