

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 26 Septembre 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 Trois Moulins Habitat pour l'acquisition - restructuration de 27 logements collectifs à Champs-sur-Marne.

- Canton : Champs-sur-Marne

RÉSUMÉ : La SA d'HLM Trois Moulins Habitat va conduire une opération d'acquisition - restructuration de l'ancien hôtel Comfort inn, situé 2 boulevard de Nesles à Champs-sur-Marne pour créer 27 logements collectifs. Afin de financer cette opération, la SA d'HLM doit souscrire 4 emprunts (2 PLUS, 2 PLAI), d'un montant global de 2 207 191 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 40 %, soit 882 876,40 €, en complément de celle du SAN du Val Maubuée.

DEMANDEUR

SA d'HLM Trois Moulins Habitat

159, rue Nationale

75638 PARIS CEDEX 13

DESCRIPTION DU PROJET

Dans le cadre de sa politique locale de l'habitat en faveur de la création de logements pour répondre notamment à la demande d'une population jeune, la commune de Champs-sur-Marne a préempté en 2006 l'ancien hôtel Comfort Inn, sis 2 boulevard de Nesles.

Cet ensemble immobilier a été édifié en 1989 et présente une surface au sol de 610,24 m².

La SA d'HLM Trois Moulins Habitat a élaboré un projet de restructuration de cet ancien hôtel afin de créer 27 logements (24 PLUS et 3 PLAI) de type F2 et F3 et a racheté à la commune de Champs-sur-Marne l'immeuble en novembre 2007.

Ces logements se répartiront ainsi :

- 11 F2 avec une surface habitable comprise entre 39,23 m² et 45,94 m²,
- 16 F3 avec une surface habitable comprise entre 59,57 m² et 68,68 m².

La SA d'HLM Trois Moulins Habitat sollicite la garantie du Département, à hauteur de 40 % des prêts à souscrire en complément de celle demandée auprès du SAN du Val Maubuée.

PRIX DE REVIENT

Acquisition	1 570 000 €
Frais d'acquisition	16 823 €
Frais d'enregistrement	79 913 €
Branchement	18 463 €
Démolition	52 750 €
Etudes préalables	49 691 €
Construction entreprise générale	1 050 780 €
Honoraires	251 457 €
Révisions	34 053 €
Total	3 123 930 €

FINANCEMENT

Subventions 916 739 €	DDE PLUS - PLAI	226 739 €
	DDE participation insertion	10 000 €
	DDE surcharge foncière	150 000 €
	Commune surcharge foncière	150 000 €
	CIL	380 000 €
Emprunts CDC 2 207 191 €	PLUS Construction	807 153 €
	PLUS Foncier	1 095 289 €
	PLAI Construction	128 369 €
	PLAI Foncier	176 380 €
Total		3 123 930 €

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIR

Emprunt PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 1 095 289 €
- Durée : 50 ans
- Taux d'intérêt : 4,60 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Emprunt PLAI Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 176 380 €
- Durée : 50 ans
- Taux d'intérêt : 3,80 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Emprunt PLUS Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 807 153 €
- Durée : 40 ans
- Taux d'intérêt : 4,60 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Emprunt PLAI Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 128 369 €
- Durée : 40 ans
- Taux d'intérêt : 3,80 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

PLUS Foncier	1 095 289 €	x 40 % =	438 115,60 €
PLAI Foncier	176 380 €	x 40 % =	70 552,00 €
PLUS Construction	807 153 €	x 40 % =	322 861,20 €
PLAI Construction	128 369 €	x 40 % =	51 347,60 €
Total	2 207 191 €	x 40 % =	882 876,40 €

Garantie du SAN du Val Maubuée :

PLUS Foncier	1 095 289 €	x 60 % =	657 173,40 €
PLAI Foncier	176 380 €	x 60 % =	105 828,00 €
PLUS Construction	807 153 €	x 60 % =	484 291,80 €
PLAI Construction	128 369 €	x 60 % =	77 021,40 €
Total	2 207 191 €	x 60 % =	1 324 314,60 €

ACCORDS OBTENUS

- Procès-Verbal du Directoire de la SA d'HLM Trois Moulins Habitat, du 21 mars 2007, approuvant le projet d'acquisition - réhabilitation de 27 logements à Champs-sur-Marne,

- Acte d'acquisition signé le 19 novembre 2007 entre la commune de Champs-sur-Marne et la SA d'HLM Trois Moulins Habitat,

- Convention de participation financière signée le 19 novembre 2007 par la ville de Champs-sur-Marne accordant une subvention de 150 000 €,

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

- Délibération de subvention de la DDE du 11 décembre 2007 accordant une subvention spécifique d'insertion de 10 000 €,

- Délibération d'agrément et de subvention de la DDE, datée du 17 décembre 2007, accordant une subvention PLUS-PLAI de 226 739 € et une subvention pour surcharge foncière de 150 000 €,

- Attestation du Comité Interprofessionnel paritaire du Logement de Seine-et-Marne (CIL 77), du 7 février 2008, accordant une subvention de 380 000 €,

- Attestation de réservation de 2 logements au profit du Département signée le 3 avril 2008 par Trois Moulins Habitat,

- Délibération du SAN du Val Maubuée lors du Comité syndical du 24 avril 2008 accordant sa garantie à hauteur de 60 %.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

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

Au vu des comptes et des agrégats de la SA d'HLM Trois Moulins Habitat sur la période 2002-2006 la situation financière de la société paraît 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 €

L'encours garanti par le Département au profit de la SA d'HLM Trois Moulins Habitat est de 68 218 024 € au 1^{er} janvier 2008.

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

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

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

M. EUDE
Commission n° 7 - Finances

Séance du 26 Septembre 2008

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM Trois Moulins Habitat pour l'acquisition - restructuration de 27 logements collectifs à Champs-sur-Marne.

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 Trois Moulins Habitat tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **40 %**, soit **882 876 €**, pour le remboursement de 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAI d'un montant global de **2 207 191 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer l'acquisition et la restructuration de 27 logements collectifs, 2 boulevard du Nesles, à Champs-sur-Marne,

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^{me} 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 du Val-Maubuée, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **438 115,60 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **1 095 289 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition de l'ancien hôtel Comfort Inn, 2 Boulevard de Nesles, à Champs-sur-Marne.

Prêt PLUS Foncier

- Montant : 1 095 289 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 4,60 %⁽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 : 24 mois

Article 2 : d'accorder, conjointement avec le SAN du Val-Maubuée, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **70 552 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **176 380 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition de l'ancien hôtel Comfort Inn, 2 Boulevard de Nesles, à Champs-sur-Marne.

Prêt PLAI Foncier

- Montant : 176 380 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 3,80 %⁽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 : 24 mois

Article 3 : d'accorder, conjointement avec le SAN du Val-Maubuée, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **322 861,20 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **807 153 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la restructuration de l'ancien hôtel Comfort Inn, en 27 logements collectifs, à Champs-sur-Marne.

Prêt PLUS Construction

- Montant : 807 153 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 4,60 %⁽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 : 24 mois

Article 4 : d'accorder, conjointement avec le SAN du Val-Maubuée, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **51 347,60 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **128 369 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la restructuration de l'ancien hôtel Comfort Inn, en 27 logements collectifs, à Champs-sur-Marne.

Prêt PLAI Construction

- Montant : 128 369 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 3,80 %⁽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 : 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 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 26 septembre 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

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 **882 876 €** représentant **40 %**, le paiement des annuités des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **2 207 191 €** 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 l'acquisition et la restructuration de 27 logements collectifs 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 des emprunts, sa garantie pour le remboursement des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **2 207 191 €**, 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 l'acquisition de l'ancien hôtel Comfort Inn, 2 boulevard de Nesles, à Champs-sur-Marne et sa restructuration en 27 logements collectifs.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **40 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **882 876,40 €**.

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 8 % des logements construits soit **2** logements. 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,

