



Extrait du Registre des délibérations du Bureau

Séance du jeudi 24 novembre 2011

Membres du Bureau en exercice : 31

Le Bureau, régulièrement convoqué, s'est réuni au Grand Besançon, La City - 4 Rue Gabriel Plançon - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET jusqu'à 21h00, puis sous la Présidence de M. Gabriel BAULIEU.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 1.2.4, 2.2, 7.1

La séance est ouverte à 17h10 et levée à 22h10

Etaient présents : Jean-Louis FOUSSERET (jusqu'au rapport 2.2), Gabriel BAULIEU, Jean-Claude ROY, Nicolas GUILLEMET, Jean-Yves PRALON, Robert STEPOURJINE, Jean-Pierre GOVIGNAUX, Jean-Pierre TAILLARD, Raymond REYLE (à partir du rapport 1.2.1 et jusqu'au rapport 2.2), Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA, Jean-Jacques DEMONET (jusqu'au rapport 2.2), Annie MENETRIER (jusqu'au rapport 2.2), Marcel FELT, Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 1.2.1), Daniel HUOT, Frank MONNEUR (à partir du rapport 1.2.1 et jusqu'au rapport 2.2), Claude PREIONI, Jean-Paul DILLSCHNEIDER, Roland DEMESMAY, Danièle POISSENOT (jusqu'au rapport 2.2), Pierre CONTOZ, Alain BLESSEMAILLE, Eric ALAUZET, Patrick RACINE (à partir du rapport 1.2.1)

Etaient absents : Nicolas BODIN, Emmanuel DUMONT, Yves GUYEN, François LOPEZ, Jean-Pierre MARTIN, Bernard MOYSE, Serge RUTKOWSKI

Secrétaire de séance : Pierre CONTOZ

Procurations de vote :

Mandants : E. DUMONT (jusqu'au rapport 2.2), Y. GUYEN, JP. MARTIN

Mandataires : D. POISSENOT (jusqu'au rapport 2.2), JC. ROY, M. FELT

Délibération n°2011/001559

Rapport n°1.1.1 - Garanties d'emprunt - Compétence habitat (novembre 2011)

Garanties d'emprunt - Compétence habitat (novembre 2011)

Rapporteur : Gabriel BAULIEU, Vice-Président

Commission : Finances, Ressources Humaines, Communication, TIC

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :

Il est proposé d'apporter 2 garanties d'emprunts respectivement au bénéfice d'Habitat 25 et de Néolia pour leurs demandes déposées en matière d'habitat, d'un montant de 1 791 257 € correspondant à 50 % du volume des prêts concernés. Pour ces demandes, il est vérifié que les ratios prudentiels et le règlement d'attribution des garanties d'emprunts sont respectés.

Il est rappelé que, par souci de sécurité financière, il a été retenu de limiter le recours à la garantie d'emprunt de la manière suivante :

- 1- **le montant total des annuités d'emprunts garanties** à échoir dans l'exercice, y compris celles du nouveau concours garanti, majoré de la dette propre de la collectivité, ne doit pas dépasser 40 % des recettes réelles de fonctionnement du budget consolidé,
- 2- **le montant des annuités d'emprunt garanties pour un même organisme**, à échoir dans l'exercice, ne doit pas excéder 8 % du montant total des annuités susceptibles d'être garanties.

De plus, afin de garantir une répartition équitable des potentialités de garantie d'emprunts de la CAGB, la ventilation de la quotité de garantie possible a été arrêtée comme suit :

- 40 % pour le domaine économique,
- 40 % dans le cadre de l'habitat,
- 20 % pour les autres compétences.

Il est proposé ci-dessous une synthèse des demandes formulées par les bailleurs et présentées en détail dans le point suivant (voir délibérations de garanties en annexe).

I. Opérations à garantir

A/ Habitat 25 (dossier n°132)

Habitat 25 sollicite la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon pour l'octroi d'une garantie, à hauteur de 50 %, d'un ensemble de 4 prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de Franche-Comté, respectivement de type PLUS (550 586 €), PLUS foncier (207 910 €), PLAI (212 606 €) et PLAI foncier (73 827 €), soit un total de 1 044 929 €.

Ce projet concerne l'acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement) de 8 logements situés au 21 Chemin des Vareilles à Besançon. Le promoteur « Le Carré de l'Habitat » assurera la réalisation de ces logements, tandis qu'Habitat 25 en assurera la gestion locative et patrimoniale. Cette opération atteindra le niveau THPE (très haute performance environnementale).

Le montant à garantir s'élève à 522 464,50 €, soit 50 % du montant total emprunté.

B/ Néolia (dossier n°133)

Néolia sollicite la communauté d'agglomération du Grand Besançon pour l'octroi d'une garantie, à hauteur de 50 %, d'un ensemble de 4 prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de Franche-Comté, respectivement de type PLUS primo-fixe (909 382 €), PLUS primo-fixe foncier (755 894 €), PLAI (724 456 €) et PLAI foncier (147 853 €), soit un total de 2 537 585 €.

Ce projet concerne la construction de 43 logements situés rue du Pater à Besançon. Le bailleur Néolia assurera la réalisation ainsi que la gestion locative et patrimoniale de ces logements. Cette opération atteindra le niveau HPE (haute performance environnementale) pour 32 logements, et le niveau THPE (très haute performance environnementale) pour 11 logements.

Le montant à garantir s'élève à 1 268 792,50 €, soit 50 % du montant total emprunté.

II. Vérification des ratios prudentiels

La vérification du respect des ratios prudentiels intégrant ces nouvelles demandes est opérée ci-après. Elle tient compte des données financières du budget primitif 2011.

Au budget primitif 2011, le montant des recettes réelles consolidées (budgets annexes compris) ouvertes en section de fonctionnement est de 220 165 597 €.

Les crédits ouverts au titre des échéances d'emprunt (capital et intérêts) 2011, hors frais de ligne de trésorerie et gestion active de la dette, sont estimés à 4 884 833 €.

Au budget primitif 2011, le montant maximum des échéances susceptibles d'être garanties est donc de : $(220\ 165\ 597 \times 40\%) - 4\ 884\ 833 = 83\ 181\ 405,80\ €$

Vous trouverez ci-après cette mise à jour sous forme de tableau.

SUIVI AU TITRE DE L'EXERCICE 2011				Montant exercice 2011			
Recettes réelles de fonctionnement 2011				220 165 597			
Échéances emprunts CAGB 2011 budget consolidé - hors ligne de trésorerie				4 884 833			
Échéances emprunts à garantir en 2011				Compétence	Tiers	Montant au 2 novembre 2011 (intégrant la première annuité du prêt faisant l'objet de la présente délibération)	
				Economie	SEDD	287 579,49	
				Economie	SAIEMB Immobilier d'entreprises	404 901,36	
				Economie	Grand Besançon Habitat	3 508,03	
				Total compétence Economie			695 988,90
				Habitat	Habitat 25	917 462,22	
				Habitat	Néolia	2 270 315,09	
				Habitat	SAIEMB Logement	394 845,69	
				Habitat	Grand Besançon Habitat	659 153,99	
				Habitat	Mutualité Française du Doubs	143 984,54	
				Habitat	Société Foncière Habitat et Humanisme	5 595,70	
				Total compétence Habitat			4 391 357,22
TOTAL			5 087 346,12				
Ratios prudentiels et éléments de calcul	Définition du calcul réglementaire	Règles propres à la CAGB	Commentaires		Montant 2011		
Annuité garantissable	échéances à garantir + échéance emprunt CAGB < ou = 50% des recettes réelles de fonctionnement	échéances à garantir + échéance emprunt CAGB < ou = 40% des recettes réelles de fonctionnement	Ne s'applique pas en matière d'habitat aidé	Montant maximum de l'annuité garantissable selon critère CAGB (40%)	83 181 405,80		
Annuité garantie par bénéficiaire	quote part des annuités à garantir en N < = 10% de l'annuité garantissable	quote part des annuités à garantir en N < = 8% de l'annuité garantissable	Ne s'applique pas en matière d'habitat aidé	Economie SEDD Economie SAIEMB Immobilier d'entreprises Economie Grand Besançon Habitat TOTAL	0,35% 0,49% 0,004% 0,84%		
Répartition par compétence	Annuité Economie < ou = 40% de l'annuité garantissable Annuité Habitat < ou = 40% de l'annuité garantissable Annuité Autres < ou = 20% de l'annuité garantissable		Pourcentage actuel de l'annuité maximum garantissable	Economie Habitat Autres	0,84% 5,28% 0,00%		

Annuité à garantir en matière d'Habitat	Montant maximal d'annuité garantissable susceptible de porter le ratio interne "Répartition des compétences " à 40% pour ce domaine	33 272 562,32 €
	Montant d'annuité garantie en 2011 pour cette compétence	4 391 357 €

Annuité à garantir en matière d'Economie	Montant maximal d'annuité garantissable susceptible de porter le ratio interne "Répartition des compétences " à 40% pour ce domaine	33 272 562,32 €
	Montant d'annuité garantie en 2011 pour cette compétence	695 989 €

Annuité à garantir - Autres compétences	Montant maximal d'annuité garantissable susceptible de porter le ratio interne "Répartition des compétences " à 20% pour ce domaine	16 636 281,16 €
	Montant d'annuité garantie en 2011 pour cette compétence	0 €

III. Règlement des garanties d'emprunts accordées par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Il a été vérifié sur la base des documents figurant dans les dossiers de demande que les différentes clauses respectent le règlement des garanties d'emprunts de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

Conformément à son règlement (délibération du 12 octobre 2007), la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon renoncera au bénéfice de discussion pour ces opérations.

IV. Provision pour garantie d'emprunt

Conformément à la délibération du 10 février 2006 sur le régime des provisions de la CAGB, au regard de la nature juridique des bénéficiaires, les demandes de garantie d'emprunts ne feront pas l'objet d'une provision.

Il est précisé que l'attribution de ces garanties d'emprunt, pour un montant total de 1 791 257 € correspondant à 50 % du volume des prêts concernés, s'effectue dans le respect des ratios prudentiels définis dans le règlement des garanties d'emprunts de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

Mme POISSENOT ne prend pas part au vote.

A l'unanimité, le Bureau se prononce favorablement sur les demandes de garanties d'emprunt déposées en matière d'habitat par Habitat 25 et Néolia, pour un montant total de 1 791 257 €.

Pour extrait conforme,

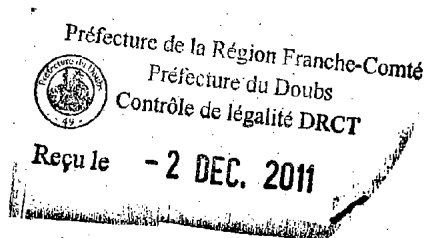
Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 21

Contre : 0

Abstention : 0



ANNEXE I
Délibération de garantie
HABITAT 25 : référence 2011.132

Vu l'article R.221-19 du Code Monétaire et Financier,
Vu les articles L.2252-1 à L.2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'article 2298 du Code Civil.

Article 1

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon accorde sa garantie d'emprunt pour le remboursement de la somme de 522 464,50 €, représentant 50 % d'un montant d'emprunt total de 1 044 929 € qu'Habitat 25 se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt est destiné à financer l'opération suivante :

Acquisition en VEFA de 8 logements Chemin des Vareilles à Besançon

Article 2 : Les caractéristiques des prêts sont les suivantes

- **Prêt PLUS :**
 - Montant du prêt : 550 586 €
 - Durée total du prêt : 40 ans sans différé d'amortissement,
 - 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 + 60 points de base,
 - Taux annuel de progressivité : de 0 % à 0,5 % (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A),
 - Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, le taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

- **Prêt PLUS Foncier :**
 - Montant du prêt : 207 910 €
 - Durée total du prêt : 50 ans sans différé d'amortissement,
 - 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 + 60 points de base,
 - Taux annuel de progressivité : de 0 % à 0,5 % (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A),
 - Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, le taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

• **Prêt PLAI :**

- Montant du prêt : 212 606 €
- Durée total du prêt : 40 ans sans différé d'amortissement,
- 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 - 20 points de base,
- Taux annuel de progressivité : de 0 % à 0,5 % (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A),
- Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, le taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

• **Prêt PLAI Foncier :**

- Montant du prêt : 73 827 €
- Durée total du prêt : 50 ans sans différé d'amortissement,
- 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 - 20 points de base,
- Taux annuel de progressivité : de 0 % à 0,5 % (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A),
- Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, le taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

Article 3 : La garantie d'emprunt est apportée aux conditions suivantes

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Habitat 25, 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 et Consignations, la collectivité s'engage à se substituer à Habitat 25 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 autorise le Président à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur.

Date d'affiche : - 5 DEC. 2011

ANNEXE 2
Délibération de garantie
Néolia : référence 2011.133

Vu l'article R.221-19 du Code Monétaire et Financier,
Vu l'article L 5111-4 et les articles L 5216-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu l'article 2298 du Code Civil.

Article 1

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon accorde sa garantie d'emprunt pour le remboursement de la somme de 1 268 792,50 €, représentant 50 % d'un montant d'emprunt total de 2 537 585 € que Néolia se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce prêt est destiné à financer l'opération suivante :

Construction de 43 logements collectifs rue du Pater à Besançon

Article 2 : Les caractéristiques des prêts sont les suivantes

• **Prêt PLUS primo-fixe :**

- Montant du prêt : 909 382 €
- Périodicité des échéances : annuelle
- Durée totale du prêt : 40 ans, composée :

d'une première période

- de 3 ans
- au taux actuariel annuel fixe actuariellement neutre (*) avec un prêt indexé sur le taux du Livret A + 60 pdb auquel s'ajouteront 5 pdb liés au coût forfaitaire de couverture.

A titre indicatif, pour une émission du contrat au 31/10/2011, le taux fixe de la première période serait de 2,59 %.

- Amortissement : échéance constante

() Deux prêts sont actuariellement neutres si la somme de leurs échéances futures actualisées sur la courbe de taux swap Euribor est identique (ces échéances étant calculées, pour le prêt indexé sur Livret A, conformément à la dernière formule réglementaire de détermination du taux du Livret A, à partir des taux implicites futurs (forward) des courbes de taux de swap Euribor et de swap inflation).*

suivie d'une seconde période

- de 37 ans au taux d'intérêt actuariel annuel indexé sur le taux du Livret A, soit le taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période + 60 pdb

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.

- Taux annuel de progressivité : 0 %
- Révisibilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %

Au cas où la part d'intérêt calculée serait supérieure au montant de l'échéance, l'emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, le taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

- **Prêt PLUS primo-fixe Foncier :**

- Montant du prêt : 755 894 €
- Périodicité des échéances : annuelle
- Durée totale du prêt : 50 ans, composée :

- d'une première période

- de 3 ans
- au taux actuariel annuel fixe actuariellement neutre (*) avec un prêt indexé sur le taux du Livret A + 60 pdb auquel s'ajouteront 5 pdb liés au coût forfaitaire de couverture.

A titre indicatif, pour une émission du contrat au 31/10/2011, le taux fixe de la première période serait de 2,59 %.

- Amortissement : échéance constante

(*) Deux prêts sont actuariellement neutres si la somme de leurs échéances futures actualisées sur la courbe de taux swap Euribor est identique (ces échéances étant calculées, pour le prêt indexé sur Livret A, conformément à la dernière formule réglementaire de détermination du taux du Livret A, à partir des taux implicites futurs (forward) des courbes de taux de swap Euribor et de swap inflation).

- suivie d'une seconde période

- de 47 ans au taux d'intérêt actuariel annuel indexé sur le taux du Livret A, soit le taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période + 60 pdb

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.

- Taux annuel de progressivité : 0 %
- Révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, le taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

- **Prêt PLAI :**

- Montant du prêt : 724 456 €
- Durée total du prêt : 40 ans sans différé d'amortissement,
- 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 - 20 points de base,
- Taux annuel de progressivité : de 0 % à 0,5 % (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A),
- Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, le taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

- **Prêt PLAI Foncier:**

- Montant du prêt : 147 853 €
- Durée total du prêt : 50 ans sans différé d'amortissement,
- 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 - 20 points de base,
- Taux annuel de progressivité : de 0 % à 0,5 % (actualisable à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A),
- Révisabilité des taux d'intérêts et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du Livret A, sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0 %.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, le taux du Livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

Article 3 : La garantie d'emprunt est apportée aux conditions suivantes

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Grand Besançon Habitat 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 et Consignations, la collectivité s'engage à se substituer à Grand Besançon Habitat 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 autorise le Président à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur.

Date d'affiche : - 5 DEC. 2011