

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° 7/04

OBJET : Demande de transfert de garantie d'emprunt de la SA d'HLM LOGIREP au profit de sa filiale, la SA d'HLM "Trois Moulins Habitat".

- Canton : Perthes-en-Gâtinais.

RÉSUMÉ : A la suite de la réorganisation du groupe LOGIREP, sa filiale la SA d'HLM Trois Moulins Habitat s'occupera exclusivement de la gestion des logements situés en Seine-et-Marne.

Dans ce cadre, LOGIREP va transférer à la SA d'HLM Trois Moulins Habitat le patrimoine concerné par cette réorganisation ainsi que les emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations y afférents.

Un emprunt, dont le capital restant dû au 1^{er} janvier 2006 était de 40 853 €, étant garanti par le Département, Trois Moulins Habitat demande le transfert de cette garantie à son profit.

DEMANDEURS

- LOGIREP
127 rue Gambetta
B.P. 135
92154 SURESNES CEDEX

- Trois Moulins Habitat
60 rue des Meuniers
MELUN

EXPOSE DU CONTEXTE DU TRANSFERT

Depuis sa création, le groupe LOGIREP s'est restructuré, il est devenu le groupe POLYLOGIS et a redistribué les compétences de ses filiales.

La SA d'HLM LOGIREP et sa filiale la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se sont échangées le 1^{er} janvier 2006 la gestion de leur patrimoine concrétisée par deux mandats de gestion.

Pour des raisons pratiques, LOGIREP a souhaité céder l'ensemble du parc immobilier situé en Seine-et-Marne à sa filiale la SA d'HLM Trois Moulins Habitat dont le champ d'intervention sera exclusivement dédié à la Seine-et-Marne.

De son côté, Trois Moulins Habitat cédera à LOGIREP son patrimoine situé dans l'Essonne et le Val de Marne.

Une promesse d'échange entre les 2 SA d'HLM a été signée fin 2006 et l'acte définitif devrait l'être d'ici la fin de l'année.

Le Département avait garanti un emprunt, lors de la séance du 22 juin 1990, souscrit par LOGIREP afin de financer des travaux de réhabilitation sur un immeuble rue Bernard Poret à Dammarie-les-Lys.

Dans la logique évoquée ci-dessus, cet emprunt est transmis à la SA d'HLM Trois Moulins Habitat, laquelle sollicite le transfert de la garantie départementale à son profit.

CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT A TRANSFÉRER

Emprunt n°913781

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Capital restant dû au 01/01/2006¹ : 40 853 €
- Durée résiduelle : 4 ans
- Date de la dernière échéance : 01/04/2009
- Taux d'intérêt : Livret A + marge de 1,3 %

(1) date d'effet rétroactif de transfert d'emprunt

MONTANT DE LA GARANTIE REITEREE

Garantie du Département :

40 853 €¹ x 50 % = 20 426,50 €

(1) *Capital restant dû au 01/01/2006*

Le complément de la garantie a été pris par une caution bancaire auprès du Crédit Immobilier de France.

ACCORDS OBTENUS

- Procès-Verbal du Conseil d'administration du 21 décembre 2006, de la SA d'HLM LOGIREP autorisant la cession à Trois Moulins Habitat de son patrimoine basé en Seine-et-Marne,

- Acte de promesse d'échange signé le 22 décembre 2006 entre la SA d'HLM LOGIREP et la SA d'HLM Trois Moulins Habitat.

CRITERES D'APPRECIATION POUR CES TRANSFERTS DE GARANTIES

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.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur cette demande de transfert 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 la convention de transfert de prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations à venir.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/04 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. BALLOT
Commission n° 7 - Finances

Séance du 24 Octobre 2008

OBJET : Demande de transfert de garantie d'emprunt de la SA d'HLM LOGIREP au profit de sa filiale la SA d'HLM "Trois Moulins Habitat".

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 Trois Moulins Habitat pour le transfert à son profit de la garantie départementale sur un emprunt souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la SA d'HLM LOGIREP,

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 Trois Moulins Habitat, de la garantie initialement accordée à la SA d'HLM LOGIREP pour le remboursement de la somme de 68 602,06 €, représentant 50 % d'un emprunt n°913781 d'un montant initial de 137 204,12 €

Ce transfert de garantie est accordé en conservant le complément de garantie d'une caution bancaire du Crédit Immobilier de France.

A la date du transfert, le 1^{er} janvier 2006, le capital restant dû s'élève à 40 853 € dont 20 426,50 € 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 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 du prêt à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Article 4 : d'autoriser le Président du Conseil général à intervenir à la convention de transfert de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'organisme.

Article 5 : 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 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 24 octobre 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 24 octobre 2008, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **68 602,06 €** représentant **50 %** du montant du prêt, le paiement des annuités de l'emprunt d'un montant initial de **137 204,12 €** que LOGIREP avait contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et qui est maintenant transféré à la SA d'HLM Trois Moulins Habitat 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 une caution bancaire et pour la durée résiduelle de l'emprunt cité ci-dessous, sa garantie pour le remboursement de cet emprunt d'un capital restant dû au 1^{er} janvier 2006 de **40 853 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, que LOGIREP a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et qui est transféré à la SA d'HLM Trois Moulins Habitat suite à une cession de patrimoine.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **50 %** du montant du remboursement de l'emprunt n°913781, soit sur un capital de **20 426,50 €** en complément d'une caution bancaire.

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.

Pour la SA d'HLM Trois Moulins Habitat

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

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

