

FINANCES

- **Garantie d'emprunt accordée par la Ville à Hauts-de-Seine Habitat pour la réalisation d'une résidence sociale.**
- **Convention de réservation pour 14 logements : autorisation de la signer donnée à Monsieur le Maire.**

Rapport présenté par Monsieur MARTINERIE, Premier Adjoint au Maire.

Suite au courrier de Hauts-de-Seine Habitat daté du 9 janvier 2012, la Ville a garanti un emprunt de 3 238 534 € pour la construction d'une résidence sociale de 68 logements financée en PLA-I, située 280 avenue Jean Jaurès.

Les caractéristiques du prêt étaient les suivantes :

- Prêteur : Caisse des dépôts et Consignations
- Montant : 3 238 534 €
- Durée : 40 ans
- Taux : livret A : - 0,20 %
- Garantie : 100 %

Par courrier du 14 novembre 2014, Hauts-de-Seine Habitat sollicite à nouveau la garantie de la commune pour le même projet, actualisé en fonction du coût réel de l'opération et du contrat de prêt signé entre le bailleur et la Caisse des Dépôts et de Consignations.

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

- Prêteur : Caisse des dépôts et Consignations
- Montant : 2 907 858 €
- Durée : 40 ans
- Taux : livret A : - 0,20 %
- Garantie : 100 %

Le Conseil Municipal accorde la garantie de la Ville pour cet emprunt.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Par ailleurs, cette garantie d'emprunt ouvre un droit à réservation de 14 logements pour la Ville. Hauts-de-Seine Habitat a transmis la convention correspondante et le Conseil autorise Monsieur le Maire à la signer. La gestion de ces logements sera assurée par le CCAS de Châtenay-Malabry. Le Conseil Municipal a délibéré en ce sens le 3 juillet dernier.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

FINANCES

Autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer d'une part un accord transactionnel avec la banque Natixis et d'autre part l'ensemble des actes relatifs à la résiliation et à la renégociation des contrats de swaps n° 293990M, ST467/05-689368M, ST495/05-689370M, ST522/06-866420M, ST314/06-3780570M, ST215/06-763496M, TKFX712 et TKFX5 et à la conclusion d'un nouveau prêt.

Rapport présenté par Monsieur MARTINERIE, Premier Adjoint au Maire.

De 2003 à 2006, la Ville de Châtenay-Malabry a passé huit contrats d'échanges de taux (swaps) avec la banque Natixis.

Trois de ces swaps ont fait l'objet d'avenants fixant des taux applicables à 6 % sur la période 2012-2014.

Au début de l'année 2012, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à signer un contrat de prêt d'un montant de 15 M€ avec Natixis, mobilisable entre 2012 et 2014.

Par acte introductif d'instance en date du 5 juin 2013, la Commune a assigné Natixis devant le Tribunal de grande instance de Paris afin d'obtenir l'annulation de la stipulation du taux d'intérêt du Prêt 2012 et la substitution du taux de l'intérêt légal au taux conventionnel. La Commune sollicite, par voie de conséquence, la condamnation de Natixis à lui restituer la somme estimée comme trop perçue de 18 570 euros au titre des intérêts conventionnels, augmentée des intérêts de retard légaux.

Au soutien de ses demandes, la Commune invoque l'absence de mention du TEG dans la télécopie du 4 avril 2012 qui a été adressée par Natixis avant la signature du Prêt 2012, ainsi que le caractère erroné du TEG prévu à l'article 5 du Prêt 2012.

Afin d'une part de mettre fin à ce litige et d'autre part de mettre fin aux formules complexes de calcul des taux des swaps en cours, la ville et la banque Natixis se sont rapprochées et ont longuement discuté avec leurs conseils respectifs d'une solution transactionnelle comportant des concessions réciproques de Natixis et de la Ville.

Un accord a été trouvé dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Un des huit swaps sera purement et simplement résilié. Cette résiliation générera une recette pour la ville estimée à 900 000 €. Parallèlement, la ville résiliera un swap avec la banque Depfa qui était adossé au précédent. Cette opération entraînera une dépense pour la ville d'un montant proche de la recette venant de Natixis.

- Les sept autres swaps sont transformés par un passage d'un taux structuré à un taux fixe : six swaps à un taux maximum de 5,20 % et un swap à un taux maximum de 5,25 %. Le taux définitif sera connu le jour du bouclage des opérations et fera l'objet d'avenants aux contrats de swaps.

- La Ville paye une soulte de 4 M€ en numéraire, Natixis prenant également à sa charge une part importante du montant de la soulte. Cette charge de la Ville sera étalée comptablement sur 18 ans (durée résiduelle des prêts) à compter de 2014.

En effet, les 4 M€ seront payés par une recette d'investissement alors qu'il s'agit d'une dépense de fonctionnement. L'étalement se traduit réglementairement par une dotation aux amortissements annuelle de 222 222 €.

- La banque accepte de prêter 9 M€ de flux nouveau à la ville à un taux de Euribor 3 mois plus une marge de 2,90 %.

- Les opérations décrites ci-dessus, à savoir la résiliation d'un swap, la restructuration des sept swaps en taux fixe, le nouveau prêt accordé par Natixis, sont indissociables les unes des autres.

La Ville s'engage en contrepartie de la bonne réalisation desdites opérations à se désister de son instance et de son action en cours devant le Tribunal de Grande Instance de Paris, et à renoncer à tout contentieux à l'encontre de Natixis relativement aux opérations ci-dessus décrites.

Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à concrétiser l'ensemble de ces opérations et à signer tous les actes nécessaires.

***LES ÉLUS DU GROUPE « AVEC GEORGES SIFFREDI NOTRE VILLE AVANCE »
ONT VOTÉ POUR***

***LES ÉLUS DU GROUPE « AGIR AUTREMENT » ET L'ÉLU DU GROUPE
« CHÂTENAY, C'EST À VOUS ! » ONT VOTÉ CONTRE***

FINANCES

Décision modificative 2014 du Budget Principal :

- Crédits complémentaires,
- Étalement de charges.