

# CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 26 Septembre 2008

---

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/01

OBJET : Demande de transfert de garantie d'emprunts en faveur de la SA d'HLM Immobilière 3F au profit de ses filiales la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France » et la SA d'HLM « Résidences Sociales d'Ile-de-France » (RSIF).

**RÉSUMÉ** : A la suite de la réorganisation du groupe immobilière 3F, sa filiale la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France », s'occupera exclusivement de la gestion des logements situés en Seine-et-Marne et sa nouvelle filiale la SA d'HLM Résidences Sociales d'Ile de France, aura pour mission la gestion des foyers et résidences sociales de toute la Région Ile-de-France.

Dès lors, Immobilière 3F va transférer à ses filiales le patrimoine concerné par cette redistribution d'activité et les emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations y afférents.

Huit emprunts étaient garantis par le Département, aussi les filiales d'Immobilière 3F demandent le transfert de la garantie à leur profit.

### DEMANDEURS

- Immobilière 3F

159 rue Nationale

75013 PARIS

- La Résidence Urbaine de France

2 parvis de Saint-Maur

94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES

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

159 rue Nationale

75013 PARIS

## **EXPOSE DU CONTEXTE DES TRANSFERTS**

Le groupe 3F s'est engagé dans une forte dynamique de développement au travers de son projet d'entreprise 2006-2010, et s'est fixé quatre priorités :

- renforcer la qualité de ses services rendus à la clientèle, notamment avec la mise en place de dix engagements concrets envers ses locataires ;
- accroître sa production avec un objectif annuel de 4 200 logements par an mis en chantier à l'horizon 2010, dont une large part consacrée aux logements très sociaux ;
- accélérer la mise en œuvre de ses 45 projets de renouvellement urbain en Ile-de-France et en province ;
- développer les activités de ses filiales régionales et intervenir sur de nouveaux territoires, là où les besoins de logements sont les plus pressants.

De plus, lors de son comité stratégique du 8 octobre 2007, le groupe 3F a redéfini les compétences et les activités de ses 10 filiales dont la création de « Résidences Sociales d'Ile-de-France » qui a pour mission la gestion des foyers et résidences sociales.

Aussi, Immobilière 3F a engagé en 2008 un processus de recomposition de son patrimoine en Ile-de-France qui se traduit par le regroupement dans sa filiale à 57 % dénommée « La Résidence Urbaine de France » de tout le patrimoine de logements du groupe 3F en Seine-et-Marne, et dans Immobilière 3 F, de tout le patrimoine de logements du groupe 3F à l'exception de notre Département.

### 1- Transfert de prêts à la Résidence Urbaine de France

En Seine-et-Marne, la SA d'HLM Immobilière 3F possède 3 134 logements et 73 équivalents logements répartis en 54 programmes en patrimoine au 1<sup>er</sup> janvier 2008, et 145 logements et 3 programmes qui doivent être livrés d'ici au 1<sup>er</sup> octobre 2008.

La gestion de ce patrimoine est actuellement assurée par l'Agence Départementale de la Seine-Saint-Denis et de la Seine-et-Marne implantée à Aulnay-sous-Bois.

La SA d'HLM a décidé dans un souci de proximité et de présence plus marquée auprès de ses partenaires, de constituer une équipe opérationnelle entièrement consacrée à la Seine-et-Marne qui s'installera à Serris à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2008.

Dès lors, l'ensemble du patrimoine actuellement détenu par la SA d'HLM Immobilière 3F, en Seine-et-Marne, sera transféré au 1<sup>er</sup> octobre 2008 à sa filiale à 57 % dénommée « La Résidence Urbaine de France » qui est déjà propriétaire de 1 134 logements en Seine-et-Marne et dont le champ d'intervention sera désormais exclusivement dédié à notre département.

Ces cessions se réaliseront avec transfert des capitaux restant dus sur les emprunts contractés.

Le prix de cession a été déterminé sur la base de la valeur nette comptable prévisionnelle au 1<sup>er</sup> octobre 2008, diminuée des subventions non encore passées en résultat à cette date.

Le prix sera réglé par transfert des capitaux restant dus sur les emprunts au 1<sup>er</sup> octobre 2008 et transfert de la provision pluriannuelle de gros entretien constituée sur ce parc à cette date.

### 2- Transfert de prêts à Résidences Sociales d'Ile-de-France

Dans un souci de spécialisation de son patrimoine par domaine d'activité, Immobilière 3F a cédé le 1<sup>er</sup> 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 22 février 2008, la SA d'HLM Immobilière 3F a obtenu la garantie du Département (80 %) et de la commune de Montévrain (20 %) pour le remboursement de 4 emprunts qu'elle a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations afin de financer la construction d'une résidence sociale de 173 studettes à Montévrain.

### 3- Garanties transférées

Dans le cadre de ces cessions de patrimoine, les filiales d'Immobilière 3F sollicitent le transfert des garanties départementales à leur profit :

- pour 4 emprunts dont le capital initial de l'opération s'élève à 7 639 215,45 € et la quotité départementale à 3 055 686,18 € concernant la Résidence Urbaine de France,

### **CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS TRANSFERES A LA RÉSIDENCE URBAINE DE FRANCE**

N° contrat	Capital initial	Date de la dernière échéance	Capital garanti par le Département	Quotité
1105166 (ex 224723)	732 107,32 €	01/12/2026	292 842,93 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
1105167 (ex 224724)	622 941,81 €	01/03/2027	249 176,72 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
448777	3 814 166,32 €	01/05/2029	1 525 666,53 €	Département : 40 % SAN Val Maubuée : 60 %
1058926	2 470 000 €	01/08/2021	988 000 €	Département : 40 % SAN Val Maubuée : 60 %

Sur ces emprunts, le capital restant dû au 1<sup>er</sup> octobre 2008, date de la cession à intervenir entre les 2 organismes concernés, est de 6 324 617,38 €.

- pour 4 emprunts dont le capital initial s'élève à 4 490 000 € et la quotité garantie par le Département à 3 592 000 € concernant l'entreprise sociale pour l'habitat « Résidences Sociales Ile-de-France ».

### **CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS TRANSFÉRÉS À RÉSIDENCES SOCIALES D'ILE DE FRANCE**

N° contrat	Capital initial	Date de la dernière échéance	Capital garanti par le Département	Quotité
1110692	3 750 000 €	01/12/2044	3 000 000 €	Département : 80 % Commune de Montévrain : 20 %
1110694	520 000 €	01/12/2059	416 000 €	Département : 80 % Commune de Montévrain
1110695	190 000 €	01/12/2044	152 000 €	Département : 80 % Commune de Montévrain
1110697	30 000 €	01/12/2059	24 000 €	Département : 80 % Commune de Montévrain

### ACCORDS OBTENUS

- 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 du 18 avril 2008, de la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France » autorisant la cession à Immobilière 3F de l'ensemble de son patrimoine à l'exception de celui basé en Seine-et-Marne,

- Procès-Verbal du Conseil d'administration, en date du 10 avril 2008 et du 26 mai 2008, de la SA d'HLM Immobilière 3F autorisant la cession à la Résidence Urbaine de France de l'ensemble du patrimoine de la société situé en Seine-et-Marne.

### CRITERES D'APPRECIATION POUR CES TRANSFERTS DE GARANTIES

L'analyse des comptes et des agrégats, sur la période 2002-2006, de la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France » indique qu'elle ne présente pas de risque financier significatif pour le Département.

Le résultat net de l'exercice 2006 s'élève à 17,2 M€ et la trésorerie, malgré un recul par rapport à l'exercice précédent, atteint 32,6 M€.

L'encours garanti accordé par le Département à la Résidence Urbaine de France s'élève à 1,36 M€ au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Une analyse financière de la SA d'HLM « Résidences Sociales d'Ile-de-france » n'est pas possible à ce jour car la filiale a été créée en 2007. La SA d'HLM est détenue à 99,82 % par Immobilière 3F.

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

Les cessions du patrimoine se réaliseront dans les conditions suivantes : pour chaque établissement, le montant de la vente est égal à la valeur nette comptable des biens cédés. Les filiales financent ces acquisitions par la reprise à leur charge des emprunts restant dus au 1<sup>er</sup> octobre 2008.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur ces demandes de transfert de garanties et, si vous en êtes d'accord, de m'autoriser à signer en temps voulu les projets de conventions avec la SA d'HLM la Résidence Urbaine de France et la SA d'HLM Résidences Sociales d'Ile-de-France ainsi que les conventions de transfert de prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations à venir.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ



Dossier n° 7/01 A des rapports soumis à la commission  
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. BALLOT  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 26 Septembre 2008

OBJET : Transfert de garantie d'emprunts de la SA d'HLM Immobilière 3F au profit de la SA d'HLM  
« La Résidence Urbaine de France ».

### **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 et R. 431-59,

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

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 la demande formulée par la SA d'HLM la Résidence Urbaine de France pour le transfert à son profit de la garantie départementale sur 4 emprunts souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la SA d'HLM Immobilière 3F,

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 « La Résidence Urbaine de France », de la garantie initialement accordée à la SA d'HLM Immobilière 3F pour le remboursement de la somme de 1 525 666,53 €, représentant 40 % d'un emprunt n°448777 d'un montant initial de 3 814 166,32 € à majorer des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période pour un montant de 208 710 €, dont la part couverte par la quotité départementale s'élève à 83 484 €.

Ce transfert de garantie est accordé en conservant le complément de garantie du SAN du Val Maubuée pour la durée résiduelle de l'emprunt.

Article 2 : d'autoriser le transfert au profit de la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France », de la garantie initialement accordée à la SA d'HLM Immobilière 3F pour le remboursement de la somme de 988 000 €, représentant 40 % d'un emprunt n°1058926 d'un montant initial de 2 470 000 €.

Ce transfert de garantie est accordé en conservant le complément de garantie du SAN du Val Maubuée pour la durée résiduelle de l'emprunt.

Article 3 : d'autoriser le transfert au profit de la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France », de la garantie initialement accordée à la SA d'HLM Immobilière 3F pour le remboursement de la somme de 292 842,93 €, représentant 40 % d'un emprunt n°1105166 d'un montant initial de 732 107,32 €

Ce transfert de garantie est accordé en conservant le complément de garantie du SAN de Sénart pour la durée résiduelle de l'emprunt.

Article 4 : d'autoriser le transfert au profit de la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France », de la garantie initialement accordée à la SA d'HLM Immobilière 3F pour le remboursement de la somme de 249 176,72 €, représentant 40 % d'un emprunt n°1105167 d'un montant initial de 622 941,81 €

Ce transfert de garantie est accordé en conservant le complément de garantie du SAN de Sénart pour la durée résiduelle de l'emprunt.

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 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 6 : de s'engager pendant toute la durée des prêts 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 à la ou aux convention(s) de transfert de prêts qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'organisme.

Article 8 : d'approuver la convention à passer avec la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France, 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 26 septembre 2008,

ci-après dénommé « le Département »,

**D'UNE PART,**

**ET :** la SA d'HLM « la résidence Urbaine de France » représentée par

ci-après dénommée « l'organisme »

**D'AUTRE PART,**

**PRÉAMBULE**

**VU** la délibération en date du 26 septembre 2008, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **3 055 686,18 €** représentant **40 %** du montant des prêts, le paiement des annuités des emprunts d'un montant global initial de **7 639 215,45 €** qu'Immobilière 3F avait contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et qui est maintenant transféré à la SA d'HLM la Résidence Urbaine 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 du Val Maubuée et le SAN de Sénart et pour la durée résiduelle des 4 emprunts cités ci-dessous, sa garantie pour le remboursement de ces emprunts d'un montant global initial de **7 639 215,45 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement des contrats de prêt, qu'Immobilière 3F a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et qui sont transférés à la SA d'HLM la Résidence Urbaine 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 n°448777, soit sur un capital de **1 525 666,53 €** en complément du SAN du Val Maubuée,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1058926, soit sur un capital de **988 000 €** en complément du SAN du Val Maubuée,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1105166, soit sur un capital de **292 842,93 €** en complément du SAN de Sénart,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1105167, soit sur un capital de **249 176,72 €** en complément du SAN de Sénart.

**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

Pour le Département de Seine-et-Marne,  
« La Résidence Urbaine de France »,

Le Président du Conseil général,



Dossier n° 7/01 B des rapports soumis à la commission  
N° 7 - Finances

Rapporteur : M. BALLOT  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 26 Septembre 2008

OBJET : Transfert de garantie de la SA d'HLM Immobilière 3F au profit de la SA d'HLM  
« Résidences Sociales d'Ile-de-France ».

### 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 et R. 431-59,

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

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 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 à son profit de la garantie départementale sur quatre emprunts souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la SA d'HLM Immobilière 3F,

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 **3 592 000 €**, représentant **80 %** des 4 emprunts n°1110692, 1110694, 1110695 et 1110697 d'un montant global initial de **4 490 000 €** à majorer des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période pour un montant de 289 102,63 €, dont la part couverte par la quotité départementale s'élève à 231 282,10 €.

Ce transfert de garantie est accordé en conservant le complément de garantie de la commune de Montévrain.

A la date du transfert, le capital restant dû s'élève à 4 490 000 € dont 3 592 000 € 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 en 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 des prêts à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

Article 4 : d'autoriser le Président du Conseil général à intervenir à la ou aux convention(s) de transfert de prêts qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'organisme.

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec l'entreprise sociale « Résidences sociales de l'Ile 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 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 26 septembre 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 26 septembre 2008, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **3 592 000 €** représentant **80 %** du montant des prêts, le paiement des annuités des emprunts d'un montant initial global de **4 490 000 €** qu'Immobilière 3F avait contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et qui sont maintenant transférés 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 la commune de Montévrain et pour la durée résiduelle des 4 emprunts cités ci-dessous, sa garantie pour le remboursement de ces emprunts d'un montant initial de **4 490 000 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement des contrats de prêt, qu'Immobilière 3F a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et qui sont transférés à la SA d'HLM « Résidences sociales d'Ile-de-france » suite à une cession de patrimoine.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de :

- **80 %** du montant du remboursement de l'emprunt n°1110692, soit sur un capital de **3 000 000 €** en complément de la commune de Montévrain,

- **80 %** du montant du remboursement de l'emprunt n°1110694, soit sur un capital de **416 000 €** en complément de la commune de Montévrain,

- **80 %** du montant du remboursement de l'emprunt n°1110695, soit sur un capital de **152 000 €** en complément de la commune de Montévrain,

- **80 %** du montant du remboursement de l'emprunt n°1110697, soit sur un capital de **24 000 €** en complément de la commune de Montévrain.

**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,

