

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 18 Avril 2008

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/04

OBJET : Demande de transfert de garantie d'emprunt de la SA d'HLM Immobilière 3F au profit de la SA d'HLM « Résidences Sociales d'Ile-de-France » (RSIF).

- Canton : Savigny-le-Temple

RÉSUMÉ : La SA d'HLM Immobilière 3F a souhaité recentrer son activité sur le logement social. Elle a donc créé en 2007 une filiale, la SA d'HLM « Résidences Sociales d'Ile-de-France » (RSIF), ayant pour mission la gestion des foyers et résidences sociales. Immobilière 3F souhaite transférer à sa filiale RSIF une partie de son activité ainsi que les emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations y afférents. Un emprunt était garanti par le Département et RSIF demande le transfert de la garantie départementale sur cet emprunt à son profit.

DEMANDEURS

- IMMOBILIERE 3F

159, rue Nationale

75013 PARIS

- Résidences Sociales d'Île-de-France (RSIF)

159, rue Nationale

75013 PARIS

EXPOSE DU CONTEXTE DU TRANSFERT

Dans un souci de spécialisation de son patrimoine par domaine d'activité, Immobilière 3F a cédé le 1^{er} janvier 2008, les foyers et établissements à redevance (résidence sociale, foyer de vie...) qu'elle détient en Île-de-France à la filiale qu'elle vient de constituer, « Résidences Sociales Île-de-France » (RSIF). Cette dernière est une entreprise sociale pour l'habitat, détenue

majoritairement par Immobilière 3 F et agréée par le Ministre du logement et de la ville selon un arrêté du 18 avril 2007.

En conséquence de cette cession, les contrats de financement, dont était titulaire Immobilière 3F, sont transférés à RSIF.

Lors de la Séance du 21 février 1994, la S.A. d'HLM Immobilière 3F a obtenu la garantie du Département (40 %) et du SAN de Sénart (60 %) pour le remboursement d'un emprunt que cet organisme a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations afin de financer la construction d'un foyer de vie pour traumatisés crâniens à Savigny-le-Temple.

Dans le cadre de cette cession de patrimoine, l'entreprise sociale « Résidences Sociales Île-de-France » sollicite le transfert de la garantie départementale à son profit pour cet emprunt dont le capital restant dû à la date de l'opération s'élève à 1 350 723,84 € et la quotité garantie par le Département à 540 289,54 €

CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT TRANSFÉRÉ À RSIF

Emprunt n°438698

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Capital restant dû au 31/12/2007 : 1 350 723,84 €
- Durée résiduelle : 21 ans
- Date de la dernière échéance : 01/08/2028
- Taux d'intérêt : Livret A + marge de 0,8 % (soit 4,30 %)

MONTANT DE LA GARANTIE REITEREE

Garantie du Département :

$1\,350\,723,84 \text{ €}^1 \times 40 \% = 540\,289,54 \text{ €}$

Garantie du SAN de Sénart :

$1\,350\,723,84 \text{ €}^1 \times 60 \% = 810\,434,30 \text{ €}$

(1) Capital restant dû au 31/12/2007

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

- Arrêté du 18 avril 2007, du Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, portant agrément de la SA d'HLM « Résidences sociales d'Île-de-France » (RSIF),

- Procès-Verbal du Conseil d'Administration de la SA d'HLM RSIF, en date du 15 octobre 2007, approuvant le projet d'acquisition des foyers détenus par Immobilière 3F,

- Procès-Verbal du Conseil d'administration, en date du 22 octobre 2007, de la SA d'HLM Immobilière 3F autorisant la vente des foyers d'Immobilière 3F à la SA d'HLM RSIF ainsi que le transfert des emprunts liés aux foyers transférés,

- Délibération du Bureau syndical du 13 décembre 2007 du SAN de Sénart, réitérant sa garantie à la SA d'HLM RSIF,

- Proposition de la Caisse des Dépôts et Consignations, datée du 19 décembre 2007, concernant le transfert de prêts de la SA d'HLM Immobilière 3F à la SA d'HLM RSIF.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

La SA d'HLM Immobilière 3F adhère au Fonds de Solidarité Logement.

Une analyse des comptes et des agrégats de la SA d'HLM « Résidences Sociales d'Île-de-France » n'est pas possible à ce jour car la filiale a été créée en 2007.

L'analyse de la SA d'HLM Immobilière 3 F fait ressortir que l'entreprise a une situation saine.

La cession du patrimoine s'est réalisée dans les conditions suivantes : pour chaque établissement, le montant de la vente est égal à la valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2008 des biens cédés. La SA d'HLM RSIF finance cette acquisition par la reprise à sa charge des emprunts restant dus au 1^{er} janvier 2008, et pour le complément, par un versement en numéraire.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur cette demande de garantie et, si vous en êtes d'accord, de m'autoriser à signer en temps voulu le projet de convention avec la SA d'HLM RSIF ainsi que le contrat de prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations à venir.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/04 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. EUDE
Commission n° 7 - Finances

Séance du 18 Avril 2008

OBJET : Demande de transfert de garantie d'emprunt de la SA d'HLM Immobilière 3F au profit de la SA d'HLM « Résidences Sociales d'Ile-de-France » (RSIF).

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment dans son article L. 3231-4 relatif aux modalités d'octroi, par les Départements, de leur garantie ou de leur caution pour les emprunts contractés par des personnes de droit privé,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment dans ses articles L. 431-1, R. 431-10 et R. 431-59,

Vu le Code Civil, notamment dans ses articles 2011 et suivants,

Vu l'arrêté du 18 avril 2007 du Ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, portant agrément de la SA d'HLM « Résidences Sociales d'Ile de France »,

Vu la demande formulée par la SA d'HLM « Résidences Sociales d'Ile de France » pour le transfert de garantie d'un emprunt de la Caisse des Dépôts et Consignations de la SA d'HLM Immobilière 3F auprès de sa filiale la SA d'HLM « Résidences Sociales d'Ile de France »,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 7 – Finances,

DECIDE

Article 1 : d'autoriser le transfert au profit de la SA d'HLM « Résidences sociales de l'Île de France », de la garantie initialement accordée à la SA d'HLM Immobilière 3F pour le remboursement de la somme de 625 890,11 €, représentant 40 % d'un emprunt d'un montant initial de 1 564 725,28 € à majorer des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période pour un montant de 116 572,72 €, dont la part couverte par la quotité départementale s'élève à 46 629,09 €

Cette garantie est accordée en complément du SAN de Sénart.

A la date du transfert, le capital restant dû s'élève à 1 350 723,84 € dont 540 289,54 € garantis par le Département.

Article 2 : de s'engager, au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, à effectuer le paiement en son lieu et place, dans la limite de la quotité fixée à l'article 1, à compter de la notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut des ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 : de s'engager pendant toute la durée du prêt à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Article 4 : d'autoriser le Président du Conseil général à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur.

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec l'entreprise sociale « Résidences sociales de l'Île de France », telle que jointe en annexe de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée.

Article 6: d'autoriser le Président du Conseil général à signer cette convention, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la garantie.

LE PRÉSIDENT,

V. ÉBLÉ

Annexe

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE**- CONVENTION -**

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil général, en exécution de la délibération du Conseil général en date du 18 avril 2008,

ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM « Résidences sociales d'Île-de-France » (RSIF) représentée par

ci-après dénommée « l'organisme »

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la délibération en date du 18 avril 2008, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **625 890,11 €** représentant 40 % du montant du prêt, le paiement des annuités de l'emprunt d'un montant initial de **1 564 725,28 €** qu'Immobilière 3F avait contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et qui est maintenant transféré à la SA d'HLM « Résidences sociales d'Île-de-France » suite à une cession de patrimoine,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN de Sénart et pour la durée résiduelle de l'emprunt, sa garantie pour le remboursement de l'emprunt d'un montant initial de **1 564 725,28 €** et d'un capital restant dû de **1 350 723,84 €** à la date de l'opération, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, qu'Immobilière 3F a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et qui est transféré à la SA d'HLM « Résidences sociales d'Île-de-France » suite à une cession de patrimoine.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **40 %** du montant du remboursement de l'emprunt, soit sur un capital de **625 890,11 €**.

Article 2 : Les opérations poursuivies par l'organisme, tant au moyen de ses ressources propres que des emprunts qu'il a déjà réalisés avec la garantie du Département ou qu'il réalisera avec la présente garantie, donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement par l'organisme d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à l'organisme, qui devra être adressé au Président du Conseil général au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

Article 3 : Le compte de gestion défini à l'article ci-dessus comprendra :

au crédit :

Les recettes de toute nature auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à l'organisme ;

au débit :

l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après définis :

- état détaillé des frais généraux

- état détaillé des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés

- état détaillé des débiteurs divers, faisant ressortir les loyers non payés.

Article 4 : Si le compte de gestion, ainsi établi, est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence, dans le cas où la garantie départementale aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par l'organisme vis-à-vis du Département et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celui-ci dans les écritures de l'organisme suivant les conditions prévues à l'article 5 ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de l'organisme, le solde excédentaire du compte de gestion sera employé conformément aux statuts de l'organisme.

S'il résulte du compte de gestion et de l'état détaillé des créanciers divers que l'organisme n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par le Département, et qu'il ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, le Département effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs en lieu et place de l'organisme, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera le Département créancier de l'organisme.

Article 5 : Un compte d'avances départementales sera ouvert dans les écritures de l'organisme, il comportera :

au crédit :

les versements effectués par le Département du fait de la mise en jeu de la garantie ;

au débit :

le montant des remboursements effectués par l'organisme. Ces avances porteront intérêts au taux de l'emprunt garanti augmenté d'un point sans que le total ne puisse dépasser le taux normalement consenti aux collectivités locales. Ce taux plafond sera apprécié au moment de la mise en jeu de la garantie.

Si, à titre exceptionnel, le Département a dû faire face à ses engagements au moyen de fonds d'emprunt, l'organisme devra lui rembourser les montants des versements effectués, majorés des intérêts de l'emprunt qu'il a dû contracter augmentés d'un point.

Le solde constituera la dette de l'organisme vis-à-vis du Département.

Article 6 : L'organisme, sur simple demande du Département, devra fournir, à l'appui de ses documents comptables, toutes justifications utiles. Il devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par le Préfet en exécution de l'article L 451-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, de contrôler son fonctionnement, d'effectuer la vérification de sa Caisse ainsi que de ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

L'organisme s'engage à adresser chaque année au Président du Conseil général de Seine-et-Marne le bilan et le compte de résultat certifiés conformes, le rapport du commissaire aux comptes, les annexes comptables, le rapport d'activité, du dernier exercice clos, ainsi que la liste des membres du Conseil d'Administration et le rapport de la dernière Assemblée Générale.

Article 7 : L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie du Département.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances départementales n'est pas soldé, les dispositions des articles 2, 3, 4 (paragraphe 1), 5 et 6 resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance du Département.

Fait en deux exemplaires originaux

à MELUN, le

Pour la SA d'HLM « Résidences Sociales
d'Ile de France »,

Pour le Département de Seine-et-Marne,
Le Président du Conseil général,

