

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 24 Octobre 2008

Commission n 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/02

OBJET : SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne - Réaménagement d'une partie de sa dette auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations - Réitération des garanties d'emprunt.

RÉSUMÉ : La SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne a engagé une procédure de renégociation d'une partie de sa dette auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.
14 emprunts, dont le capital restant dû réaménagé s'élève à 19 348 548,03 €, sont actuellement garantis par le Département pour un montant de 10 603 404,72 €
La SA d'HLM souhaite compacter 8 emprunts dans 4 contrats (de 2 emprunts) et envisage de modifier la marge des 6 autres.
Afin de mener à bien ce projet, la SA d'HLM sollicite la réitération de la garantie départementale dans les mêmes conditions et selon les mêmes quotités que celles accordées sur les emprunts initiaux.

DEMANDEUR

SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne

2ter rue René Cassin

77000 MELUN

EXPOSÉ DU DISPOSITIF DE RÉAMÉNAGEMENT DES EMPRUNTS

Au cours de l'année 2006, Les Foyers de Seine-et-Marne ont sollicité la Caisse des Dépôts et Consignations concernant le réaménagement de sa dette afin d'anticiper l'effet des investissements prévus dans le cadre de l'ANRU.

Cette demande de réaménagement comportait 2 volets :

Le premier volet, effectivement mis en place fin 2006, concernait le compactage d'une grande partie des emprunts avec un allongement de leur durée de 5 ans. Lors de la séance du 26 janvier 2007, le Département a réitéré sa garantie sur 3 emprunts allongés de 5 ans et sur 6 emprunts compactés en un seul contrat.

Le deuxième volet concernait le réaménagement de cinq emprunts « PLI » dont les taux fixes élevés pénalisaient la rentabilité des opérations ainsi financées :

Après étude et négociation entre la Caisse des Dépôts et Consignations et la SA d'HLM, une offre de réaménagement plus large que le seul périmètre des emprunts PLI a pu être faite permettant de compenser la soulte qui accompagne obligatoirement la remise de taux sur les taux fixes des prêts « PLI ». Cette offre de réaménagement présente les caractéristiques suivantes :

- le périmètre de l'offre porte sur 56 lignes de prêts pour un capital restant dû (CRD) de 59 875 088,77 € auquel sont rattachés 1 784 443,39 € d'intérêts compensateurs ;

- au terme du réaménagement (en partie par compactage) il restera 41 emprunts dont 11 qui auront fait l'objet d'un compactage.

Cette offre de réaménagement se décompose en 3 mesures spécifiques :

1^{ère} mesure : La CDC consent le bénéfice d'une baisse de marge sur index (livret A) de sorte que cette dernière soit ajustée à un niveau de marge de 1,24 %.

Cette mesure concerne 29 lignes de prêts pour un CRD de 39 842 705,57 € auquel sont rattachés 1 747 267,08 € d'intérêts compensateurs.

Le taux moyen de ces lignes avant réaménagement est de 4,29 %, il sera de 4,24 % après réaménagement.

2^{ème} mesure : indexation d'une partie de la dette sur l'inflation et non plus sur le Livret A.

Cette mesure concerne 22 lignes de prêts pour un CRD de 15 498 861,29 € auquel sont rattachés 37 176,31 € d'intérêts compensateurs.

Cette mesure devrait permettre à la SA d'HLM de bénéficier d'une baisse de taux, puisque le taux moyen de ces lignes de prêt avant réaménagement est de 4,23 % et passerait à 3,80 % après réaménagement (sur la base de l'inflation 2007). Elle présente un intérêt pour l'organisme qui diversifie ainsi sa dette et si l'inflation est, depuis cette opération, plus élevée, elle ne devrait pas faire peser sur lui un risque particulier car les recettes tirées des loyers sont également plus fortes quand il y a hausse des prix.

En ce qui concerne le stock d'intérêts compensateurs (37 176,31 €), il a semblé préférable à la SA d'HLM, vu le faible montant concerné, d'opter pour leur paiement au moment de la mise en place du réaménagement.

3^{ème} mesure : La CDC consent à octroyer une remise actuarielle sur les prêts à taux fixe (PLI) moyennant le paiement d'une soulte (indemnité de réemploi) d'un montant de 505 000 €.

Cette mesure concerne 5 lignes de prêts pour un CRD de 4 533 521,91 €

Le taux moyen de ces lignes avant réaménagement est de 6,42 %, il sera de 4,50 % après réaménagement.

Le coût de cette mesure (indemnité de réemploi) est compensé par les réaménagements précédents.

Globalement, ce réaménagement apporterait un bénéfice financier à la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne, qui s'élève, selon la simulation établie par la CDC, à environ 2 millions d'euros répartis sur la durée des emprunts restant à courir.

14 emprunts garantis initialement par le Département sont concernés par ce réaménagement. 8 emprunts vont être compactés par lot de 2 dans 4 contrats de compactage et les 6 autres vont voir leur marge diminuée.

Les 4 contrats de compactage se répartissent comme suit :

- le n°22 regroupant les emprunts n°1037525 et 187147,
- le n°23 regroupant les emprunts n°1041284 et 1041285,
- le n°24 regroupant les emprunts n°1021540 et 1021617,
- le n°25 regroupant les emprunts n°1003336 et 1003341.

Le tableau ci-dessous récapitule les caractéristiques des 14 emprunts initialement contractés, ainsi que les modalités de la garantie départementale y afférant.

N°prêt	Date de la décision d'octroi de la garantie	Opérations	Typologie et montants des emprunts initiaux			Répartition des co-garanties
			Montant	Taux d'intérêt	Durée	
224714	CP du 16 novembre 1987	Construction de logements à Villenauxe-la-Petite	330 347,95 €	Livret A + 1,30 %	32 ans	Département : 86 % Commune de Villenauxe-la-Petite : 14 %
224715	CP du 16 novembre 1987	Construction de logements à Villenauxe-la-Petite	250 660,18 €	Livret A + 1,30 %	32 ans	Département : 86 % Commune de Villenauxe-la-Petite : 14 %
458756	CP du 27 janvier 1995	Construction de 27 logements à Combs-la-Ville	1 172 395,14 €	6 % (fixe)	25 ans	Département : 40 % SAN de Sénart : 60 %
1087504	CP du 6 septembre 1993 SE du 26 janvier 2007	Construction de 42 logements à Bussy-Saint-Georges	2 962 694,76 €	Livret A + 1,30 %	37 ans	Département : 90 % Commune de Bussy-Saint-Georges : 10 %
1087513	CP du 7 novembre 1994 SE du	Construction de 59 logements à Longperrier	5 507 189,32 €	Livret A + 1,30 %	37 ans	Département : 54,03 % Longperrier : 10 % Communauté de

	26 janvier 2007					Communes du pays de la Goële et du Multien : 35,97 %
1087519	CP du 9 janvier 1995 SE du 26 janvier 2007	Construction de 79 logements ZAC du Bel Air à Combs la Ville	4 280 267,34 €	Livret A + 1,30 %	37 ans	Département : 40 % SAN de Sénart : 60 %
1037525	SE du 25 juin 2004	Acquisition-amélioration de 8 logements à Vert-Saint-Denis	174 339 €	Livret A + 1,20 %	35 ans	Département : 40 % SAN de Sénart : 60 %
1087147	SE du 26 janvier 2007	Contrat de compactage de 6 emprunts	5 197 003,27 €	Livret A + 1,20 %	38 ans	Département : 40 % SAN de Sénart : 60 %
1041284	SE du 7 mai 2004	Construction de 9 logements à Villenauxe-la-Petite	194 458 €	Livret A + 1,20 %	35 ans	Département : 70 % Commune de Villenauxe-la-Petite : 30 %
1041285	SE du 7 mai 2004	Construction de 9 logements à Villenauxe-la-Petite	119 483 €	Livret A + 1,20 %	50 ans	Département : 70 % Commune de Villenauxe-la-Petite : 30 %
1021540	SE du 25 avril 2003	Construction de logements à Lésigny	1 195 304 €	Livret A + 1,20 %	35 ans	Département : 90 % Commune de Lésigny : 10 %
1021617	SE du 25 avril 2003	Construction de logements à Lésigny	455 046 €	Livret A + 1,20 %	50 ans	Département : 90 % Commune de Lésigny : 10 %
1003336	SE du 26 novembre 2001	Construction de logements à Courtry	174 615 €	Livret A + 1,20 %	35 ans	Département : 90 % Commune de Courtry : 10 %
1003341	SE du 26 novembre 2001	Construction de logements à Courtry	47 570 €	Livret A + 1,20 %	50 ans	Département : 90 % Commune de Courtry : 10 %

La SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne souhaite aujourd'hui réaménager ces emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, avec une date d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2008.

Je vous précise que cette opération n'augmente pas l'encours garanti par le Département et que les quotités garanties restent identiques à celles des emprunts initiaux.

MONTANT DES GARANTIES RÉITÉRÉES

Garantie du Département :

Contrat	Capital restant dû	Quotité garantie	CRD garanti
N° contrat 224714	229 780,23 €	x 86 % =	197 611,00 €
N° contrat 224715	181 181,89 €	x 86 % =	155 816,43 €
N° contrat 458756	939 555,88 €	x 40 % =	375 822,35 €
N° contrat 1087504	2 398 847,56 €	x 90 % =	2 158 962,80 €
N° contrat 1087513	4 632 063,66 €	x 40 % =	1 852 825,46 €
N° contrat 1087519	3 556 844,25 €	x 54,03% =	1 921 762,95 €
N° contrat 1037525	183 771,62 €	x 40 % =	73 508,65 €
N° contrat 1087147	5 151 089,33 €	x 40 % =	2 060 435,73 €
N° contrat 1041284	188 465,48 €	x 70 % =	131 925,84 €
N° contrat 1041285	117 599,06 €	x 70 % =	82 319,34 €
N° contrat 1021540	1 123 561,64 €	x 90 % =	1 011 205,48 €
N° contrat 1021617	442 041,74 €	x 90 % =	397 837,57 €
N° contrat 1003336	158 753,69 €	x 90 % =	142 878,32 €
N° contrat 1003341	44 992,00 €	x 90 % =	40 492,80 €
Total	19 348 548,03 €		10 603 404,72 €

Garantie de la commune de Bussy-Saint-Georges :

N° contrat 1087504	2 398 847,56 €	x 10 % =	239 884,76 €
--------------------	----------------	----------	--------------

Garantie de la commune de Courtry :

N° contrat 1003336	158 753,69 €	x 10 % =	15 875,37 €
N° contrat 1003341	44 992,00 €	x 10 % =	4 499,20 €

Garantie de la commune de Lésigny :

N° contrat 1021540	1 123 561,64 €	x 10 % =	112 356,16 €
N° contrat 1021617	442 041,74 €	x 10 % =	44 204,17 €

Garantie de la commune de Longperrier :

N° contrat 1087519 3 556 844,25 € x 10 % = 355 684,43 €

Garantie de la Communauté de Communes du Pays de la Goële et du Multien :

N° contrat 1087519 3 556 844,25 € x 35,97 % = 1 279 396,88 €

Garantie du SAN de Sénart :

N° contrat 458756 939 555,88 € x 60 % = 563 733,53 €

N° contrat 1087513 4 632 063,66 € x 60 % = 2 779 238,20 €

N° contrat 1037525 183 771,62 € x 60 % = 110 262,97 €

N° contrat 1087147 5 151 089,33 € x 60 % = 3 090 653,60 €

Garantie de la commune de Villenauxe-la-Petite :

N° contrat 224714 229 780,23 € x 14 % = 32 169,23 €

N° contrat 224715 181 181,89 € x 14 % = 25 365,46 €

N° contrat 1041284 188 465,48 € x 30 % = 56 539,64 €

N° contrat 1041285 117 599,06 € x 30 % = 35 279,72 €

ACCORDS OBTENUS

- Accord de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le réaménagement d'une partie des emprunts, en date du 14 décembre 2007,

- Procès-Verbal du Conseil d'administration de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne, daté du 22 janvier 2008, approuvant l'offre de réaménagement de la Caisse des Dépôts et Consignations,

- Délibération du Conseil municipal du 20 mai 2008, de la commune de Bussy-Saint-Georges, réitérant sa garantie à hauteur de 10 %,

- Délibération de la Communauté de Communes du pays de la Goële et du Multien lors de la réunion du 27 mai 2008,

- Délibération de la commune de Lesigny lors du Conseil municipal du 4 juin 2008,

- Délibération de la commune de Villenauxe-la-Petite, en date du 6 juin 2008,

- Délibération du SAN de Sénart, lors du Bureau syndical du 3 juillet 2008, réitérant sa garantie à hauteur de 60 %,

- Délibération du 18 juillet 2008 du Conseil municipal de la commune de Longperrier.

CRITÈRES ATTACHÉS A LA PROROGATION DE LA GARANTIE DÉPARTEMENTALE

La réitération de la garantie départementale sur les emprunts réaménagés s'inscrit dans le cadre du strict maintien des conditions attachées à la garantie initiale, à savoir la garantie conjointe selon les quotités identiques : c'est bien le cas pour ce dossier soumis à votre accord.

L'analyse des comptes et des résultats de 2002 à 2006 de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne montre que la structure financière de l'entreprise paraît saine aux regards des éléments fournis.

Le chiffre d'affaires de la SA d'HLM a progressé de 8,27 % en 2006 par rapport à l'exercice 2005.

Pour information, le Département de Seine-et-Marne a accordé sa garantie à la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne à hauteur de 14 043 161 € au 1^{er} janvier 2008.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur ce dossier et, si vous en êtes d'accord, d'adopter le projet de délibération joint au présent rapport, ainsi que les avenants aux conventions avec la SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/02 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. BALLOT
Commission n° 7 - Finances

Séance du 24 Octobre 2008

OBJET : SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne - Réaménagement d'une partie de sa dette auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations - Réitération des garanties d'emprunt.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment dans ses articles L. 3231-4 et L. 3231-4-1 relatifs 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 les délibérations initiales du Conseil général du 16 novembre 1987, du 6 septembre 1993, du 7 novembre 1994, du 9 janvier 1995, du 27 janvier 1995, du 26 novembre 2001, du 25 avril 2003, du 7 mai 2004, du 25 juin 2004 et du 26 janvier 2007 accordant sa garantie sur des emprunts souscrits par Les Foyers de Seine-et-Marne ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Bussy-Saint-Georges du 20 mai 2008 réitérant sa garantie ;

Vu la délibération du 27 mai 2008 de la Communauté de Communes du pays de la Goële et du Multien réitérant sa garantie ;

Vu la délibération du 4 juin 2008 du Conseil Municipal de Lésigny réitérant sa garantie ;

Vu la délibération de la commune de Villenauxe-la-Petite en date du 6 juin 2008, réitérant sa garantie ;

Vu la délibération du SAN de Sénart, en date du 3 juillet 2008, réitérant sa garantie à hauteur de 60 % ;

Vu la délibération de la commune de Longperrier du 18 juillet 2008 réitérant sa garantie ;

Vu le dispositif de réaménagement d'emprunts mis en place par la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Vu la demande formulée par la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne tendant à obtenir la réitération de la garantie du Département de Seine-et-Marne, à concurrence de 10 603 404,72 €, pour le réaménagement de 14 emprunts avec un capital restant dû global de 19 348 548,03 € ;

Vu le rapport du Président du Conseil général ;

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

DECIDE

Article 1 : de réitérer sa garantie pour le remboursement des emprunts réaménagés par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne dans les conditions suivantes :

- Garantie accordée à hauteur de 86 %, en complément de la commune de Villenaux-la-Petite, des sommes dues au titre du contrat de prêt n°224714 référencé en annexe 1 :

Montant réaménagé : 229 780,23 €

Taux d'intérêt : Livret A + une marge de 1,24 %

- Garantie accordée à hauteur de 86 %, en complément de la commune de Villenaux-la-Petite, des sommes dues au titre du contrat de prêt n°224715 référencé en annexe 1 :

Montant réaménagé : 181 181,89 €

Taux d'intérêt : Livret A + une marge de 1,24 %

- Garantie accordée à hauteur de 40 %, en complément du SAN de Sénart, des sommes dues au titre du contrat de prêt n°458756 référencé en annexe 1 :

Montant réaménagé : 939 555,88 €

Taux d'intérêt : 4,50 % (taux fixe)

- Garantie accordée à hauteur de 90 %, en complément de la commune de Bussy-Saint-Georges, des sommes dues au titre du contrat de prêt n°1087504 référencé en annexe 1 :

Montant réaménagé : 2 398 847,56 €

Taux d'intérêt : Livret A + une marge de 1,24 %

- Garantie accordée à hauteur de 40 %, en complément du SAN de Sénart, des sommes dues au titre du contrat de prêt n°1087513 référencé en annexe 1 :

Montant réaménagé : 4 632 063,66 €

Taux d'intérêt : Inflation + une marge de 2,60 %

- Garantie accordée à hauteur de 54,03 %, en complément de la commune de Longperrier et de la Communauté de communes de la Goële et du Multien, des sommes dues au titre du contrat de prêt n°1087519 référencé en annexe 1 :

Montant réaménagé : 3 556 844,25 €

Taux d'intérêt : Livret A + une marge de 1,24 %

Article 2 : d'accorder conjointement avec le SAN de Sénart sa garantie à hauteur de 40 %, soit 2 133 944,38 € pour le remboursement d'un emprunt de compactage d'un montant de 5 334 860,95 € que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne souhaite contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer le réaménagement des emprunts n°1037525 et 1087147 ;

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

Contrat de compactage n°22 - 107965

Montant : 5 334 860,95 €

Durée : 45 ans
 Date de première échéance : 25 janvier 2008
 Périodicité : annuelle
 Taux d'intérêt : Livret A + une marge de 1,24 %
 Progressivité des échéances : 0 %

Article 3 : d'accorder conjointement avec la commune de Villenaux-la-Petite sa garantie à hauteur de 70 %, soit 214 245,18 €, pour le remboursement d'un emprunt de compactage d'un montant de 306 064,54 € que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne souhaite contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer le réaménagement des emprunts n°1041284 et 1041285 ;

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

Contrat de compactage n°23
 Montant : 306 064,54 €
 Durée : 42 ans ½ (85 semestres)
 Date de première échéance : 5 mars 2008
 Périodicité : semestrielle
 Taux d'intérêt : Inflation⁽¹⁾ + une marge de 2,60%
 Taux de progressivité : 0 %
 Taux de progression de l'amortissement : amortissement déduit

Article 4 : d'accorder conjointement avec la commune de Lésigny sa garantie à hauteur de 90 %, soit 1 409 043,04 € pour le remboursement d'un emprunt de compactage d'un montant de 1 565 603,38 € que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne souhaite contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer le réaménagement des emprunts n°1021540 et 1021617 ;

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

Contrat de compactage n°24
 Montant : 1 565 603,38 €
 Durée : 38 ans ½ (77 semestres)
 Date de première échéance : 5 octobre 2008
 Périodicité : semestrielles
 Taux d'intérêt : Inflation⁽¹⁾ + une marge de 2,60 %
 Taux de progressivité : 0 %
 Taux de progression de l'amortissement : amortissement déduit

Article 5 : d'accorder conjointement avec la Communauté de communes de Marne et Chantereine sa garantie à hauteur de 90 %, soit 183 371,12 € pour le remboursement d'un emprunt de compactage d'un montant de 203 745,69 € que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne souhaite contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer le réaménagement des emprunts n°1003336 et 1003341 ;

Les caractéristiques de l'emprunt sont les suivantes :

Contrat de compactage n°25
 Montant : 203 745,69 €
 Durée : 29 ans ½ (59 semestres)

Date de première échéance : 1^{er} janvier 2009

Périodicité : semestrielle

Taux d'intérêt : Inflation⁽¹⁾ + une marge de 2,60 %

Taux de progressivité : 0 %

Taux de progression de l'amortissement : amortissement déduit

(1) l'indice de révision des taux d'intérêt et de progressivité est l'inflation en France mesurée par la variation sur douze mois de l'indice des prix à la consommation de l'ensemble des ménages, hors tabac, calculée par l'INSEE et publiée au Journal Officiel.

Article 6 : 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 7 : 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 8 : d'approuver les avenants aux conventions à passer avec la SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne, tels que joints en annexes (n° 2 à 7) à la présente décision, et visant à établir les modalités de la garantie accordée ;

Article 9 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer les actes qui seront nécessaires à la mise en œuvre de cette garantie et qui prendront la forme de contrats de compactage et d'avenants de réaménagement avec l'organisme.

LE PRESIDENT,

V. ÉBLÉ

Annexe n°1

Caractéristiques des emprunts réaménagés par la Caisse des Dépôts et Consignations

N° contrat	Montants réaménagés	Date de 1 ^{ère} échéance suite au réaménagement	Durée de remboursement	Nature du taux ou index	Marge fixe sur index	Répartition des co-garanties
224714	229 780,23 €	01/10/2008	16 ans	Livret A	1,24 %	Département : 86 % Commune de Villenauxe-la-Petite : 14 %
224715	181 181,89 €	01/02/2008	17 ans	Livret A	1,24 %	Département : 86 % Commune de Villenauxe-la-Petite : 14 %
458756	939 555,88 €	01/06/2008	14 ans	Fixe 4,50 %	/	Département : 40 % SAN de Sénart : 60 %
1087504	2 398 847,56 €	01/09/2008	25 ans	Livret A	1,24 %	Département : 90 % Commune de Bussy-Saint-Georges : 10 %
1087513	4 632 063,33 €	01/08/2008	27 ans	Inflation ¹	2,60 %	Département : 54,03 % Longperrier : 10 % Communauté de Communes du pays de la Goële et du Multien : 35,97 %

N° contrat	Montants réaménagés	Date de 1 ^{ère} échéance suite au réaménagement	Durée de remboursement	Nature du taux ou index	Marge fixe sur index	Répartition des co-garanties
1087519	3 556 844,25 €	01/06/2008	26 ans	Livret A	1,24 %	Département : 40 % SAN de Sénart : 60 %
Contrat de compactage n°22	5 334 860,95 €	25/01/2008	45 ans	Livret A	1,24 %	Département : 40 % SAN de Sénart : 60 %
Contrat de compactage n°23	306 064,54 €	05/03/2008	42 ans ½ (85 semestres)	Inflation ¹	2,60 %	Département : 70 % Commune de Villenauxe-la-Petite : 30 %
Contrat de compactage n°24	1 565 603,38 €	05/10/2008	38 ans ½ (77 semestres)	Inflation ¹	2,60 %	Département : 90 % Commune de Lésigny : 10 %
Contrat de compactage n°25	203 745,69 €	01/01/2009	29 ans ½ (59 semestres)	Inflation ¹	2,60 %	Département : 90 % Communauté de Communes de Marne et Chantereine : 10 %

(1) l'indice de révision des taux d'intérêt et de progressivité est l'inflation en France mesurée par la variation sur douze mois de l'indice des prix à la consommation de l'ensemble des ménages, hors tabac, calculée par l'INSEE et publiée au Journal Officiel.

Annexe n°2

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

AVENANT à la convention du 16 novembre 1987

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil général, en exécution de la décision du Conseil général en date du 24 octobre 2008, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »

D'AUTRE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Département a, par décision de la Commission Permanente en date du 16 novembre 1987, accordé conjointement avec la commune de Villenauxe-la-petite sa garantie à la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne, à concurrence de 86 %, aux remboursements des 2 emprunts n°224714 et 224715 d'un montant global de 581 008,13 € destiné à financer la construction de logements PLA à Villenauxe-la-Petite.

Une convention, signée le 10 décembre 1987, a fixé les conditions de la garantie du Département.

La SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne a sollicité le Département en vue d'obtenir la prorogation de cette garantie dans le cadre du dispositif du réaménagement des prêts n°224714 et 224715 mis en œuvre par la Caisse des Dépôts et Consignations.

C'est pourquoi il convient de modifier la convention initiale afin de tenir compte des modifications desdits emprunts, consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**Article 1^{er} :**

L'article n°1 de la convention du 10 décembre 1987 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le Département de Seine-et-Marne accorde sa garantie à hauteur de 86 %, pour le remboursement de 2 emprunts réaménagés n°224714 et 224715 par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne.

Le taux d'intérêt est calculé sur la base du Livret A plus une marge de 1,24 %

Les annuités seront recalculées sur la base du capital restant dû à la date d'effet du réaménagement consenti, soit le 1^{er} janvier 2008. »

Article 2 :

Les autres articles de la convention du 10 décembre 1987 demeurent inchangés.

Article 3 :

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par les deux parties. Il entraînera un réaménagement des prêts rétroactif à compter de la date d'échéance du 1^{er} février 2008 (pour le contrat n°224715) et du 1^{er} octobre 2008 (pour le contrat n°224714).

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne,

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

Annexe n°3

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

AVENANT à la convention du 27 janvier 1995

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil général, en exécution de la décision du Conseil général en date du 24 octobre 2008, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »

D'AUTRE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Département a, par décision de la Commission Permanente en date du 27 janvier 1995, accordé conjointement avec le SAN de Sénart sa garantie à la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne, à concurrence de 40 %, aux remboursements d'un emprunt n°458756 d'un montant de 1 172 395,14 € destiné à financer la construction de logements PLA à Combs-la-Ville.

Une convention, signée le 1^{er} février 1996, a fixé les conditions de la garantie du Département.

La SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne a sollicité le Département en vue d'obtenir la prorogation de cette garantie dans le cadre du dispositif du réaménagement du prêt n°458756 mis en œuvre par la Caisse des Dépôts et Consignations.

C'est pourquoi il convient de modifier la convention initiale afin de tenir compte des modifications dudit emprunt, consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**Article 1^{er} :**

L'article n°1 de la convention du 1^{er} février 1996 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le Département de Seine-et-Marne accorde sa garantie à hauteur de 40 %, pour le remboursement d'un emprunt réaménagé n°458756 par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne.

Le taux d'intérêt est de 4,50 % fixe.

Les annuités seront recalculées sur la base du capital restant dû à la date d'effet du réaménagement consenti, soit le 1^{er} janvier 2008. »

Article 2 :

Les autres articles de la convention du 1^{er} février 1996 demeurent inchangés.

Article 3 :

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par les deux parties. Il entraînera un réaménagement des prêts rétroactif à compter de la date d'échéance du 1^{er} juin 2008.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne,

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

Annexe n°4

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

AVENANT n°2 à la convention du 6 septembre 1993

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil général, en exécution de la décision du Conseil général en date du 24 octobre 2008, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »

D'AUTRE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Département a, par décision de la Commission Permanente en date du 6 septembre 1993, accordé conjointement avec la commune de Bussy-Saint-Georges sa garantie à la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne (ex SA d'HLM Le Bréau Habitat), à concurrence de 90 %, aux remboursements d'un emprunt d'un montant de 2 962 694,76 € destiné à financer la construction de 42 logements PLA à Bussy-Saint-Georges.

Une convention, signée le 8 novembre 1993, a fixé les conditions de la garantie du Département.

La SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne a sollicité le Département en vue d'obtenir la prorogation de cette garantie dans le cadre du dispositif du réaménagement du prêt n°1087504 mis en œuvre par la Caisse des Dépôts et Consignations.

C'est pourquoi il convient de modifier la convention initiale afin de tenir compte des modifications dudit emprunt, consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**Article 1^{er} :**

L'article n°1 de la convention du 6 septembre 1993 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le Département de Seine-et-Marne accorde sa garantie à hauteur de 90 %, pour le remboursement d'un emprunt réaménagé n°1087504 par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne.

Le taux d'intérêt est calculé selon le taux du Livret A additionné d'une marge de 1,24 %.

Les annuités seront recalculées sur la base du capital restant dû à la date d'effet du réaménagement consenti, soit le 1^{er} janvier 2008

Article 2 :

Les autres articles de la convention du 6 septembre 1993 demeurent inchangés.

Article 3 :

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par les deux parties. Il entraînera un réaménagement du prêt rétroactif à compter de la date d'échéance du 1^{er} septembre 2008.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne,

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

Annexe n° 5

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

AVENANT n°2 à la convention du 7 novembre 1994

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil général, en exécution de la décision du Conseil général en date du 24 octobre 2008, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »

D'AUTRE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Département a, par décision de la Commission Permanente en date du 7 novembre 1994, accordé conjointement avec la commune de Longperrier et la communauté de communes de la Goële et du Multien sa garantie à la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne, à concurrence de 54,03 %, aux remboursements d'un emprunt d'un montant de 4 280 267,34 € destiné à financer la construction de 59 logements PLA « La Ferme de l'Abbaye », rue de Maincourt, à Longperrier.

Une convention, signée le 8 décembre 1994, a fixé les conditions de la garantie du Département.

La SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne a sollicité le Département en vue d'obtenir la prorogation de cette garantie dans le cadre du dispositif du réaménagement du prêt n°1087519 mis en œuvre par la Caisse des Dépôts et Consignations.

C'est pourquoi il convient de modifier la convention initiale afin de tenir compte des modifications dudit emprunt, consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**Article 1^{er} :**

L'article n°1 de la convention du 7 novembre 1994 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le Département de Seine-et-Marne accorde sa garantie à hauteur de 54,03 %, pour le remboursement d'un emprunt réaménagé par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne.

Le taux d'intérêt est calculé selon le taux du Livret A additionné d'une marge de 1,24 %.

Les annuités seront recalculées sur la base du capital restant dû à la date d'effet du réaménagement consenti, soit le 1^{er} janvier 2008. »

Article 2 :

Les autres articles de la convention du 7 novembre 1994 demeurent inchangés.

Article 3 :

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par les deux parties. Il entraînera un réaménagement du prêt rétroactif à compter de la date d'échéance du 1^{er} juin 2008.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne,

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

Annexe n° 6

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

AVENANT à la convention du 9 janvier 1995

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil général, en exécution de la décision du Conseil général en date du 26 janvier 2007, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »

D'AUTRE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Département a, par décision de la Commission Permanente en date du 9 janvier 1995, accordé conjointement avec le SAN Sénart sa garantie à la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne, à concurrence de 40 %, aux remboursements d'un emprunt de 5 507 189,32 € destiné à financer la construction de 79 logements PLA, ZAC du Bel Air, à Combs-la-Ville.

Une convention, signée le 1^{er} février 1996, a fixé les conditions de la garantie du Département.

La SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne a sollicité le Département en vue d'obtenir la prorogation de cette garantie dans le cadre du dispositif du réaménagement du prêt n°1087513 mis en œuvre par la Caisse des Dépôts et Consignations.

C'est pourquoi il convient de modifier la convention initiale afin de tenir compte des modifications dudit emprunt, consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**Article 1^{er} :**

L'article n°1 de la convention du 9 janvier 1995 est remplacé par les dispositions suivantes :

« Le Département de Seine-et-Marne accorde sa garantie à hauteur de 40 %, pour le remboursement d'un emprunt réaménagé par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne.

Le taux d'intérêt est calculé selon le taux d'inflation plus une marge de 2,60 %.

Les annuités seront recalculées sur la base du capital restant dû à la date d'effet du réaménagement consenti, soit le 1^{er} janvier 2008. »

Article 2 :

Les autres articles de la convention du 9 janvier 1995 demeurent inchangés.

Article 3 :

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature par les deux parties. Il entraînera un réaménagement du prêt rétroactif à compter de la date d'échéance du 1^{er} août 2008.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne,

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

Annexe n°7

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE**- CONVENTION -**

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil général, en exécution de la décision du Conseil général en date du 24 octobre 2008, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne représentée par

ci- après dénommé « l'organisme »

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la décision du Conseil général en date du 24 octobre 2008, par laquelle le Département garantit vis-à-vis du prêteur, à hauteur de **3 940 603,72 €**, le paiement des annuités des 4 emprunts de compactage d'un montant global de **7 410 274,56 €**, que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne 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 le refinancement de 8 prêts,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme pour la durée totale des prêts, sa garantie pour le remboursement des emprunts d'un montant global de **7 410 274,56 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement de 4 contrats de prêt, qu'il se propose de contracter auprès la Caisse des Dépôts et Consignations, en vue de financer le compactage de 8 prêts.

La garantie départementale s'exerce :

- à hauteur de **40 %**, soit **2 133 944,38 €** du remboursement de l'emprunt de compactage n°22 - 107965 d'un montant de **5 334 860,95 €**, en complément du SAN de Sénart,

- à hauteur de **70 %**, soit **214 245,18 €** du remboursement de l'emprunt de compactage n°23 d'un montant de **306 064,54 €**, en complément de la commune de Villenauxe-la-Petite,

- à hauteur de **90 %**, soit **1 409 043,04 €** du remboursement de l'emprunt de compactage n°24 d'un montant de **1 565 603,38 €**, en complément de la commune de Lésigny,

- à hauteur de **90 %**, soit **183 371,12 €** du remboursement de l'emprunt de compactage n°25 d'un montant de **203 745,69 €**, en complément de la Communauté de communes de Marne et Chantereine.

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 :

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 Les Foyers de Seine-et-Marne,

Pour le Département de Seine-et-Marne,

Le Président du Conseil général,

