

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 27 Juin 2008

Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 4/18

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM Antin Résidences pour la réhabilitation de 80 pavillons "les Cottages" à Nandy.

- Canton : Savigny-le-Temple

RÉSUMÉ : La SA d'HLM Antin Résidences souhaite réhabiliter 80 pavillons « les Cottages » à Nandy.
Afin de financer cette opération, la SA d'HLM envisage de souscrire un emprunt PALULOS, d'un montant de 1 346 000 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.
Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 40 %, en complément de celle du SAN de Sénart.

DEMANDEUR

SA d'HLM Antin Résidences
59 rue de Provence
75439 PARIS CEDEX 09

DESCRIPTION DU PROJET

Les maisons individuelles constituant les résidences « Les Cottages 1 et 2 » ont été construites en 1986-1987.

Elles s'inscrivaient dans un plan d'urbanisme qui intégrait la construction de 144 maisons et la création d'espaces d'accompagnement ne fixant pas de limites entre l'espace public et l'espace privé.

Les circulations piétonnes et les voies cyclables traversent librement la résidence, et les circulations automobiles sont devenues depuis peu semi-privatives.

La résidence se décompose comme suit :

	Nombre de maisons	typologie
Les Cottages 1	35	27 type T4 et 8 type T5
Les Cottages 2	45	30 type T4 et 15 type T5
Total	80	

La SA d'HLM Antin Résidences a réuni régulièrement depuis fin 2005 ses locataires, afin d'établir un bilan de ce qui ne fonctionne pas ou fonctionne mal dans la résidence, et de dégager un cahier des charges des améliorations à prévoir.

Suite à des visites sur le site et à la concertation avec les locataires, un diagnostic de l'ensemble de la résidence a été établi avec une liste de travaux à effectuer.

Afin de répondre à l'attente des locataires telle qu'elle a été exprimée lors des ateliers de travail, il a été envisagé une large opération de réhabilitation des pavillons (remplacement des menuiseries, des sanitaires, des revêtements de sol, amélioration de l'isolation, du système de chauffage...).

Cette opération de réhabilitation est inscrite dans le plan stratégique de patrimoine 2007 d'Antin Résidences et a fait l'objet d'une certification « Patrimoine-Habitat ».

PRIX DE REVIENT DE L'OPÉRATION

Ravalement	176 009 €
Menuiseries extérieures	397 524 €
Occultation	9 653 €
Portes d'entrée	71 645 €
Serrurerie	170 488 €
Isolation thermique	48 292 €
Ventilation mécanique	118 160 €
Electricité	333 380 €
Plomberie, sanitaire	334 224 €
Faïence murale	45 998 €
Peinture	154 452 €
Revêtement sol	126 600 €
Menuiserie intérieure	42 200 €
VRD	18 431 €
Honoraires	273 944 €
Total	2 321 000 €

FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Subventions	Etat	52 000 €
	Région	160 000 €
Emprunts	Collecteur 1 %	299 000 €
	PALULOS	1 346 000 €
Fonds propres		464 000 €
Total		2 321 000 €

CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT À GARANTIREmprunt PALULOS

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 1 346 000 €
- 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
- Commission d'intervention : 860 €

MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

PALULOS 1 346 000 € x 40 % = 538 400 €

Garantie du SAN de Sénart :

PALULOS 1 346 000 € x 60 % = 807 600 €

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ALLOUEES

- Attribution d'une subvention, le 8 octobre 2007, par la Région Ile-de-France d'un montant de 160 000 € pour cette opération,

- Compte-rendu de la réunion de concertation des locataires du 26 octobre 2007 présentant les travaux de réhabilitation à Nandy,

- Procès-verbal du Conseil d'Administration de la SA d'HLM ANTIN Résidences du 23 novembre 2007 approuvant le projet de réhabilitation à Nandy,

- Agrément de la DDE et attribution d'une subvention PALULOS d'un montant de 52 000 €, daté du 18 décembre 2007,

- Délibération du SAN de Sénart, lors du Bureau syndical du 21 février 2008, accordant sa garantie à hauteur de 60 %,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 7 mars 2008, pour un emprunt PALULOS de 1 346 000 €.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

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

L'analyse des comptes et des agrégats de la SA d'HLM Antin Résidences sur les derniers exercices indique que les principaux agrégats du bilan sont conformes à ceux du secteur immobilier.

La société est engagée dans 5 programmes ANRU en Ile-de-France. Ce sont plus de 9 millions d'euros qui ont été investis pour ces programmes. Depuis 2006, elle poursuit également une politique d'amélioration et de réinvestissement sur le patrimoine locatif dans un souci de meilleure qualité de service, ainsi qu'un effort pour la maintenance du patrimoine qui représente un coût de 7,7 M€

L'endettement de la SA d'HLM est élevé. Le taux d'endettement long terme représente 63 % des ressources stables de la société à fin 2006. L'encours des emprunts long terme s'élève à 897 M€ auxquels s'ajoute un découvert de 21 M€ mobilisé au titre du préfinancement sur construction. 27 années de CAF brute sont nécessaires pour rembourser ces emprunts.

La SA d'HLM prévoit d'engager des fonds propres, à hauteur de 464 000 €, pour financer cette opération (ce qui représente 20 % du montant total de son coût).

L'encours garanti par le Département au profit de la SA d'HLM Antin Résidences est de 13 M€ au 1^{er} janvier 2008.

Cette demande a obtenu une note de 5,5 sur 10 selon la grille d'évaluation des opérations de réhabilitation.

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 Antin Résidences 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° 4/18 des rapports soumis à la commission
n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

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

MME TALLET
Commission n° 7 - Finances

Séance du 27 Juin 2008

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM Antin Résidences pour la
réhabilitation de 80 pavillons "les Cottages" à Nandy.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment 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 Antin Résidences tendant à obtenir la garantie du
Département de Seine-et-Marne à concurrence de **40 %**, soit **538 400 €**, pour le remboursement d'un
emprunt PALULOS d'un montant global de **1 346 000 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts
et Consignations et destiné à financer la réhabilitation de 80 pavillons « les Cottages » à Nandy,

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

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,

DECIDE

Article 1 : d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de
40 %, soit **538 400 €**, pour le remboursement d'un emprunt PALULOS d'un montant de **1 346 000 €**
que la SA d'HLM Antin Résidences se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et
Consignations pour la réhabilitation de 80 pavillons « les Cottages » à Nandy.

Prêt PALULOS

- Montant : 1 346 000 €
- 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
- 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 Antin Résidences, 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 27 juin 2008,

ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Antin Résidences représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 27 juin 2008, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **538 400 €** représentant **40 %**, le paiement des annuités de l'emprunt PALULOS d'un montant de **1 346 000 €** que la SA d'HLM Antin Résidences 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 la réhabilitation de 80 pavillons « les Cottages » à Nandy,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN de Sénart et pour la durée totale de l'emprunt, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PALULOS d'un montant de **1 346 000 €**, 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 la réhabilitation de 80 pavillons «les Cottages » à Nandy.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **40 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **538 400 €**.

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 ANTIN Résidences,

Pour le Département de Seine-et-Marne,

Le Président du Conseil général,

