

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 21 Novembre 2008

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/03

OBJET : Demande de garantie présentée par la SA d'HLM Trois Moulins Habitat pour la réhabilitation de 95 logements à Combs-la-Ville.

- Canton : Combs-la-Ville.

RÉSUMÉ : La SA d'HLM Trois Moulins Habitat va conduire une opération de réhabilitation de 95 logements collectifs à Combs-la-Ville.
Afin de financer cette opération, la SA d'HLM doit souscrire un emprunt PALULOS bonifié, d'un montant de 1 265 003 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 40 %, soit 506 001,20 €, en complément de celle du SAN de Sénart.

DEMANDEUR

SA d'HLM Trois Moulins Habitat
60, rue des Meuniers
RUBELLES
77018 MELUN CEDEX

DESCRIPTION DU PROJET

La SA d'HLM Trois Moulins Habitat souhaite réhabiliter 95 logements situés domaine de la Source, 12 rue de Sommeville, à Combs-la-Ville.

Ces logements ont été construits en 1976 et ont fait l'objet de travaux d'isolation en 1984.

Les 95 logements, d'une surface habitable de 6 315 m², se répartissent en 3 bâtiments de la façon suivante :

- 25 F2
- 45 F3
- 25 F4.

Les travaux de réhabilitation, qui ont été approuvés par les locataires suite à l'enquête sociale, porteront sur la réfection des façades, des toitures et terrasses, des porches d'entrée, des sous-sols, des halls et cages d'escaliers, des paliers d'étages, et des parkings.

La réhabilitation de cet ensemble de bâtiments âgés de 32 ans est nécessaire tant au niveau de l'entretien du patrimoine que du confort des locataires.

De plus, certains travaux vont permettre aux locataires de faire des économies d'énergie (remplacement de persiennes, de menuiseries, de robinets thermostatiques) alors même que l'incidence de ces travaux sur les loyers est faible (+ 0,67 %).

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

PRIX DE REVIENT

Travaux	1 101 509 €
Honoraires	200 279 €
Actualisation	24 965 €
Total	1 326 753 €

FINANCEMENT

Subvention DDE	61 750 €
Emprunt PALULOS	1 265 003 €
Total	1 326 753 €

CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT À GARANTIR

Emprunt PALULOS bonifié

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 1 265 003 €
- Durée : 25 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 4,45 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Différé d'amortissement : 2 ans
- Commission : 850 €

MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

PALULOS bonifié	1 265 003 €	x 40 % =	506 001,20 €
-----------------	-------------	----------	--------------

Garantie du SAN de Sénart :

PALULOS bonifié	1 265 003 €	x 60 % =	759 001,80 €
-----------------	-------------	----------	--------------

ACCORDS OBTENUS

- Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 3 octobre 2007, de la SA d'HLM Trois Moulins Habitat, autorisant les travaux de réhabilitation à Combs-la-Ville,

- Délibération d'agrément et de subvention de la DDE, datée du 11 décembre 2007, accordant une subvention pour l'amélioration de logements locatifs sociaux de 61 750 €,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 25 juillet 2008 pour un emprunt PALULOS bonifié, de 1 265 003 €,

- Attestation précisant que l'organisme n'a pas touché de subventions de l'Etat durant les 10 dernières années sur le patrimoine réhabilité signée le 21 août 2008 par Trois Moulins Habitat,

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 5,25 sur 10 selon la grille d'évaluation des opérations de réhabilitation.

L'intérêt de cette réhabilitation pour le confort des locataires et pour les économies d'énergie qu'elle va permettre a été souligné par la Direction de l'Insertion et de l'Habitat.

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 le contrat de prêt à mettre en place avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

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

Rapporteur : M. TURBA
Commission n° 7 - Finances

Séance du 21 Novembre 2008

OBJET : Demande de garantie présentée par la SA d'HLM Trois Moulins Habitat pour la
réhabilitation de 95 logements à Combs-la-Ville.

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 **506 001,20 €**, pour le remboursement
d'un emprunt PALULOS bonifié d'un montant de **1 265 003 €** à contracter auprès de la Caisse des
Dépôts et Consignations et destiné à financer la réhabilitation de 95 logements collectifs à
Combs-la-Ville,

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° 7 - Finances

DECIDE

Article 1 : d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de
40 %, soit **506 001,20 €**, pour le remboursement d'un emprunt PALULOS d'un montant de
1 265 003 € que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des
Dépôts et Consignations pour la réhabilitation de 95 logements, situées domaine de la Source, à
Combs-la-Ville.

Prêt PALULOS bonifié

- Montant : 1 265 003 €

- Durée : 25 ans

- Périodicité : annuelle
- Taux : 4,45 %⁽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 : 2 ans
- Commission : 850 €

(1) Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus 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 du contrat 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 du contrat de prêt.

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 de l'emprunt 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 au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur,

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 21 novembre 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 21 novembre 2008, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **506 001,20 €** représentant **40 %**, le paiement des annuités d'un emprunt PALULOS bonifié d'un montant de **1 265 003 €** 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 du contrat de prêt, en vue de financer la réhabilitation de 95 logements, situés Domaine de la Source, à Combs-la-Ville,

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 de l'emprunt, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PALULOS d'un montant de **1 265 003 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer la réhabilitation de 95 logements, situés Domaine de la Source, à Combs-la-Ville.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **40 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **506 001,20 €**.

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 : 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,

