

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 19 Décembre 2008

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/10

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne pour l'acquisition et l'amélioration de 22 logements à Nandy.

- Canton : Savigny-le-Temple.

RÉSUMÉ : L'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne va conduire une opération d'acquisition et de transformation d'un ancien hôtel, situé 15 rue de la Poste à Nandy, en 22 logements sociaux collectifs.

Afin de financer cette opération, l'OPH 77 doit souscrire 4 emprunts (2 PLUS, 2 PLAI), d'un montant global de 1 342 244 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 40 %, soit 536 897,60 €, en complément de celle du SAN de Sénart.

DEMANDEUR

Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77)

10 avenue Charles Péguy

77000 MELUN

DESCRIPTION DU PROJET

En 2003, un hôtel, sise 15 rue de la Poste, à Nandy, a été mis en vente et la commune de Nandy a exercé son droit de préemption sur ce bien immobilier afin de le vendre ensuite à l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77).

Le 27 mai 2004, l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne a fait l'acquisition auprès de la commune de cet ancien hôtel de 42 chambres, destiné à être aménagé en logements.

Le montant de la vente s'élève à 548 820 €.

Le Plan local d'urbanisme récemment adopté par la commune de Nandy, autorise l'OPH 77 à transformer le bâtiment existant en 22 logements (16 PLUS, 6 PLAI) dont 6 qui seront accessibles aux handicapés.

Les logements, qui représentent 833 m² en surface habitable, seront répartis comme suit :

- 6 T1 bis,
- 9 T2,
- 2 T3,
- 5 T4.

L'OPH 77 sollicite le Département pour une garantie à hauteur de 40 % en complément du SAN de Sénart.

PRIX DE REVIENT

Acquisition	548 820 €
Frais d'acquisition	26 256 €
Branchement	8 018 €
VRD	138 205 €
Construction entreprise générale	865 319 €
Honoraires	144 052 €
Révisions	36 894 €
Total	1 767 564 €

FINANCEMENT

Subventions 425 320 €	DDE PLUS - PLAI	135 518 €
	DDE spécifique PLAI	20 000 €
	Département	27 440 €
	Région	102 362 €
	CIL 77	140 000 €
Emprunts CDC 1 342 244 €	PLUS Foncier	463 781 €
	PLAI Foncier	87 224 €
	PLUS Construction	665 977 €
	PLAI Construction	125 262 €
Total		1 767 564 €

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIR

Emprunt PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 463 781 €
- 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 : 87 224 €
- Durée : 50 ans
- Taux d'intérêt : 3,30 % 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 : 665 977 €
- 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 : 125 262 €
- Durée : 40 ans
- Taux d'intérêt : 3,30 % 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	463 781 €	x 40 % =	185 512,40 €
PLAI Foncier	87 224 €	x 40 % =	34 889,60 €
PLUS Construction	665 977 €	x 40 % =	266 390,80 €
PLAI Construction	125 262 €	x 40 % =	50 104,80 €
Total	1 342 244 €	x 40 % =	536 897,60 €

Garantie du SAN de Sénart :

PLUS Foncier	463 781 €	x 60 % =	278 268,60 €
PLAI Foncier	87 224 €	x 60 % =	52 334,40 €
PLUS Construction	665 977 €	x 60 % =	399 586,20 €
PLAI Construction	125 262 €	x 60 % =	75 157,20 €
Total	1 342 244 €	x 60 % =	805 346,40 €

ACCORDS OBTENUS

- Acte d'acquisition signé le 27 mai 2004 entre la commune de Nandy et l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne,

- Procès-Verbal du Conseil d'administration de l'OPH 77, du 1^{er} octobre 2004, approuvant le projet d'acquisition-amélioration de 22 logements à Nandy,

- Attestation d'attribution d'une subvention de 102 362 € par la Région lors de la Commission permanente du 30 novembre 2006,

- Décision de subvention de la DDE du 15 décembre 2006 accordant une subvention spécifique PLAI de 20 000 €,

- Décision d'agrément et de subvention de la DDE, datée du 27 décembre 2006, accordant une subvention PLUS-PLAI de 135 518 €,

- Attestation d'attribution d'une subvention de 27 440 € du Département lors de la commission permanente du 5 mars 2007,

- Attestation du Comité Interprofessionnel paritaire du Logement de Seine-et-Marne (CIL 77), du 3 juillet 2007, accordant une subvention de 140 000 €,

- Délibération du SAN de Sénart lors du Bureau syndical du 2 octobre 2008, accordant sa garantie à hauteur de 60 % des emprunts,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 9 octobre 2008, pour 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAI.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

L'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne adhère au Fonds de Solidarité Logement.

Au vu des comptes et des agrégats de l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne sur l'exercice 2007, la structure financière de l'organisme connaît un retour à l'équilibre, grâce à

l'augmentation des capitaux propres qui ont été majorés par un report à nouveau de 2,69 M€ et par le résultat net de l'exercice (4,23 M€).

Malgré un accroissement de 3% du produit des loyers dû à une amélioration du taux de vacance, l'autofinancement de l'OPH 77 est en net recul, passant de 9,34 M€ en 2006 à 2,77 M€ en 2007. L'accroissement du déficit financier et l'alourdissement des charges liées à l'entretien du patrimoine ont fortement impacté les ressources dégagées par l'activité.

L'encours garanti par le Département au profit de l'OPH 77 est 82 903 316,21 € au 1^{er} janvier 2008.

Cette demande a obtenu une note de 6,25 sur 10 selon la grille d'évaluation des opérations d'acquisition - restructuration.

La réservation de deux logements a été faite lors de l'attribution d'une subvention par le Département.

La Direction de l'Insertion et de l'Habitat a souligné l'intérêt de cette opération située en zone prioritaire et qui compte plus de 20 % de T2 et plus de 10 % de PLAI.

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 l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne 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° 7/10 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. BERNHEIM
Commission n° 7 - Finances

Séance du 19 Décembre 2008

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne pour l'acquisition et l'amélioration de 22 logements à Nandy.

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 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 l'OPH 77 tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **40 %**, soit **536 897,60 €**, pour le remboursement de 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAI d'un montant global de **1 342 244 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer l'acquisition d'un hôtel et son amélioration en 22 logements collectifs, rue de la Poste, à Nandy,

Vu la délibération du SAN de Sénart accordant sa garantie à hauteur de 60 % lors du Bureau syndical du 2 octobre 2008,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme public et financée par des prêts aidés par l'Etat, relève des dérogations prévues aux 1^{er} et 2^{ème} 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 **185 512,40 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **463 781 €** que l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition d'un ancien hôtel, 15 rue de la Poste, à Nandy.

Prêt PLUS Foncier

- Montant : 463 781 €
- 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
- Préfinancement : 24 mois

Article 2 : d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **34 889,60 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **87 224 €** que l'Office Public Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition d'un ancien hôtel, 15 rue de la Poste, à Nandy.

Prêt PLAI Foncier

- Montant : 87 224 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 3,30 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Article 3 : d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **266 390,80 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **665 977 €** que l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'amélioration d'un ancien hôtel en 22 logements collectifs, 15 rue de la Poste, à Nandy.

Prêt PLUS Construction

- Montant : 665 977 €
- 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
- Préfinancement : 24 mois

Article 4 : d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **50 104,80 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **125 262 €** que l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'amélioration d'un ancien hôtel en 22 logements collectifs, 15 rue de la Poste, à Nandy.

Prêt PLAI Construction

- Montant : 125 262 €
- Durée : 40 ans

- Périodicité : annuelle
- Taux : 3,30 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 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 l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne, 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 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 19 décembre 2008,

ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) représenté par

ci- après dénommé « l'organisme »,

D'AUTRE PART,**PRÉAMBULE**

VU la délibération en date du 19 décembre 2008, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **536 897,60 €** représentant **40 %**, le paiement des annuités des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **1 342 244 €** que l'OPH 77 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 d'un ancien hôtel et son amélioration en 22 logements collectifs, 15 rue de la Poste, à Nandy,

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 emprunts, sa garantie pour le remboursement des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **1 342 244 €**, 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 d'un ancien hôtel, 15 rue de la Poste, à Nandy et son amélioration en 22 logements collectifs.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **40 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **536 897,60 €**.

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 l'Office Public de l'Habitat 77,

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

