

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° 7/08

OBJET : Demande de garantie présentée par l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) pour la construction de 17 logements, ZAC des Roches à Nangis.

- Canton : Nangis

RÉSUMÉ : L'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne souhaite construire 17 logements, ZAC des Roches, à Nangis.
Afin de financer cette opération, l'OPH 77 doit souscrire 4 emprunts (2 PLUS, 2 PLAI), d'un montant global de 1 682 032 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 50 %, soit 841 016 €, en complément de celle de la commune de Nangis.

DEMANDEUR

Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77)
10 avenue Charles Péguy
77000 MELUN

DESCRIPTION DU PROJET

Au terme d'une délibération en date du 9 mai 2000, la commune de Nangis a décidé de créer une zone d'aménagement concertée ayant pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la construction de locaux à usage de commerce et d'habitation. Cette zone a été nommée la « ZAC des Roches ».

Cette ZAC, située en entrée de bourg, comprend un centre commercial, un complexe scolaire, des logements collectifs sociaux, des maisons individuelles en accession et location, et des lots privatifs vendus pour la construction de pavillons.

A la suite d'une procédure d'appel d'offres, l'OPH 77 a été choisi afin de réaliser des maisons individuelles en accession sociale et des maisons individuelles locatives.

La commune de Nangis a donc cédé une surface foncière qui se compose de 3 lots :

- un premier lot (n°3) qui servira à la réalisation des maisons individuelles en accession sociale,

- un second lot (n°6A) d'une surface de 1 334 m² cédé pour un montant de 97 382 €,

- un troisième lot (n°6B) d'une surface de 1 342 m² cédé pour un montant de 97 966 €.

Les deux derniers lots 6A et 6B, que l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) a acquis, vont servir à la construction de 17 maisons individuelles locatives, représentant une superficie de 1 472 m² de surface hors œuvre nette, avec jardins privatifs (9 dans le lot 6A et 8 dans le lot 6B). Ces maisons individuelles seront mises en location par voie de conventionnement PLUS et PLAI.

La répartition typologique est la suivante :

- 6 T3

- 8 T4

- 3 T5.

La majorité des maisons bénéficie d'un garage privatif attenant au logement, ainsi qu'une place de stationnement.

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par des chaudières individuelles gaz à haute performance. Les constructions répondront aux labels QUALITEL et haute qualité environnementale HQE 2000 ainsi qu'à la Réglementation Thermique 2000.

L'Office Public de l'Habitat sollicite la garantie départementale à hauteur de 50 % de l'emprunt à souscrire, en complément de la garantie de la commune de Nangis.

PRIX DE REVIENT

Acquisition	282 318 €
Frais d'acquisition	36 246 €
Branchement	26 232 €
Surcoût fondation	42 200 €
VRD	113 149 €
Aménagement espaces verts	13 451 €
Etude de sols	4 273 €
Construction entreprise générale	1 383 602 €
Honoraires	207 591 €
Révisions	64 347 €
Total	2 173 409 €

FINANCEMENT

Subventions 469 859 €	DDE PLUS	53 664 €
	DDE PLAI	46 538 €
	DDE surcharge foncière	41 301 €
	Département	68 602 €
	Région	185 790 €
	CIL 1 % patronal	90 000 €
Emprunts CDC 1 682 032 €	PLUS Construction	1 139 477 €
	PLUS Foncier	361 157 €
	PLAI Construction	137 761 €
	PLAI Foncier	43 637 €
Fonds propres	5 482 €	
Total	2 173 409 €	

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIREmprunt PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 361 157 €
- 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 : 43 637 €
- 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 : 1 139 477 €
- 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 : 137 761 €
- 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	361 157 €	x 50 % =	180 578,50 €
PLAI Foncier	43 637 €	x 50 % =	21 818,50 €
PLUS Construction	1 139 477 €	x 50 % =	569 738,50 €
PLAI Construction	137 761 €	x 50 % =	68 880,50 €
Total	1 682 032 €	x 50 % =	841 016,00 €

Garantie de la commune de Nangis :

PLUS Foncier	361 157 €	x 50 % =	180 578,50 €
PLAI Foncier	43 637 €	x 50 % =	21 818,50 €
PLUS Construction	1 139 477 €	x 50 % =	569 738,50 €
PLAI Construction	137 761 €	x 50 % =	68 880,50 €
Total	1 682 032 €	x 50 % =	841 016,00 €

ACCORDS OBTENUS

- Procès-Verbal du Conseil d'administration de l'OPH 77, du 9 mai 2005, approuvant l'acquisition d'un terrain et la construction de 17 logements, ZAC des Roches, à Nangis,
- Permis de construire n°PC773270500030 accordé par la commune de Nangis le 27 septembre 2005,
- Acte d'acquisition signé le 23 octobre 2006 entre la commune de Nangis et l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne,
- Décision d'attribution d'une prime pour surcharge foncière de la DDE le 6 novembre 2006 pour un montant de 41 301 €,
- Décision d'agrément et de subvention de la DDE, datée du 13 décembre 2006, accordant une subvention PLUS-PLAI de 100 202 €,
- Attestation d'attribution d'une subvention de 185 790 € par la Région lors de la Commission permanente du 25 janvier 2007,
- Attestation d'attribution d'une subvention de 68 602,05 € du Département lors de la commission permanente du 2 avril 2007,
- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 23 juillet 2008, pour 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAI,
- Délibération de la commune de Nangis lors du Conseil municipal du 10 septembre 2008 accordant sa garantie à hauteur de 50 %.

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.

Le produit cumulé de l'opération sera positif à partir de la 13^{ème} année d'exploitation.

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 5,75 sur 10 selon la grille d'évaluation des opérations de construction.

Du fait que cette opération entre pleinement dans le champ du logement social et qu'elle soit portée par l'OPH 77, partenaire important du Département, l'intérêt de ce projet a été mis en avant par la Direction de l'Insertion et de l'Habitat.

La réservation d'un logement a été réalisée lors de l'attribution de la subvention par le Département.

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° 7/08 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. BALLOT
Commission n° 7 - Finances

Séance du 19 Décembre 2008

OBJET : Demande de garantie présentée par l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77)
pour la construction de 17 logements, ZAC des Roches à Nangis.

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 **50 %**, soit **841 016 €**, pour le remboursement de 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAI d'un montant global de **1 682 032 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer la construction de 17 logements, ZAC des Roches, à Nangis,

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 la commune de Nangis, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **180 578,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **361 157 €** 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 terrain, ZAC des Roches, à Nangis.

Prêt PLUS Foncier

- Montant : 361 157 €

- 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 la commune de Nangis, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **21 818,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **43 637 €** 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 terrain, ZAC des Roches, à Nangis.

Prêt PLAI Foncier

- Montant : 43 637 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 3,80 %⁽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 la commune de Nangis, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **569 738,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **1 139 477 €** que l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 17 logements, ZAC des Roches, à Nangis.

Prêt PLUS Construction

- Montant : 1 139 477 €
- 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 la commune de Nangis, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **68 880,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **137 761 €** que l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 17 logements, ZAC des Roches, à Nangis.

Prêt PLAI Construction

- Montant : 137 761 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 3,80 %⁽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 **841 016 €** représentant **50 %**, le paiement des annuités des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **1 682 032 €** 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 terrain et la construction de 17 logements, ZAC des Roches, à Nangis,

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

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la commune de Nangis, et pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **1 682 032 €**, 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 terrain et la construction de 17 logements, ZAC des Roches, à Nangis.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **50 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **841 016 €**.

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,

