

DEPARTEMENT
DES
BOUCHES-DU-RHONE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

RAPPORTEUR(S) : M. DIDIER REAULT

DELIBERATION DE LA COMMISSION PERMANENTE 29 Janvier 2016

OBJET : Demande de garantie d'emprunt formulée par l'O.P.H 13 Habitat.
Opération : acquisition en V.E.F.A. de 12 logements mixtes locatifs sociaux
dénommés "Le Bocage" et situés au 34, Bd Jean-Jacques Rousseau à
La Penne-sur-Huveaune.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu la délibération du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône en date du 16 avril 2015, donnant délégations de compétences à la Commission Permanente du Conseil Départemental,

La Commission Permanente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, réunie le 29 Janvier 2016 dans l'Hôtel du Département à Marseille, le quorum étant atteint,

Au bénéfice des considérations mentionnées dans le rapport,

A décidé :

- d'accorder la garantie du Département à l'O.P.H. 13 Habitat à hauteur de 1 604 295,00 € représentant 100% d'un montant total d'emprunts de 1 604 295,00 € destiné à financer l'opération d'acquisition en V.E.F.A. de 12 logements mixtes locatifs sociaux (5 logements individuels (1 PLUS, 1 PLAI, 3 PLS) et 7 logements collectifs (5 PLUS, 2 PLAI)).
Cet ensemble, dénommé "Le Bocage", est situé au 34, boulevard Jean-Jacques Rousseau, sur la commune de La Penne-sur-Huveaune.
Ces emprunts sont à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.
- d'autoriser la Présidente du Conseil Départemental à signer la convention de garantie d'emprunt jointe au rapport et tous les actes correspondants.

M. ROYER-PERREAUT ne prend pas part au vote.

à l'Unanimité

ADOPTE

**Pour la Présidente du Conseil Départemental
des Bouches-du-Rhône
et par délégation**

Signé
Annie Citton
Directeur

du Service des Séances de l'Assemblée

DEPARTEMENT
DES
BOUCHES-DU-RHONE
- - -
CONSEIL DEPARTEMENTAL

RAPPORTEUR(S) : M. DIDIER REAULT

DELIBERATION DE LA COMMISSION PERMANENTE 29 Janvier 2016

OBJET : Demande de garantie d'emprunt formulée par l'O.P.H 13 HABITAT.
Opération : acquisition en V.E.F.A. de 12 logements mixtes locatifs sociaux dénommés "Le Bocage" et situés au 34, Bd Jean-Jacques ROUSSEAU à La Penne-sur-Huveaune.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu la délibération du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône en date du 16 avril 2015, donnant délégations de compétences à la Commission Permanente du Conseil Départemental,

La Commission Permanente du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, réunie le 29 Janvier 2016 dans l'Hôtel du Département à Marseille, le quorum étant atteint,

Au bénéfice des considérations mentionnées dans le rapport,

A décidé :

Article 1 : Le Département des Bouches-du-Rhône accorde sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement de trois prêts d'un montant total de 1 604 295,00 € souscrit par l'O.P.H. 13 Habitat, ci-après l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation.

Cette opération d'acquisition en V.E.F.A bénéficie de trois financements liés aux phases du programme (acquisition/amélioration de 7 logements (PLUS, PLAI), acquisition en V.E.F.A. de 2 logements (PLUS, PLAI) et acquisition en V.E.F.A de 3 logements (PLS).

L'ensemble, dénommé « Le Bocage » est situé au 34, avenue Jean-Jacques Rousseau, sur la commune de La Penne-sur-Huveaune.

Article 2 : Les caractéristiques financières de chaque ligne de prêt que cet organisme envisage de contracter sont les suivantes :

- **S'agissant de la phase d'acquisition/amélioration, le prêt constitué de 4 lignes de prêt est destiné à financer 7 logements (PLUS, PLAI) :**

➤ Ligne de prêt PLUS Foncier

- Montant : 213 150,00 €
- Montant garanti : 213 150,00 €
- Durée de la période d'amortissement : 60 ans
- Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelle
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du Livret A en vigueur à la date

- d'effet du contrat de prêt + 0,36%
- Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
- Profil d'amortissement : amortissement déduit (intérêts différés)
- Modalités de révision : double révisabilité limitée (DL)
- Taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,5% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A).
Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

➤ Ligne de prêt PLUS Construction

- Montant : 352 886,00 €
- Montant garanti : 352 886,00 €
- Durée de la période d'amortissement : 40 ans
- Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelle
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60%
- Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
- Profil d'amortissement : amortissement déduit (intérêts différés)
- Modalités de révision : double révisabilité limitée (DL)
- Taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,5% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A).
Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

➤ Ligne de prêt PLAI Foncier

- Montant : 93 630,00 €
- Montant garanti : 93 630,00 €
- Durée de la période d'amortissement : 60 ans
- Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelle
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,36%
- Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
- Profil d'amortissement : amortissement déduit (intérêts différés)
- Modalités de révision : double révisabilité limitée (DL)
- Taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,5% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A).
Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

➤ Ligne de prêt PLAI Construction

- Montant : 155 012,00 €
- Montant garanti : 155 012,00 €
- Durée de la période d'amortissement : 40 ans
- Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelle

- Index : Livret A
 - Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 0,20%
 - Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
 - Profil d'amortissement : amortissement déduit (intérêts différés)
 - Modalités de révision : double révisabilité limitée (DL)
 - Taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,5% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A).
Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.
- **S'agissant de l'acquisition en V.E.F.A. de 2 logements (PLUS, PLAI), le prêt constitué de 4 lignes de prêt contient les caractéristiques suivantes**
 - Ligne de prêt PLUS Foncier
 - Montant : 51 805,00 €
 - Montant garanti : 51 805,00 €
 - Durée de la période d'amortissement : 60 ans
 - Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
 - Périodicité des échéances : annuelle
 - Index : Livret A
 - Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,21%
 - Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
 - Profil d'amortissement : amortissement déduit (intérêts différés)
 - Modalités de révision : double révisabilité limitée (DL)
 - Taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,5% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A).
Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.
 - Ligne de prêt PLUS Construction
 - Montant : 96 210,00 €
 - Montant garanti : 96 210,00 €
 - Durée de la période d'amortissement : 40 ans
 - Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
 - Périodicité des échéances : annuelle
 - Index : Livret A
 - Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,60%
 - Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
 - Profil d'amortissement : amortissement déduit (intérêts différés)
 - Modalités de révision : double révisabilité limitée (DL)
 - Taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,5% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A).
Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.
 - Ligne de prêt PLAI Foncier

- Montant : 49 157,00 €
- Montant garanti : 49 157,00 €
- Durée de la période d'amortissement : 60 ans
- Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelle
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 0,21%
- Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
- Profil d'amortissement : amortissement déduit (intérêts différés)
- Modalités de révision : double révisabilité limitée (DL)
- Taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,5% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A).
- Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

➤ Ligne de prêt PLAI Construction

- Montant : 91 291,00 €
- Montant garanti : 91 291,00 €
- Durée de la période d'amortissement : 40 ans
- Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelle
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 0,20%
- Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
- Profil d'amortissement : amortissement déduit (intérêts différés)
- Modalités de révision : double révisabilité limitée (DL)
- Taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,5% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A).
- Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

- **S'agissant de l'acquisition en V.E.F.A. de 3 logements (PLS), le prêt constitué de 2 lignes de prêt contient les caractéristiques suivantes**

➤ Ligne de prêt PLS Foncier

- Montant : 175 404,00 €
- Montant garanti : 175 404,00 €
- Durée de la période d'amortissement : 60 ans
- Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelle
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11%
- Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
- Profil d'amortissement : amortissement déduit (intérêts différés)
- Modalités de révision : double révisabilité limitée (DL)
- Taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,5% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de

variation du taux du Livret A).

Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

➤ Ligne de prêt PLS Construction

- Montant : 325 750,00 €
- Montant garanti : 325 750,00 €
- Durée de la période d'amortissement : 40 ans
- Durée de la période de préfinancement : de 3 à 24 mois maximum
- Périodicité des échéances : annuelle
- Index : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel : Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + 1,11%
- Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.
- Profil d'amortissement : amortissement déduit (intérêts différés)
- Modalités de révision : double révisabilité limitée (DL)
- Taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,5% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A).
Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

Article 3 : La garantie du Département est accordée pour la durée totale des contrats de prêt, soit 24 mois de préfinancement maximum, suivi d'une période d'amortissement de 60 ans pour les PLUS, PLAI et PLS Foncier et de 40 ans pour les PLUS, PLAI et PLS Construction, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période, et portés sur l'ensemble des sommes contractuellement due par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement finalement retenue par l'Emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

Article 4 : Au cas où l'organisme, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de sommes dues par lui aux échéances convenues ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le Département s'engage à effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple demande de la Caisse des Dépôts et Consignations adressée par lettre missive, sans jamais opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que le prêteur discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 5 : Le Conseil Départemental s'engage pendant toute la durée des prêts à créer, en cas de besoin, une imposition directe suffisante pour couvrir les charges de l'emprunt.

Article 6 : La validité d'utilisation de la garantie sera de deux ans à partir de la date de délibération du Conseil Départemental.

L'organisme dispose ainsi d'une période de vingt-quatre mois pour contracter les emprunts visés à cette délibération (hors période de versement des fonds par le prêteur).

Passé ce délai, l'organisme perdra le bénéfice de sa garantie sur le reliquat de l'emprunt non réalisé.

Article 7 : Le Conseil Départemental autorise la Présidente du Conseil Départemental ou son représentant à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre le prêteur et l'organisme.

La signature de la convention de garantie correspondante est autorisée.

M. ROYER-PERREAUT ne prend pas part au vote.

à l'Unanimité

ADOpte
Pour la Présidente du Conseil Départemental
des Bouches-du-Rhône
et par délégation

Signé
Annie Citton
Directeur
du Service des Séances de l'Assemblée