

AFFAIRE N° 14. - Garantie de la Commune concernant deux emprunts complémentaires de 62 514 745 Frs CFA et 14 656 099 Frs CFA à contracter par la Société d'Habitations à loyer modéré de la Réunion auprès de la CAISSE des PRETS aux ORGANISMES d'H. L. M. pour la réalisation des opérations "Amiral BOUVET I" et "CALEBASSIERS I, BOUVET I, BOUCAN LAUNAY".

LE MAIRE donne lecture du rapport.

Mesdames et Messieurs, mes chers Collègues,

Par lettre en date du 26 Mars 1974, Monsieur le Président de la S.H.L.M.R. m'a adressé une demande tendant à obtenir la garantie de la Commune pour deux prêts complémentaires qu'elle est amenée à solliciter en raison de la révision des prix.

Il s'agit des prêts ci-après :

- Opération H. L. M. ....	62 514 745 Frs CFA
- Opération P. L. R. ....	14 656 099 Frs CFA

Je vous demande, Mesdames et Messieurs, de vous prononcer en ce qui concerne la garantie à accorder à la Société d'H.L.M. ainsi que la passation d'une convention avec cette Société.

Mesdames et Messieurs, je vous sou mets le rapport dont lecture vient de vous être donnée.

A l'occasion de ces deux affaires n° 13 et n° 14, la Commission des Finances a émis le voeu suivant :

- " La Commission des Finances attire l'attention du Conseil Municipal sur le fait
- " que les garanties accordées à la Société H. L. M. s'élèvent à ce jour à environ
- " 10 milliards de Frs CFA. S'il est incontestable qu'il faille faciliter la cons-
- " truction des H.L.M. à Saint-Denis afin de satisfaire, partiellement, la demande
- " de logements, il n'en reste pas moins que le Conseil Municipal devra désormais
- " faire preuve de prudence, compte tenu du volume des engagements financiers que
- " représentent ces garanties.
- " La Commission demande donc que soit inventoriée la possibilité de faire garantir
- " les emprunts H.L.M. par le Département dont les engagements sont en pourcentage
- " très nettement inférieurs à ceux de la Commune de Saint-Denis. Sous cette réserve,
- " la Commission émet un avis favorable à l'octroi des garanties demandées à ce
- " jour, étant entendu que les hypothèques correspondantes devront être prises sur
- " la Société H.L.M.

Quand nous donnons une garantie de financement, nous devons, théoriquement, souscrire un certain nombre de centimes correspondants. En fait, ces centimes sont votés, mais ils ne sont pas levés, c'est-à-dire qu'ils sont en puissance dans notre budget. Ils ne seront levés qu'au cas où nous aurions à payer à la place de la Société l'emprunt qu'elle sollicite. Il s'agit de lever des centimes, correspondant aux annuités de ces 10 000 000 000. En fait, la Société H.L.M. a une telle demande de logements qu'il est absolument improbable qu'elle tombe en faillite.

Néanmoins, la loi est la loi et nous devons garantir les annuités. Nous sommes en pourparlers avec la Préfecture et les Services Fiscaux, pour savoir si le Département ne peut pas donner aussi la garantie, compte-tenu du fait que les H.L.M. ne sont pas une Société Municipale, mais départementale à la Réunion. En cas de faillite de la Société, il nous appartiendrait, évidemment, de saisir ces mêmes locaux qui représentent une valeur certaine, ce qui fait qu'en principe, sauf événement catastrophique et imprévisible, le risque est minime, même si les chiffres paraissent énormes.

M. BEDIER. - Les locaux sont mis en service ?

LE MAIRE. - Pour les affaires 13 et 14, ils n'existent pas encore, ils sont en cours de réalisation. Ils sont déjà occupés en ce qui concerne toute la partie antérieure. Ces deux affaires 13 et 14 ne représentent que 2 ou 3 milliards.

M. Bruno BOYER. - Sur lesquels nous avons une hypothèque ?

LE MAIRE. - Pas encore. C'est pourquoi nous sommes en pourparlers. S'il est évident qu'il n'y a pas de risque pour Saint-Denis, puisque la demande est plus forte que l'offre, il n'en est pas de même pour le Port ou Saint-Paul, par exemple.

M. RIVIERE. - Nous avons seulement la garantie de l'hypothèque.

LE MAIRE. - Ces 10 milliards sont remboursables en annuités.

M. RIVIERE. - Puisque nous sommes caution - donc responsables - n'avons nous pas la possibilité de percevoir une rétribution quelconque, 0,10 - 0,20/1 000 sur l'opération, par exemple ?

LE MAIRE. - C'est une Société d'Economie Mixte. Elle ne fait pas des bénéfices au sens propre du mot. Elle fait des réserves légales. Tout est supporté en fait par les subventions, par les primes ou par les loyers. Si nous faisons une telle demande, elle serait donc supportée par les loyers, or ce n'est pas le but recherché. Vous avez raison de soulever la question. Nous avons une compensation dans ce sens que nous bénéficions de logements prioritaires, à chaque sortie de bâtiments neufs, attribués à des gens que nous recommandons et dans des proportions assez respectables de l'ordre de 5 %.

Mesdames et Messieurs, je mets aux voix les affaires n° 13 et n° 14.

+

+

+

En ce qui concerne l'affaire n° 13, le Conseil Municipal, ouï le rapport du Maire et après échange de vues :

- demande que soit inventoriée la possibilité de faire garantir les emprunts H.L.M. par le Département dont les engagements sont en pourcentage trèsnettement inférieurs à ceux de la Commune de Saint-Denis.

Sous cette réserve,

- donne un avis favorable à l'octroi des garanties demandées à ce jour, étant entendu que les hypothèques correspondantes devront être prises sur la Société H.L.M.

- prend, en conséquence, la délibération dont la teneur suit :

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la demande formulée par la Société H.L.M. de la REUNION tendant à obtenir la garantie communale ;

Vu les articles 196 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ;

Vu le décret n° 66-156 du 19 Mars 1966 instituant une Caisse de Prêts aux Organismes d'H.L.M. ;

Vu le décret n° 66-157 du 19 Mars 1966 relatif aux opérations de la Caisse des Prêts aux Organismes d'H.L.M.

Vu l'arrêté interministériel du 16 Juin 1972, notamment son article 7 ;

DELIBERE

La Commune de Saint-Denis accorde sa garantie à la Société Anonyme d'H.L.M. REUNION pour un emprunt de 1 448 269 000 Frs CFA que cet organisme se propose de contracter par fraction ou globalement auprès de la Caisse des Prêts aux Organismes d'Habitation à loyer modéré aux conditions de cette caisse en vue de la construction des "CALEBASSIERS"IV" destinés à la location simple.

Au cas où la Société Anonyme d'H.L.M. REUNION pour quel que motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de sommes dues par elle aux échéances convenues ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la Commune s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de la Caisse des Prêts adressée par lettre-missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que la Caisse des Prêts discute au préalable l'organisme défaillant.

En outre, le Conseil Municipal s'engage pendant toute la durée de la période d'amortissement durant laquelle seront dus à la fois les intérêts et l'amortissement correspondant au prêt de 1 448 269 000 Frs CFA à créer en cas de besoin une imposition directe suffisante pour couvrir les sommes dues.

Le Conseil autorise, d'autre part, le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse de Prêts aux Organismes d'H.L.M. et la SOCIETE d'H.L.M. REUNION et à signer la convention entre la ville de Saint-Denis et la SOCIETE sus-nommée.

§

§

§

En ce qui concerne l'affaire n° 14, le Conseil Municipal, ouï le rapport du Maire et après échange de vues,

- demande que soit inventoriée la possibilité de faire garantir les emprunts H. L. M. par le Département dont les engagements sont en pourcentage très nettement inférieurs à ceux de la Commune de Saint-Denis.

Sous cette réserve,

- donne un avis favorable à l'octroi des garanties demandées à ce jour, étant entendu que les hypothèques correspondantes devront être prises sur la Société H. L. M.
- et prend en conséquence, la délibération dont la teneur suit :

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU la demande formulée par la Société d'H.L.M. de la REUNION tendant à obtenir la garantie communale ;

VU les articles 196 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation ;

VU le décret n° 66-156 du 19 Mars 1966 instituant une Caisse de Prêts aux Organismes d'H.L.M.

VU le décret n° 66-157 du 19 Mars 1966 relatif aux opérations de la Caisse de Prêts aux Organismes d'H.L.M.

VU l'arrêté interministériel du 16 Juin 1972, notamment son article 7

DELIBERE :

La Commune de Saint-Denis accorde sa garantie à la Société Anonyme d'H.L.M. REUNION pour un emprunt de 77 170 844 Frs CFA que cet organisme se propose de contracter par fraction ou globalement auprès de la Caisse des Prêts aux Organismes d'Habitation à Loyer Modéré aux conditions de cette caisse en vue de la construction des opérations "AMIRAL BOUVET I", "CALEBASSIERS I", "BOUVET I", et "BOUCAN LAUNAY", destinés à la location simple.

Au cas où la Société Anonyme d'H.L.M. REUNION, pour quel que motif que ce soit, ne s'acquitterait pas de sommes dues par elle aux échéances convenues ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la Commune s'engage à effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de la Caisse des Prêts adressée par lettre-missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessus, ni exiger que la Caisse des Prêts discute au préalable l'organisme défaillant.

En outre, le Conseil Municipal s'engage, pendant toute la durée de la période d'amortissement durant laquelle seront dus à la fois les intérêts et l'amortissement correspondant aux prêts de 77 170 844 Frs CFA à créer, en cas de besoin, une imposition directe suffisante pour couvrir les sommes dues.

Le Conseil autorise, d'autre part, le Maire à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse de Prêts aux Organismes d'H.L.M. et la SOCIETE d'H.L.M. REUNION et à signer la convention entre la ville de Saint-Denis et la Société sus-nommée.

En  
Saint-Denis, le 24 Mai 1974  
Louis Le Lieff  
Le Secrétaire Général  
Signé: J. P. Brouet

Louis Le Lieff certifié conforme  
Le Directeur des Affaires Financières  
O. HOARAU