

DIRECTION DES FINANCES ET DES ACHATS
Sous-Direction du Budget
Service de la Gestion Financière

2022 DFA 43 - Maintien de la garantie de la Ville de Paris à 50% pour le réaménagement du prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations souscrit par la SAS 32 Paris Porte Montmartre. Modification du dispositif de calcul de rémunération de la garantie.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibérations 2015 DDEEES 184 en date des 29, 30 juin, 1^{er} et 2 juillet 2015 et 2020 DFA 14 du 18 mai 2020, le Conseil de Paris a accordé et maintenu la garantie de la Ville de Paris à hauteur de 50%, (soit pour un montant en principal de 10.500.000 euros), pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant en principal de 21.000.000 euros souscrit par la SAS 32 Paris Porte Montmartre. Cet emprunt était destiné au financement de la réalisation d'un complexe hôtelier dans le cadre de l'opération Binet, Porte de Montmartre (18^{ème}).

En raison à la fois du contexte de crise sanitaire et des difficultés économiques rencontrées par le secteur de l'hôtellerie, la SAS 32 Paris Porte Montmartre s'est vu contrainte d'ouvrir une procédure de conciliation amiable en 2021 afin de négocier avec les banques l'aménagement de différés partiels du remboursement des emprunts souscrits et pour un prêt de surcroît, l'allongement de sa durée.

Le réaménagement de l'emprunt garanti par la Ville de Paris, souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations à taux variable (indexation sur Livret A augmenté d'une marge fixe de 0,6%), et pour lequel l'encours restant dû garanti au 1^{er} décembre 2021 s'établit à 9.931.237,42 euros consisterait à prolonger le différé d'amortissement d'emprunt de l'échéance du 1^{er} février 2021 jusqu'à l'échéance du 1^{er} novembre 2022 et à prolonger de 5 échéances trimestrielles la durée du prêt PRU, soit 15 mois d'allongement du prêt.

La date de dernière échéance de cet emprunt interviendrait en août 2043 (mai 2042 actuellement) avec un impact sur le coût global de l'emprunt chiffré à +521 K€ en paiement d'intérêts.

Une rémunération de la garantie, d'autre part, avait été demandée par la Ville de Paris afin de neutraliser l'équivalent-subvention que constitue une telle garantie. Ce dispositif résulte d'une directive européenne permettant ainsi d'éviter toute distorsion de concurrence entre les acteurs d'un même secteur économique, conformément aux dispositions de l'article 107 du Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne relatif aux aides d'Etat.

L'article 4 de la délibération 2015 DDEEES 184 fixait arbitrairement la rémunération de la garantie à 1% par an du capital restant dû de l'emprunt garanti. Cette rémunération doit faire l'objet d'un calcul au moyen d'un outil mis au point par l'Union Européenne.

Je vous propose en conséquence de :

- maintenir et prolonger la garantie de la Ville de Paris de 5 échéances trimestrielles pour l'emprunt réaménagé à contracter par la SAS 32 Paris Porte Montmartre auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et de m'autoriser à signer l'avenant de réaménagement au contrat de prêt ;
- modifier le montant de rémunération de la garantie due par la SAS 32 Paris Porte Montmartre à la Ville de Paris en se fondant sur le calculateur mis à disposition par l'UE ;
- m'autoriser à conclure l'avenant n°2 à la convention de garantie d'emprunt correspondante entre la Ville de Paris et la SAS 32 Paris Porte Montmartre prévoyant la prolongation de 5 échéances trimestrielles et déterminant les échéances de paiement de rémunération de la garantie, conformément aux dispositions de l'article 107 du Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne ;
- m'autoriser à signer le contrat de prolongation de l'affectation hypothécaire de premier rang au profit de la Ville de Paris, soit jusqu'au 31 août 2045.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2022 DFA 43 - Maintien de la garantie de la Ville de Paris à 50% pour le réaménagement du prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations souscrit par la SAS 32 Paris Porte Montmartre. Modification du dispositif de calcul de rémunération de la garantie.

Le Conseil de Paris

Vu l'article 107 du Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L. 2252-1 et L. 2252-2 ;

Vu le Code Civil, et notamment son article 2305 ;

Vu la délibération 2015 DDEES 184 en date des 29, 30 juin et 1er et 2 juillet 2015 par laquelle le Conseil de Paris a accordé la garantie de la Ville de Paris à hauteur de 50%, soit pour un montant en principal de 10.500.000 euros, pour le service des intérêts et l'amortissement d'un emprunt d'un montant en principal de 21.000.000 euros à souscrire par la SAS 32 Paris Porte Montmartre et destiné au financement de la réalisation d'un complexe hôtelier dans le cadre de l'opération Binet, Porte de Montmartre (18ème) ;

Vu la délibération 2020 DFA 14 en date du 18 mai 2020 par laquelle le Conseil de Paris a proposé de maintenir la garantie de la Ville de Paris à 50% pour le réaménagement de l'emprunt souscrit par la SAS 32 Paris Porte Montmartre (RCS Paris 813 867 926) auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Vu le projet de délibération 2022 DFA 43 en date des par lequel Madame la Maire de Paris lui propose de maintenir la garantie de la Ville de Paris à 50% pour le réaménagement de l'emprunt souscrit par la SAS 32 Paris Porte Montmartre (RCS Paris 813 867 926) auprès de la Caisse des dépôts et consignations et de modifier le dispositif de calcul de la rémunération de la garantie de l'emprunt octroyée.

Sur le rapport présenté par M. Paul SIMONDON, au nom de la 1^{ère} Commission,

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris réitère sa garantie à 50% pour le service des intérêts et l'amortissement de l'emprunt souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations par la SAS 32 Paris Porte Montmartre faisant l'objet d'un réaménagement à savoir la prolongation du différé d'amortissement du prêt de l'échéance du 1er février 2021 jusqu'à l'échéance du 1er novembre 2022, un allongement de la durée dudit prêt de 5 échéances trimestrielles (la dernière échéance du prêt est fixée en août 2043 au lieu de mai 2042) et un calcul de la progression de l'amortissement du prêt fixé à +3% par an.

Les nouvelles caractéristiques financières du prêt réaménagé sont indiquées à l'annexe de la présente délibération qui reprend les caractéristiques financières du prêt réaménagé. Cette annexe fait partie intégrante de la présente délibération.

Concernant le prêt réaménagé à taux révisable indexé sur le taux du Livret A, le taux du Livret A effectivement appliqué au prêt réaménagé sera celui en vigueur à la date de valeur du réaménagement. A titre indicatif, le taux du Livret A au 01/08/2022 est de 2 %.

La garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt réaménagé jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité, dans la limite de deux ans au-delà de la date contractuelle de la dernière échéance.

Article 2 : Le deuxième alinéa de l'article 4 de la délibération 2020 DFA 14 sur le dispositif de révision de la rémunération de la garantie d'emprunt due par la SAS 32 Paris Porte Montmartre est modifié comme suit :

Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure, au nom de la Ville de Paris, avec la SAS 32 Paris Porte Montmartre l'avenant n°2 à la convention prévoyant l'augmentation de la durée de la rémunération de cette garantie (soit jusqu'en août 2043) et à modifier le dispositif de calcul de rémunération de la garantie pour être en conformité avec les prescriptions de la Commission Européenne (méthode de calcul référencée N 677/B/2007), satisfaisant aux dispositions de l'article 107 du Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne.

Les autres dispositions de cet article demeurent inchangées.

Article 3 : Au cas où la SAS 32 Paris Porte Montmartre, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé des prêts survenu conformément aux conditions contractuelles des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières des contrats, la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place sur simple demande de la Caisse des Dépôts 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 l'organisme prêteur ne discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 4 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris :

- à l'avenant de réaménagement au contrat de prêt concerné par la garantie mentionné à l'article 1 de la présente délibération,
- à conclure avec la SAS 32 Paris Porte Montmartre l'avenant n°2 à la convention prévoyant l'augmentation de la durée de la rémunération de cette garantie (soit jusqu'en août 2043) selon les modalités fixées à l'article 2 du présent délibéré et ce conformément à l'article 107 du Traité sur le Fonctionnement de l'Union Européenne sur les Aides d'Etat ;
- à signer un avenant au contrat initial d'affectation hypothécaire de premier rang pris au profit de la Ville de Paris sur les biens de la SAS 32 Paris Porte Montmartre et ce afin de tenir compte de l'augmentation de la durée du prêt : La date de dernière échéance dudit prêt interviendra en août 2043.

Article 6 : Tous les frais bancaires liés à cette opération de réaménagement d'emprunt, de même que l'ensemble des frais liés à la prolongation jusqu'au 31 août 2045 de l'inscription hypothécaire de premier rang consentie par la SAS 32 Paris Porte Montmartre au profit de la Ville de Paris sont à la charge exclusive de l'emprunteur.

Article 7 : Madame la Maire de Paris est autorisée à prendre toutes les mesures et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Article 8 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer l'avenant n°2 à la convention de garantie, dont le projet figure en annexe de la présente délibération.