

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° 4/19

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM Trois Moulins Habitat pour la construction de 47 logements, ZAC des Cent Arpents, à Bussy-Saint-Georges.

- Canton : Torcy

RÉSUMÉ : La SA d'HLM Trois Moulins Habitat souhaite construire 47 logements, ZAC des Cent Arpents, à Bussy-Saint-Georges.
Afin de financer cette opération, la SA d'HLM envisage de souscrire 4 emprunts (2 PLUS, 2 PLAI), d'un montant global de 4 741 813 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.
Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 90 %, en complément de celle de la commune de Bussy-Saint-Georges.

DEMANDEUR

SA d'HLM Trois Moulins Habitat
159, rue Nationale
75638 PARIS CEDEX 13

DESCRIPTION DU PROJET

La SA d'HLM Trois Moulins Habitat envisage de construire 47 logements sur un terrain de 6 864 m² situé ZAC des Cent arpents, à Bussy-Saint-Georges.

Ce projet comporte 3 bâtiments :

- un collectif en R+2 comprenant 37 logements du T2 au T4 avec un parking collectif au sous-sol,
- 2 groupes de 5 logements individuels logements T4 et T5 disposant de garages individuels.

La répartition des logements s'effectue comme suit :

| Type de Logements | T2 | T3 | T4 | T5 | Total |
|-------------------|----|----|----|----|-----------|
| Collectif | 10 | 20 | 7 | | 37 |
| individuels | | | 6 | 4 | 10 |

| | | | | | |
|--------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| Total | 10 | 20 | 13 | 4 | 47 |
|--------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|

Le projet respectera les normes d'accessibilité des bâtiments aux personnes handicapées. Les logements collectifs situés au rez-de-chaussée seront adaptables aux personnes à mobilité réduite, suivant la nouvelle réglementation en vigueur au 1^{er} janvier 2007.

PRIX DE REVIENT

| | |
|------------------------|--------------------|
| Taxes locales | 3 531 € |
| Acquisition | 898 828 € |
| Frais d'acquisition | 12 660 € |
| Branchements | 89 152 € |
| Voirie, réseaux divers | 247 925 € |
| Etude de sols | 11 779 € |
| Construction | 4 326 872 € |
| Honoraires | 733 757 € |
| Révisions | 171 125 € |
| Total | 6 495 629 € |

FINANCEMENT

| | | |
|---------------|-------------------|--------------------|
| Subventions | Région | 434 005 € |
| | CIL | 760 000 € |
| | Aide insertion | 169 061 € |
| | PLUS | 267 672 € |
| | PLAI | 103 078 € |
| Emprunts CDC | PLUS Construction | 3 604 930 € |
| | PLUS Foncier | 879 697 € |
| | PLAI Construction | 206 479 € |
| | PLAI Foncier | 50 707 € |
| Fonds propres | | 20 000 € |
| Total | | 6 495 629 € |

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIR

Emprunt PLUS Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 3 604 930 €
- Durée : 40 ans
- Taux d'intérêt : 4,30 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,50 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Emprunt PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 879 697 €
- Durée : 50 ans
- Taux d'intérêt : 4,30 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,50 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Emprunt PLAI Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 206 479 €
- Durée : 40 ans
- Taux d'intérêt : 3,30 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,50 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Emprunt PLAI Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 50 707 €
- Durée : 50 ans
- Taux d'intérêt : 3,30 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,50 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

| | | | |
|-------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|
| PLUS Construction | 3 604 930 € | x 90 % = | 3 244 437,00 € |
| PLUS Foncier | 879 697 € | x 90 % = | 791 727,30 € |
| PLAI Construction | 206 479 € | x 90 % = | 185 831,10 € |
| PLAI Foncier | 50 707 € | x 90 % = | 45 636,30 € |
| Total | 4 741 813 € | x 90 % = | 4 267 631,70 € |

Garantie de la commune de Bussy-Saint-Georges :

| | | | |
|-------------------|--------------------|-----------------|---------------------|
| PLUS Construction | 3 604 930 € | x 10 % = | 360 493,00 € |
| PLUS Foncier | 879 697 € | x 10 % = | 87 969,70 € |
| PLAI Construction | 206 479 € | x 10 % = | 20 647,90 € |
| PLAI Foncier | 50 707 € | x 10 % = | 5 070,70 € |
| Total | 4 741 813 € | x 10 % = | 474 181,30 € |

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ALLOUEES

- Permis de construire n°PC770580700014 accordé le 20 août 2007 par le Préfet de Seine-et-Marne,

- Convention entre Trois Moulins Habitat et QUALITEL signée le 12 septembre 2007 pour la certification Qualitel,

- Convention entre Trois Moulins Habitat et CERQUAL signée le 12 septembre 2007 pour la certification Habitat et environnement,

- Procès-verbal du Conseil d'administration de la SA d'HLM Trois Moulins Habitat du 11 décembre 2007 approuvant le projet de construction de 45 logements, ZAC des Cent Arpents à Bussy-Saint-Georges,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 12 décembre 2007, pour 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAI,

- Décision d'agrément de la DDE et de subvention PLUS n°07-018 en date du 17 décembre 2007 pour un montant de 370 750 €,

- Décision d'attribution d'une subvention spécifique d'insertion de 169 061 € de la part de la DDE,

- Attestation de réservation de 5 logements au profit du Département signée le 5 février 2008 par Trois Moulins Habitat,

- Délibération de la commune de Bussy-Saint-Georges lors du Conseil municipal du 3 mars 2008 accordant sa garantie à hauteur de 10 %.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

La SA d'HLM Trois Moulins Habitat adhère au Fonds de Solidarité Logement.

L'analyse de ses comptes et des agrégats, sur la période 2002-2006, fait apparaître une situation financière saine.

Le résultat de l'exercice 2006 s'élève à 2 150 994 € et la capacité d'autofinancement atteint 19 820 730 € à fin 2006.

De même, la situation de trésorerie est renforcée par rapport aux années précédentes et s'élève à 31 977 321 €. Elle est consolidée au fil des années et témoigne de la bonne gestion de la société.

L'encours garanti par le Département au profit de la SA d'HLM Trois Moulins Habitat est de 59 735 083,74 € au 1^{er} janvier 2008.

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

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 la convention avec la SA d'HLM Trois Moulins Habitat ainsi que les contrats de prêt à mettre en place avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 4/19 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 Trois Moulins Habitat pour la construction de 47 logements, ZAC des Cent Arpents, à Bussy-Saint-Georges.

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 Trois Moulins Habitat tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **90 %**, soit **4 267 631,70 €**, pour le remboursement de 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAÏ d'un montant global de **4 741 813 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer la construction de 47 logements, ZAC des Cent Arpents, à Bussy-Saint-Georges,

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 des prêts aidés par l'Etat, relève des dérogations prévues aux 1^{er} et 2^{ème} alinéas de l'article L. 3231-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

DECIDE

Article 1: d'accorder, conjointement avec la commune de Bussy-Saint-Georges, sa garantie à hauteur de **90 %**, soit **3 244 437 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **3 604 930 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 47 logements à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLUS Construction

- Montant : 3 604 930 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 4,30 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Article 2: d'accorder, conjointement avec la commune de Bussy-Saint-Georges, sa garantie à hauteur de **90 %**, soit **791 727,30 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **879 697 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition d'un terrain, ZAC des Cent Arpents, à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLUS Foncier

- Montant : 879 697 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 4,30 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Article 3: d'accorder, conjointement avec la commune de Bussy-Saint-Georges, sa garantie à hauteur de **90 %**, soit **185 831,10 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **206 479 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 47 logements à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLAI Construction

- Montant : 206 479 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 3,30 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Article 4: d'accorder, conjointement avec la commune de Bussy-Saint-Georges, sa garantie à hauteur de **90 %**, soit **45 636,30 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **50 707 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition d'un terrain, ZAC des Cent Arpents, à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLAI Foncier

- Montant : 50 707 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 3,30 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A

- Préfinancement : 24 mois

(1) Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus aux articles 1 à 4 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 des contrats 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 des contrats de prêt.

Article 5 : 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 aux articles 1 à 4, 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 6 : de s'engager, pendant toute la durée des emprunts, à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts,

Article 7 : d'autoriser le Président du Conseil général à intervenir aux contrats de prêt qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur,

Article 8 : d'approuver la convention à passer avec la SA d'HLM Trois Moulins Habitat, telle que jointe en annexe de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée,

Article 9 : 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 Trois Moulins Habitat 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 **4 267 631,70 €** représentant **90 %**, le paiement des annuités des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **4 741 813 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat 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 des contrats de prêt, en vue de financer la construction de 47 logements, ZAC des Cent Arpents, à Bussy-Saint-Georges,

CECI EXPOSÉ,**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la Commune de Bussy-Saint-Georges et pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **4 741 813 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement des contrats de prêt, qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer la construction de 47 logements, ZAC des Cent Arpents, à Bussy-Saint-Georges.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **90 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **4 267 631,70 €**.

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 : MODALITE DE RESERVATIONS DE LOGEMENTS

A-Engagements du bénéficiaire

En contrepartie de la garantie apportée par le Département de Seine-et-Marne, l'organisme s'engage à lui réserver 10 % des logements construits soit 5 logements, au profit du Département. L'organisme identifiera ces logements auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux.

Le droit de réservation du Département, pour chaque logement, s'exercera pendant la durée d'amortissement des emprunts.

Le bénéficiaire s'engage à :

- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à l'usage auquel il est destiné,
- permettre au Département de visiter autant que nécessaire les logements mis à sa disposition,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution,
- appliquer aux bénéficiaires des logements réservés le régime législatif propre aux habitations à loyer modéré,
- ne pas engager la responsabilité du Département pour des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables.

Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement: le bénéficiaire s'engage à lui communiquer trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux les informations relatives aux loyers, charges et autres provisions et toute information que le bénéficiaire ou le Département jugera utile.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, le bénéficiaire s'engage à informer le Département de la date d'effet du congé par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

B-Engagements du Département

En contrepartie du droit de réservation auquel lui donne droit la garantie d'emprunt consentie, le Département s'engage à :

- ne jamais se réclamer de la qualité de propriétaire ou de locataire des logements sur lesquels il exerce un droit de réservation,
- présenter comme locataires potentiels des logements réservés des personnes qui devront, par ordre de priorité :
 - appartenir au personnel du Département,
 - être présentées par les Unités d'Action Sociale du Département,
 - En tout état de cause, les personnes présentées devront satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières,
- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés.

Dans l'hypothèse où Le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement, il s'engage à :

- présenter les candidats à la location dans le mois suivant la remise en location du logement,
- remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, le Département s'engage à :

- communiquer au bénéficiaire l'identité du locataire potentiel du logement dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de réception de l'avis de vacance,
- remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Article 8 : 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 Trois Moulins Habitat,

Pour le Département de Seine-et-Marne,

Le Président du Conseil général,

