

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 30 Mai 2008

Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 4/05

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM EFIDIS concernant des travaux de réhabilitation, résidence "Giseh", à Champs-sur-Marne.

- Canton : Champs-sur-Marne

RÉSUMÉ : La SA d'HLM EFIDIS souhaite procéder à des travaux de réhabilitation sur la résidence « Giseh » à Champs-sur-Marne.
Afin de financer cette opération, la SA d'HLM envisage de souscrire un emprunt PAM bonifié, d'un montant de 1 353 569 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 40 %, en complément de celle du SAN du Val-Maubuée.

DEMANDEUR

SA d'HLM EFIDIS
20, place des Vins de France
75610 PARIS CEDEX 12

DESCRIPTION DU PROJET

Dans le cadre de la réalisation de son Plan Stratégique de Patrimoine, la SA d'HLM EFIDIS s'est donné pour objectif de refaire complètement les installations électriques et sanitaires de tous ses logements de plus de 30 ans sur la période 2004-2008, ce qui représente un patrimoine de plus de 6 000 logements.

Concernant la commune de Champs-sur-Marne, cette politique prévoit la réalisation des opérations de plomberie et d'électricité sur les 141 logements situés au 15 allée Giseh.

PRIX DE REVIENT

Plomberie	525 842 €
Faïence	157 485 €
Carrelage au sol	174 896 €
Maçonnerie divers	132 131 €
Électricité	254 150 €
Maîtrise d'œuvre	40 618 €
T.V.A.	68 447 €
Total	1 353 569 €

FINANCEMENT

Prêt PAM bonifié	1 353 569 €
Total	1 353 569 €

CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT À GARANTIR

Emprunt PAM bonifié

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 1 353 569 €
- Durée : 20 ans
- Taux d'intérêt : 3,95 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Différé d'amortissement : 2 ans maximum
- Commission d'intervention : 860 €

MONTANT DE LA GARANTIE DEMANDÉE

Garantie du Département :

PAM bonifié	1 353 569 €	x 40 % =	541 427,60 €
Garantie du SAN du Val-Maubuée :			
PAM bonifié	1 353 569 €	x 60 % =	812 141,40 €

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ALLOUEES

- Procès-verbal du Conseil de surveillance du 30 juin 2005 de la SA d'HLM EFIDIS approuvant le projet de réhabilitation financé en prêt PAM bonifié,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 7 novembre 2007, pour un emprunt PAM bonifié,

- Délibération du SAN du Val-Maubuée, lors de la Séance du 7 février 2008, accordant sa garantie à hauteur de 60 %.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

La SA d'HLM EFIDIS adhère au Fonds de Solidarité Logement.

L'analyse des comptes et des agrégats de la SA d'HLM EFIDIS sur la période 2002-2006 indique que l'entreprise est performante. Son chiffre d'affaire est en progression constante depuis 2002 ainsi que son résultat d'exploitation. La trésorerie s'élève à 42 millions d'euros à fin 2006.

Le principal point faible de la société réside dans son niveau d'endettement et dans les frais financiers qu'il génère, mais EFIDIS s'est doté d'instruments financiers de couverture afin de se prémunir contre la hausse des taux d'intérêts. En 2007, elle a mis en place des contrats de swap de taux afin de maîtriser l'évolution du coût de sa dette.

Pour information, l'encours garanti par le Département s'élève à 5 155 722,72 € au 1^{er} janvier 2008 pour la SA d'HLM EFIDIS.

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 EFIDIS ainsi que le contrat de prêt à mettre en place avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 4/05 des rapports soumis à la commission
n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Rapporteurs : M. BENARD
Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

M. MOUTON
Commission n° 7 - Finances

Séance du 30 Mai 2008

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM EFIDIS concernant des travaux de réhabilitation, résidence "Giseh", à Champs-sur-Marne.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

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

Vu les articles 2011 et suivants du Code Civil,

Vu l'article L. 3231-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, 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 la demande formulée par la SA d'HLM EFIDIS tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **40 %**, soit **541 427,60 €**, pour le remboursement d'un emprunt PAM bonifié d'un montant de **1 353 569 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer des travaux de réhabilitation, résidence « Giseh », à Champs-sur-Marne,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement,

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

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé et financée par un prêt aidé par l'État, relève des dérogations prévues aux 1^{er} et 2^{ème} alinéa de l'article L 3231-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

DECIDE

Article 1 : d'accorder, conjointement avec le SAN du Val-Maubuée, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **541 427,60 €**, pour le remboursement d'un emprunt PAM bonifié d'un montant de **1 353 569 €** que la SA d'HLM EFIDIS se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer des travaux de réhabilitation, résidence « Giseh », à Champs-sur-Marne.

Prêt PAM bonifié

- Montant : 1 353 569 €
- Durée : 20 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 3,95 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Différé d'amortissement : 2 ans maximum
- Commission d'intervention : 860 €

(1) Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base du taux du Livret A en vigueur à la date de la présente délibération. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux du Livret A applicable, tel qu'il résulterait d'une publication au Journal Officiel, est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

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 de l'emprunt 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 la SA d'HLM EFIDIS, 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 PRESIDENT,

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 30 mai 2008,

ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM EFIDIS représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 30 mai 2008, le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **541 427,60 €** représentant **40 %**, le paiement des annuités de l'emprunt PAM bonifié d'un montant de **1 353 569 €** que la SA d'HLM EFIDIS se propose de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, en vue de financer les travaux de réhabilitation de la résidence « Giseh » à Champs-sur-Marne,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN du Val-Maubuée et pour la durée totale de l'emprunt, sa garantie pour le remboursement de l'emprunt PAM bonifié d'un montant de **1 353 569 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer les travaux de réhabilitation de la résidence « Giseh » à Champs-sur-Marne.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **40 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **541 427,60 €**.

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'amortissements afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

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

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 au 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 EFIDIS,

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

