

# 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° 7/09

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) pour l'acquisition et l'amélioration de deux pavillons, 3 et 4 rue de Seine Port à Vert-Saint-Denis.

- Canton : Le Mée-sur-Seine

**RÉSUMÉ** : L'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne souhaite acheter 2 pavillons à Vert-Saint-Denis et les réhabiliter en 2 logements sociaux individuels.  
Afin de financer cette opération, l'OPH 77 doit souscrire un emprunt PLAI, d'un montant de 307 453 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.  
Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 40 %, soit 122 981,20 €, 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

Deux pavillons ont été mis en vente dans le lotissement « Grand village » à Vert-Saint-Denis et l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) s'est porté acquéreur dans le but de les aménager en 2 logements sociaux individuels.

Il s'agit de 2 pavillons situés dans un espace arboré proche de toutes commodités, le premier de type F7 (5 chambres et un séjour double) et le second de type F5 (3 chambres et un séjour double transformable en F6 après aménagement du comble en pièce de jour).

Chaque pavillon, d'une surface habitable de 123 m<sup>2</sup>, possède un jardin ainsi qu'une place de stationnement privative.

Les quelques travaux nécessaires sont destinés à parfaire l'isolation thermique par la pose de doubles-vitrages et consistent en une remise aux normes de l'électricité et l'aménagement d'un WC pour personne handicapée.

Ces pavillons font partie d'une copropriété pavillonnaire dans lequel l'OPH 77 a déjà racheter quelques logements, ce qui permet de favoriser la mixité sociale.

Avec un taux de logements locatifs à caractère social inférieur à 20 %, la commune de Vert-Saint-Denis a accordé une subvention pour surcharge foncière à l'OPH 77 afin de favoriser cette opération.

L'acquisition des deux pavillons a eu lieu le 13 novembre 2007 par l'OPH 77.

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

### **PRIX DE REVIENT**

Acquisition	496 500 €
Frais d'acquisition	10 572 €
Travaux	65 410 €
Honoraires	15 509 €
Révisions	12 104 €
<b>Total</b>	<b>600 095 €</b>

### **FINANCEMENT**

Subventions 227 637 €	Etat insertion	15 000 €
	Etat PLAI	62 589 €
	Région	120 048 €
	Commune	30 000 €
Emprunt PLAI		307 453 €
Fonds propres		65 005 €
<b>Total</b>		<b>600 095 €</b>

## CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT À GARANTIR

### Emprunt PLAI

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 307 453 €
- Durée : 40 ans
- Taux d'intérêt : 3,30 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,50 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Différé d'amortissement : 24 mois

## MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

PLAI Construction	307 453 €	x 40 % =	122 981,20 €
-------------------	-----------	----------	--------------

Garantie du SAN de Sénart :

PLAI Construction	307 453 €	x 60 % =	184 471,80 €
-------------------	-----------	----------	--------------

## ACCORDS OBTENUS

- Procès-Verbal du Conseil d'administration de l'OPH 77, du 23 mars 2007, approuvant l'acquisition d'un pavillon, 3 rue Seine-Port, à Vert-Saint-Denis,

- Procès-Verbal du Conseil d'administration de l'OPH 77, du 24 mai 2007, autorisant l'acquisition d'un pavillon, 4 rue Seine-Port, à Vert-Saint-Denis,

- Acte d'acquisition des deux pavillons signé le 13 novembre 2007 par l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne,

- Décision d'agrément et de subvention de la DDE, datée du 20 décembre 2007, accordant une subvention PLAI de 62 589 € et une subvention insertion de 15 000 €,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 26 février 2008, pour un emprunt PLAI d'un montant de 307 453 €,

- Attestation d'attribution d'une subvention de 120 048 € par la Région lors de la Commission permanente du 22 mai 2008,

- Attestation d'attribution d'une subvention pour surcharge foncière de la commune de Vert-Saint-Denis lors du Conseil municipal du 27 juin 2008,

- Délibération du SAN de Sénart, lors du bureau syndical du 18 septembre 2008, accordant sa garantie à hauteur de 60 %.

## **CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE**

L'Office Public de l'Habitat 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 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<sup>er</sup> janvier 2008.

Cette demande a obtenu une note de 5,75 sur 10 selon la grille d'évaluation des opérations d'acquisition - restructuration.

La Direction de l'Insertion et de l'Habitat met en avant le fait que cette opération rentre pleinement dans le champ du logement social car le financement est réalisé en PLAI.

Ce dossier ne comporte pas de réservation de logement car il n'est composé que de 2 logements.

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

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/09 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 (OPH 77) pour l'acquisition et l'amélioration de deux pavillons, 3 et 4 rue de Seine Port, à Vert-Saint-Denis.

### 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 l'OPH 77 tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **40 %**, soit **122 981,20 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **307 453 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer l'acquisition et l'amélioration de 2 pavillons, 3 et 4 rue Seine Port, à Vert-Saint-Denis,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme public et financée par des prêts aidés par l'Etat, relève des dérogations prévues aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>me</sup> 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 **122 981,20 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **307 453 €** 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 et l'amélioration de deux pavillons, 3 et 4 rue de Seine-Port à Vert-Saint-Denis.

Prêt PLAI

- Montant : 307 453 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 3,30 %<sup>(1)</sup> révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 %<sup>(1)</sup> révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Différé d'amortissement : 24 mois

(1) Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus à l'article 1 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 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 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 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 **122 981,20 €** représentant **40 %**, le paiement des annuités d'un emprunt PLAI d'un montant de **307 453 €** 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 du contrat de prêt, en vue de financer l'acquisition et l'amélioration de deux pavillons à Vert-Saint-Denis,

**CECI EXPOSÉ,****IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1<sup>er</sup> :** 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 PLAI d'un montant de **307 453 €**, 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 l'acquisition et l'amélioration de deux pavillons, 3 et 4 rue de Seine Port à Vert-Saint-Denis.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **40 %** du montant du remboursement de l'emprunt, soit sur un capital de **122 981,20 €**.

**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 l'Office Public de l'Habitat 77,

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

