

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 24 Octobre 2008

Commission n° 7 – Finances

Commission n° 4 – Solidarités, Santé Publique et Logement

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/03

OBJET : Demande de garantie d'emprunts présentée par la Société Anonyme d'HLM "La Chaumière de l'Ile-de-France" pour l'acquisition en Vente en Etat Futur d'Achèvement de 29 logements situés, ZAC du Mont Blanc à Savigny-le-Temple.

- Canton : Savigny-le-Temple.

RÉSUMÉ : La SA d'HLM « La Chaumière de l'Ile-de-France » a le projet d'acquérir 29 logements en Vente en Etat Futur d'Achèvement - VEFA à Savigny-le-Temple.
Pour financer cette opération, elle souhaite souscrire quatre emprunts (2 PLUS et 2 PLAI) auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant global de 3 101 421 €
Elle sollicite une garantie départementale à hauteur de 40 %, soit 1 240 568,40 €, en complément de celle du SAN de Sénart.

DEMANDEUR

SA d'HLM La Chaumière de l'Ile-de-France

21, avenue Saint-Maurice du Valais

94412 SAINT MAURICE CEDEX

DESCRIPTIF DE L'OPÉRATION

Le lot C4 de la ZAC du Mont Blanc à Savigny-le-Temple a été attribué à la SCI Savigny le Temple - Mont Blanc (Expansiel Promotion) avec pour mission de réaliser une opération d'environ 69 logements et 500 m² de commerces en rez-de-chaussée sur la place.

A la demande de l'EPA Sénart, avec l'assentiment de la ville, il a été souhaité qu'environ 35 logements soient réalisés en locatif social, le reste des logements étant en location accession (Prêt Social Location Accession).

C'est pourquoi, la SCI s'est tournée vers « La Chaumière de l'Ile-de-France » pour lui vendre en l'état futur d'achèvement (VEFA) les cages d'escaliers ABCD (donnant sur la place, au dessus des commerces).

Au final, c'est un programme de 29 logements locatifs sociaux (3 PLAI et 26 PLUS) et de 37 places de parkings (dont 29 couvertes) qui a été arrêté et qui se répartit comme suit :

- 7 T2 de 44,68 m² à 51,57 m²
- 13 T3 de 62,22 m² à 73,01 m²
- 6 T4 de 82,14 m² à 89,11 m²
- 3 T5 de 91,45 m² à 101,21 m²

pour une surface habitable totale de 2 008 m² et d'un total de surfaces annexes de 144 m².

La SCI Savigny Mont Blanc a signé un contrat de réservation avec « La Chaumière de l'Ile-de-France » en septembre 2005 et dès octobre 2005 le Département a été sollicité pour garantir les emprunts destinés à financer cette opération.

Le dossier de demande de garantie a été finalisé en mai 2008 lorsque le prix de revient définitif de cette opération en VEFA a été connu et que les montants des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations ont été arrêtés. Le Département est sollicité pour une garantie à hauteur de 40 % des prêts à souscrire, le complément étant demandé auprès du SAN de Sénart.

PRIX DE REVIENT DE L'OPÉRATION (T.T.C.)

Acquisition	986 425 €
Frais d'acquisition	43 905 €
Construction entreprise générale	2 672 315 €
Honoraires	52 750 €
Révisions	120 750 €
TOTAL	3 876 145 €

FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

Subventions	Région	55 499 €
Total des subventions : 774 724 €	Fond d'aménagement de la Région Ile-de-France (FARIF)	138 760 €
	CIL 77 (1% relance)	440 000 €
	Etat PLUS PLAI	140 465 €
	Prêts	PLUS Construction
Total des prêts : 3 101 421 €	PLUS Foncier	770 855 €
	PLAI Construction	161 663 €
	PLAI Foncier	59 002 €
	TOTAL	3 876 145 €

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS A GARANTIRPrêt PLUS Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 2 109 901 €
- Durée totale : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 4,60 % révisable selon le taux du Livret A
- Progressivité : 0,50 %
- Préfinancement : 18 mois

Prêt PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 770 855 €
- Durée totale : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 4,60 % révisable selon le taux du Livret A
- Progressivité : 0,50 %
- Préfinancement : 18 mois

Prêt PLAI Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 161 663 €
- Durée totale : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 3,80 % révisable selon le taux du Livret A
- Progressivité : 0,50 %
- Préfinancement : 18 mois

Prêt PLAI Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 59 002 €
- Durée totale : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 3,80 % révisable selon le taux du Livret A
- Progressivité : 0,50 %
- Préfinancement : 18 mois

MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

PLUS Foncier	770 855 €	x 40 % =	308 342,00 €
PLAI Foncier	59 002 €	x 40 % =	23 600,80 €
PLUS Construction	2 109 901 €	x 40 % =	843 960,40 €
PLAI Construction	161 663 €	x 40 % =	64 665,20 €
TOTAL	3 101 421 €	x 40 % =	1 240 568,40 €

Garantie du SAN de Sénart :

PLUS Foncier	770 855 €	x 60 % =	462 513,00 €
PLAI Foncier	59 002 €	x 60 % =	35 401,20 €
PLUS Construction	2 109 901 €	x 60 % =	1 265 940,60 €
PLAI Construction	161 663 €	x 60 % =	96 997,80 €
TOTAL	3 101 421 €	x 60 % =	1 860 852,60 €

ACCORDS OBTENUS

- Contrat de réservation signé entre la SCI Savigny Mont Blanc et la SA d'HLM La Chaumière de l'Ile-de-France en date du 27 septembre 2005,

- Décision d'agrément de la DDE, en date du 15 décembre 2005, et d'une subvention PLUS et PLAI d'un montant de 140 465 €,

- Procès-verbal du Conseil d'Administration de la Chaumière de l'Ile-de-France du 18 janvier 2006 autorisant l'opération,

- Octroi de 2 subventions d'un montant global de 440 000 €, dans une convention signée le 10 mars 2006, par le CIL 77 en contrepartie d'une réservation de logement,

- Attribution d'une subvention de 55 499 € par la région Ile-de-France en date du 9 juin 2006,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations, en date du 8 avril 2008, pour 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAI d'un montant global de 3 101 421 €

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE DÉPARTEMENTALE

La Chaumière de l'Ile-de-France adhère au Fond de Solidarité Logement.

L'opération prévue à Savigny-le-Temple a obtenu le label Qualitel RT 2000.

L'analyse des comptes et des agrégats de la SA d'HLM « La Chaumière de l'Ile-de-France », sur l'exercice 2007 indique que la structure financière est équilibrée. Le solde de trésorerie est positif et s'élève à 4,5 M€.

La capacité d'autofinancement reste stable par rapport à l'exercice précédent et atteint 3 M€ et le résultat net s'élève à 1,2 M€ en 2007.

L'encours garanti par le Département au profit de la SA d'HLM « La Chaumière de l'Ile-de-France », au 1^{er} janvier 2008, est de 2 074 660,86 €.

Cette demande de garantie a obtenu une note de 6 sur 10 selon la grille d'évaluation des opérations d'acquisition.

La demande de garantie étant antérieure à la séance du 23 novembre 2007, qui a posé le principe d'une réservation de logements au profit du Département, ce dossier ne comporte donc pas d'attestation de réservation.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur ce dossier et, si vous en êtes d'accord, adopter le projet de délibération joint au présent rapport, ainsi que la convention à passer avec la SA d'HLM « La Chaumière de l'Ile-de-France ».

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/03 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteurs : MME TALLET
Commission n° 7 – Finances

MME DELESSARD
Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Séance du 24 Octobre 2008

OBJET : Demande de garantie d'emprunts présentée par la Société Anonyme d'HLM "La Chaumière de l'Ile-de-France" pour l'acquisition en Vente en Etat Futur d'Achevement de 29 logements situés, ZAC du Mont Blanc à Savigny-le-Temple.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment dans ses articles L. 431-1, R. 431-10, R. 431-59 ;

Vu 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 la demande formulée par « La Chaumière de l'Ile-de-France » tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne, à concurrence de 40 %, pour le remboursement de 4 emprunts (2 PLUS et 2 PLAI), d'un montant global de 3 101 421 €, destinés à financer l'acquisition en VEFA de 29 logements à Savigny-le-Temple ;

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé d'HLM, et financée par des subventions et des prêts aidés par l'État, relève des dispositions spécifiques des articles L. 3231-4 et L. 3231-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales applicables aux organismes de droit privé ;

Vu le rapport du Président du Conseil général ;

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

Vu l'avis de la Commission n° 4 – Solidarités, Santé Publique et Logement.

DECIDE

Article 1 : d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **843 960,40 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **2 109 901 €** que « La Chaumière de l'Ile-de-France » souhaite contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition en VEFA de 29 logements à Savigny-le-Temple.

Emprunt PLUS Construction

- Montant : 2 109 901 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 4,60 % révisable selon le taux du Livret A
- Progressivité : 0,50 %
- Préfinancement : 18 mois

Article 2 : d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **308 342 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **770 855 €** que « La Chaumière de l'Ile-de-France » souhaite contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition en VEFA de 29 logements à Savigny-le-Temple.

Emprunt PLUS Foncier

- Montant : 770 855 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 4,60 % révisable selon le taux du Livret A
- Progressivité : 0,50 %
- Préfinancement : 18 mois

Article 3 : d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **64 665,20 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **161 663 €** que « La Chaumière de l'Ile-de-France » souhaite contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition en VEFA de 29 logements à Savigny-le-Temple.

Emprunt PLAI Construction

- Montant : 161 663 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 3,80 % révisable selon le taux du Livret A

- Progressivité : 0,50 %
- Préfinancement : 18 mois

Article 4 : d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **23 600,80 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **59 002 €** que « La Chaumière de l'Ile-de-France » souhaite contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition en VEFA de 29 logements à Savigny-le-Temple.

Emprunt PLAI Foncier

- Montant : 59 002 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 3,80 % révisable selon le taux du Livret A
- Progressivité : 0,50 %
- Préfinancement : 18 mois

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 prêts, à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts ;

Article 7 : d'approuver la convention à passer avec « La Chaumière de l'Ile-de-France » à la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée ;

Article 8 : 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 prêt et d'une convention passée avec l'organisme.

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 24 octobre 2008, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : La SA d'HLM « La Chaumière de l'Ile-de-France » représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la délibération du Conseil général en date du 24 octobre 2008, par laquelle le Département garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **40 %**, soit **1 240 568,40 €**, le paiement des annuités des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **3 101 421 €**, que la SA d'HLM « La Chaumière de l'Ile-de-France » 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 de 29 logements en VEFA, ZAC du Mont Blanc, à Savigny-le-Temple,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN de Sénart et pour la durée totale des prêts, sa garantie pour le remboursement des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **3 101 421 €**, 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 en VEFA de 29 logements à Savigny-le-Temple.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de **40 %** du remboursement des emprunts soit sur un capital de **1 240 568,40 €**.

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'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 Chaumière de l'Ile-de-France »,

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

