

**SEANCE DU
12 JUIN 2025**

**RAPPORT N° II-2
25SGADB0049**

**Nombre de conseillers en exercice :
25**

**Nombre de conseillers présents :
14**

**Date de convocation :
6 juin 2025**

**Date d'affichage :
13 juin 2025**

**OBJET:
Réhabilitation par Habellis de 152 logements
diffus sur les communes de Ciry-le-Noble,
Montceau-les-Mines, Perrecy-les-Forges,
Saint-Vallier et Sanvignes-les-Mines -
Autorisation de signature d'une convention
de garantie d'emprunt supplémentaire**

**Nombre de Conseillers ayant pris
part au vote: 25**

**Nombre de Conseillers ayant voté
pour : 25**

Nombre de Conseillers ayant voté contre : 0

**Nombre de Conseillers s'étant
abstenus : 0**

Nombre de Conseillers :

- **ayant donné pouvoir : 11**
- **n'ayant pas donné pouvoir : 0**

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 12 juin à quatorze heures trente le Bureau communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance Technopole hub&go (salle d'exposition) - 71200 LE CREUSOT , sous la présidence de **M. David MARTI, président.**

ETAIENT PRESENTS :

Mme Evelyne COUILLEROT - M. Jean-François JAUNET - Mme Frédérique LEMOINE - Mme Isabelle LOUIS - M. Philippe PIGEAU - M. Jérémy PINTO - Mme Montserrat REYES - M. Guy SOUVIGNY

VICE-PRESIDENTS

M. Roger BURTIN - M. Bernard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - M. Jean-Paul LUARD -
CONSEILLERS DELEGUES

ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :

M. BAUDIN (pouvoir à M. FREDON)
M. CASSIER (pouvoir à Mme FALLOURD)
M. FRIZOT (pouvoir à Mme LEMOINE)
M. GANE (pouvoir à Mme REYES)
M. GOMET (pouvoir à M. SOUVIGNY)
M. GRONFIER (pouvoir à M. MARTI)
M. LACOUR (pouvoir à M. BURTIN)
M. LAGRANGE (pouvoir à M. PINTO)
Mme LODDO (pouvoir à Mme LOUIS)
M. MEUNIER (pouvoir à M. JAUNET)
Mme PICARD (pouvoir à M. LUARD)

SECRETAIRE DE SEANCE :

M. Jean-François JAUNET



Le BUREAU de la COMMUNAUTE URBAINE du CREUSOT MONTCEAU-LES-MINES,

Compétent en application de la délibération du conseil de communauté en date du 2 octobre 2024, devenue exécutoire le 3 octobre 2024, lui donnant délégation de compétence conformément à l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'arrêté du Président n°23SGAAR0029 en date du 26 décembre 2023, devenu exécutoire à compter du 20 juillet 2020, donnant délégation de compétences, notamment en ce qui concerne les garanties d'emprunt pour la création et la réhabilitation des logements locatifs sociaux à Madame Montserrat REYES, la 6^{ème} Vice-Présidente,

Vu les articles L. 5111-4 et L. 5215-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du Code civil ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu la décision du bureau communautaire n° 22SGADB0094 du 15 septembre 2022 garantissant à hauteur de 100 %, un emprunt Caisse des dépôts et consignations – Contrat de prêt n° 137156 ;

Vu la délibération du conseil communautaire n° 23SGADL0154 du 27 novembre 2023, portant adoption du règlement budgétaire et financier de la CUCM ;

Vu le Contrat de prêt n° 167220 en annexe signé entre : la SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE HABELLIS, et la Caisse des dépôts et consignations ;

Considérant la délibération du conseil municipal de Ciry-le-Noble n°20250317016 du 17 mars 2025, portant accord d'une garantie à hauteur de 5 % pour le remboursement d'un prêt souscrit par Habellis,

Considérant la délibération du conseil municipal de Montceau-les-Mines n°DEL2025-051 du 18 mars 2025, portant accord d'une garantie à hauteur de 30 % pour le remboursement d'un prêt par souscrit par Habellis,

Le rapporteur expose :

« Habellis a saisi la Communauté Urbaine Creusot Montceau d'une demande de garantie supplémentaire à hauteur de 65 % par le biais d'un contrat de prêt consenti par la Caisse des dépôts et consignations.

Ce contrat de prêt d'un montant de 3 855 572,00 €, constitué d'une seule ligne de prêt, est destiné à la réhabilitation de 152 logements situés en diffus, à Ciry-le-Noble, Montceau-les-Mines, Perrecy-les-Forges, Saint-Vallier et Sanvignes-les-Mines.

Parallèlement à la demande d'approbation de l'octroi de la garantie de la Communauté Urbaine à Habellis pour le remboursement du contrat de prêt consenti par la Caisse des dépôts et consignations d'un montant de 2 506 121,80 € à hauteur de 65 %, la présente délibération doit permettre la signature, entre Habellis et la CUCM, d'une convention de garantie d'emprunt.

En contrepartie de sa garantie et conformément aux articles L. 441-1 et R. 441-5 du Code de la construction et de l'habitation, la Communauté Urbaine bénéficiera de logements réservés, proportionnellement au taux de garantie accordée, à hauteur de 10 % du nombre de logements, soit 15 logements pour cette opération.

La convention de garantie d'emprunt relative à la réhabilitation de 152 logements en diffus sur les communes de Ciry-le-Noble, Montceau-les-Mines, Perrecy-les-Forges, Saint-Vallier et Sanvignes-les-Mines, jointe en annexe, fait partie intégrante de la présente décision.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

DECIDE ce qui suit :

- D'annuler et de remplacer la décision bureau n° 25SGADB0007 du 30 janvier 2025 par la présente

décision ;

- D'accorder sa garantie à hauteur de 65,00 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 3 855 572,00 € souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 167220 constitué d'une seule ligne de prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 2 506 121,80 € augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

La convention de garantie d'emprunt relative à la réhabilitation de 152 logements en diffus sur les communes de Ciry-le-Noble, Montceau-les-Mines, Perrecy-les-Forges, Saint-Vallier et Sanvignes-les-Mines est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente décision.

L'accord de garantie d'emprunt de la Communauté Urbaine sera valable pour une durée de deux ans. En l'absence de tirage sur l'emprunt garanti pendant cette période, il devra faire l'objet d'une nouvelle convention.

Afin de suivre le fonctionnement de la société, l'emprunteur adressera chaque année à la Communauté Urbaine, dans un délai d'un mois après leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires, les comptes annuels comprenant notamment le bilan, le compte de résultat et les annexes. La Communauté Urbaine pourra également demander la production d'éléments financiers ou techniques complémentaires, afin de s'assurer de la parfaite régularité des opérations.

En contrepartie de sa garantie et conformément aux articles L441-1 et R-441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la Communauté Urbaine bénéficiera de logements réservés, proportionnellement au taux de garantie accordée, à hauteur de 10 % du nombre de logements, soit 15 logements pour cette opération.

- De s'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.
- D'autoriser le président ou son(sa) représentant(e) à signer la convention de garantie d'emprunt relative à l'opération de réhabilitation de 152 logements en diffus sur les communes de Ciry-le-Noble, Montceau-les-Mines, Perrecy-les-Forges, Saint-Vallier et Sanvignes-les-Mines.
- La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication.
- La présente décision sera communiquée aux membres du conseil communautaire à la faveur d'une prochaine réunion.

Certifié pour avoir été reçu
à la sous-préfecture le 13 juin 2025
et publié, affiché ou notifié le 13 juin 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La Vice-Présidente,
Montserrat REYES



LE PRESIDENT,
Pour le président et par délégation,
La Vice-Présidente,
Montserrat REYES



Le secrétaire de séance,
Jean-François JAUNET

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'J' followed by a long horizontal stroke that tapers to the right.

Garantie d'emprunt supplémentaire – Réhabilitation par Habellis de 152 logements diffus situés sur les communes de Ciry-le-Noble, Montceau-les-Mines, Perrecy-les-Forges, Saint-Vallier, Sanvignes-les-Mines – Engagement de la CUCM

Notice informative

Le 30 janvier 2025, il vous été proposé de voter une décision permettant à la CUCM d'apporter sa garantie à Habellis pour un prêt contractualisé auprès de la Caisse des dépôts (CDC), en vue de la réhabilitation de 152 logements situés sur différentes communes du bassin minier.

Cette décision, votée à l'unanimité, engageait la CUCM auprès d'Habellis et de la Caisse des dépôts pour garantir un emprunt à hauteur de 2 506 121,80 € (65 % du montant total de l'emprunt).

La décision du 30 janvier 2025 permettait également au président (ou à la vice-présidente), de signer une convention de garantie d'emprunt avec Habellis, laquelle comporte un article sur la réservation de logements, en contrepartie de la garantie engagée. Cette convention a été élaborée à la suite du vote du règlement budgétaire et financier par le conseil communautaire le 27 novembre 2023.

Or, la CDC a rejeté la décision du bureau communautaire du 30 janvier, au motif qu'elle ne correspondait pas au modèle attendu. En effet, elle ne faisait pas uniquement référence au contrat de prêt entre Habellis et la CDC.

Il a donc été décidé de rédiger :

- une décision relative à la garantie d'emprunt reposant sur le contrat de prêt de la CDC, afin de respecter le formalisme souhaité par la Caisse des dépôts,
- une décision relative à la signature de la convention de garantie d'emprunt avec Habellis incluant la réservation de 15 logements (10 % de 152 logements réhabilités), afférente au contrat de prêt entre la CDC et Habellis.

Ces deux décisions annulent de fait la décision n° 25SGADB0007 du 30 janvier 2025.

A l'avenir, deux décisions distinctes seront systématiquement prises sur le modèle présent pour des accords de garanties d'emprunts par la CUCM.

**CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT SUPPLEMENTAIRE RELATIVE A
L'OPERATION DE REHABILITATION DE 152 LOGEMENTS SOCIAUX DIFFUS SITUES SUR LES COMMUNES DE
CIRY-LE-NOBLE, MONTCEAU-LES-MINES, PERRECY-LES-FORGES, SAINT-VALLIER ET SANVIGNES-LES-
MINES**

Entre

La Communauté Urbaine Creusot Montceau, dont le siège social est situé au Château de la Verrerie au Creusot, représentée par sa Vice-Présidente, Madame Montserrat REYES, dûment habilité en vertu de l'arrêté du président n°23SGAAR0029 du 26 décembre 2023, ci-après dénommé la CUCM,

D'une part,

Et

Le bailleur social Habellis immatriculé au répertoire SIREN sous le numéro 01545063800067, dont le siège social est situé 28 boulevard Clémenceau à Dijon, représenté par sa directrice général, Béatrice Gaulard, dûment habilité à l'effet des présentes par décision du Conseil d'Administration du 22 février 2023,

ci-après dénommé le GARANTI,

D'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Conformément aux articles L3212-4 et L3231-4 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux décisions n°s n°25SGADBXXXX et 25SGADBXXXX du 12 juin 2025, la CUCM accorde sa garantie à hauteur de 65 %, pour le remboursement d'une lignes de prêt pour un montant total de 3 855 572,00 euros que le **GARANTI** se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer l'opération de réhabilitation de 152 logements diffus situés sur les communes de Ciry-le-Noble, Montceau-les-Mines, Perrecy-les-Forges, Saint-Vallier et Sanvignes-les-Mines.

Cette garantie est accordée pour la durée totale du contrat de prêt n° 164097 dont les caractéristiques sont mentionnées ci-après, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date de l'exigibilité.

Caractéristiques du prêt (détail par ligne) :

Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PAM			
Enveloppe	-			
Identifiant de la Ligne du Prêt	5604378			
Montant de la Ligne du Prêt	3 855 572 €			
Commission d'instruction	0 €			
Durée de la période	Annuelle			
Taux de période	3,6 %			
TEG de la Ligne du Prêt	3,6 %			
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois			
Index de préfinancement	Livret A			
Marge fixe sur index de préfinancement	0,6 %			
Taux d'intérêt du préfinancement	3,6 %			
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement			
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent			
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365			
Phase d'amortissement				
Durée	25 ans			
Index ¹	Livret A			
Marge fixe sur index	0,6 %			
Taux d'intérêt ²	3,6 %			
Périodicité	Annuelle			
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)			
Modalité de révision	DL			
Taux de progressivité de l'échéance	0 %			
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %			
Phase d'amortissement (suite)				
Mode de calcul des intérêts	Equivalent			
Base de calcul des intérêts	30 / 360			

La présente convention, instituée par l'article R431-59 du Code de la Construction et de l'Habitation, définit les droits et obligations de chacune des parties, de la date d'obtention des prêts à l'extinction de la dette contractée par le GARANTI.

Article 2 : VALIDITE ET MISE EN JEU DE LA GARANTIE

L'accord de garantie d'emprunt de la CUCM sera valable pour une durée de 2 ans. En l'absence de tirage sur l'emprunt garanti pendant cette période, il devra faire l'objet d'une nouvelle décision.

Le GARANTI s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour honorer, en temps et heure, les échéances de remboursement des prêts souscrits par lui.

Le GARANTI devra informer la CUCM de tout évènement de nature à compromettre le remboursement du prêt garanti, en particulier en faisant connaître, au moins 2 mois à l'avance les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

En cas de défaillance de paiement des prêts par le GARANTI, la CUCM, sur notification de l'organisme prêteur, fera l'avance des annuités qui pourraient être dues, conformément à la décision d'octroi de garantie.

Article 3 : REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les versements qui auront été faits par la CUCM auront un caractère d'avances recouvrables : le GARANTI s'engage à rembourser à la CUCM la totalité des sommes dont cette dernière aura fait l'avance.

Au cas où la CUCM serait amenée à effectuer des paiements en lieu et place du GARANTI, suite à la mise en jeu de la garantie, il sera en droit de demander au GARANTI non seulement le remboursement des sommes versées mais également le remboursement des éventuels frais engagés.

Ces avances ainsi que les frais liés devront être remboursés dès que la situation financière du GARANTI le permettra (retour à meilleure fortune), étant entendu que cette récupération ne peut être exercée qu'autant qu'elle ne fait pas obstacle au service régulier des annuités restant encore dues aux établissements prêteurs.

Les conditions de remboursement des avances effectuées seront notifiées rapidement par la CUCM, en accord avec le GARANTI, au plus tard dans un délai de 3 mois.

Article 4 : CONTROLE

En application de l'article L2313-1 du Code Général des Collectivités Territoriales et afin de permettre au garant de suivre le fonctionnement de la société, le GARANTI adressera chaque année à la CUCM, dans un délai d'un mois après leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires, les comptes annuels comprenant notamment le bilan, le compte de résultat et les annexes.

La CUCM peut également être amenée à demander la production d'éléments financiers ou techniques complémentaires, afin de s'assurer de la parfaite régularité de toutes les opérations.

Article 5 : MODIFICATION DES CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS

En cas de projet de remboursement anticipé de tout ou partie de(s) l'emprunt(s) ou de renégociation de ses (leurs) conditions, le GARANTI s'engage à informer immédiatement la CUCM et à lui fournir, le cas échéant, un

nouveau tableau d'amortissement. Ce changement peut nécessiter l'autorisation expresse de la CUCM par voie de décision.

Article 6 : DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est égale à la durée de la garantie octroyée, c'est-à-dire jusqu'au remboursement complet et définitif des prêts garantis.

En application de l'article R441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque l'emprunt garanti est intégralement remboursé par le GARANTI, celui-ci en informe la CUCM. La convention de garantie s'éteint à la date du remboursement total et définitif de l'emprunt ou à la date de remboursement des avances effectuées par la CUCM en cas de mise en jeu de la garantie.

La convention de garantie est nominative et liée à l'emprunt garanti. En cas de dissolution de la personne morale garantie ou de rachat du prêt garanti ou de cession des biens, elle cesse de plein droit. Le nouveau bénéficiaire devra solliciter le transfert de garantie d'emprunt qui donnera lieu à la signature d'une nouvelle convention de garantie.

Article 7 : RESERVATION DE LOGEMENTS AU PROFIT DE LA CUCM

Il est rappelé qu'en contrepartie de sa garantie et conformément aux articles L441-1 et R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la CUCM peut bénéficier de logements réservés pour cette opération, proportionnellement au taux de garantie accordée.

Selon la formule de calcul suivante (nombre de logements de l'opération x 10 % de droit de réservation), la CUCM bénéficie de 15 logements réservés pour cette opération. A la date de la signature de la présente convention, il s'agit d'un droit unique de réservation portant sur les logements vacants.

Conformément à l'article R441-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, les droits à réservation sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral du prêt le plus long.

Article 8 : LITIGES

En cas de litige opposant le GARANTI et la CUCM sur l'exécution de la présente convention et à défaut de règlement amiable, le Tribunal Administratif de Dijon pourra être saisi par l'une ou l'autre des parties.

Fait en 2 exemplaires, à Le Creusot, le

Pour le GARANTI,
La Directrice générale
Béatrice GAULARD

Pour la CUCM
La Vice-Présidente,
Montserrat REYES