

# 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° 7/07

OBJET : Garantie d'emprunt à la SA d'HLM Trois Moulins Habitat pour l'acquisition-restructuration de 27 logements à Champs-sur-Marne - Modification d'une caractéristique des emprunts.

- Canton : Champs-sur-Marne

**RÉSUMÉ** : Lors de la séance du 26 septembre 2008, le Conseil général a accordé sa garantie à hauteur de 40 %, pour 4 emprunts (2 PLUS et 2 PLAI) que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat envisageait de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. La SA d'HLM a informé le Département, le 23 octobre 2008, que les emprunts n'auraient pas un différé d'amortissement de 2 ans mais un préfinancement de 24 mois maximum. Cette modification des caractéristiques des emprunts rendant caduque la délibération initiale n°4/05 du 26 septembre 2008, l'organisme a, par conséquent, réitéré sa demande de garantie auprès du Département.

### DEMANDEUR

SA d'HLM Trois Moulins Habitat  
100, rue des Meuniers  
77950 RUBELLES

### DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Lors de la séance du 26 septembre 2008, le Conseil Général de Seine-et-Marne a accordé sa garantie, à concurrence de 40 %, en complément du SAN du Val Maubuée, pour le remboursement de 4 emprunts (2 PLUS et 2 PLAI) d'un montant global de 2 207 191 €.

La SA d'HLM Trois Moulins Habitat souhaite souscrire ces emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations afin de financer l'acquisition restructuration de l'ancien hôtel Comfort inn, situé 2 boulevard de Nesles, à Champs-sur-Marne pour créer 27 logements collectifs.

A la réception de la délibération du 26 septembre 2008 prise par le Conseil général, la SA d'HLM Trois Moulins Habitat a fait savoir qu'elle avait choisi un préfinancement de 3 à 24 mois et non un différé d'amortissement de 2 ans.

Les autres caractéristiques des emprunts demeurent inchangées à l'offre présentée lors de la délibération du 26 septembre 2008.

Les caractéristiques des emprunts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont désormais les suivantes :

Emprunt PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 1 095 289 €
- 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 maximum

Emprunt PLAI Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 176 380 €
- 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 maximum

Emprunt PLUS Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 807 153 €
- 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 maximum

Emprunt PLAI Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 128 369 €
- 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 maximum

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur ces garanties d'emprunt modifiées uniquement par la suppression du différé d'amortissement, remplacé par une période de préfinancement 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 les contrats de prêt à mettre en place avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ



Dossier n° 7/07 des rapports soumis à la commission  
n° 7 - Finances

Rapporteur : MME TALLET  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 19 Décembre 2008

OBJET : Garantie d'emprunt à la SA d'HLM Trois Moulins Habitat pour l'acquisition-restructuration de 27 logements à Champs-sur-Marne - Modification d'une caractéristique des emprunts.

### LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

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 délibération du Conseil général n°4/05 du 26 septembre 2008, accordant sa garantie à la SA d'HLM Trois Moulins Habitat,

Vu la demande formulée par la SA d'HLM Trois Moulins Habitat tendant à obtenir la modification des caractéristiques des emprunts,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 7 – Finances,

### DECIDE

Article 1 : de rapporter la délibération n° 4/05 du 26 septembre 2008 relative à l'octroi d'une garantie d'emprunt à la SA d'HLM Trois Moulins Habitat.

Article 2 : d'accorder, conjointement avec le SAN du Val-Maubuée, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **438 115,60 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **1 095 289 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition de l'ancien hôtel Comfort Inn, 2 boulevard de Nesles, à Champs-sur-Marne.

Prêt PLUS Foncier

- Montant : 1 095 289 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 4,60 %<sup>(1)</sup> révisable selon le taux de rémunération du Livret A

- Progressivité : 0,50 %<sup>(1)</sup> révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum

Article 3 : d'accorder, conjointement avec le SAN du Val-Maubuée, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **70 552 €** pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **176 380 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition de l'ancien hôtel Comfort Inn, 2 boulevard de Nesles, à Champs-sur-Marne.

#### Prêt PLAI Foncier

- Montant : 176 380 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 3,30 %<sup>(1)</sup> révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,50 %<sup>(1)</sup> révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum

Article 4 : d'accorder, conjointement avec le SAN du Val-Maubuée, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **322 861,20 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **807 153 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la restructuration de l'ancien hôtel Comfort Inn, en 27 logements collectifs, à Champs-sur-Marne.

#### Prêt PLUS Construction

- Montant : 807 153 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 4,60 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum

Article 5 : d'accorder, conjointement avec le SAN du Val-Maubuée, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **51 347,60 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **128 369 €** que la SA d'HLM Trois Moulins Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la restructuration de l'ancien hôtel Comfort Inn, en 27 logements collectifs, à Champs-sur-Marne.

#### Prêt PLAI Construction

- Montant : 128 369 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle

- Taux d'intérêt : 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
- Préfinancement : 24 mois maximum

(1) Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus aux articles 2 à 5 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 6 : de s'engager, au cas ou 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 2 à 5, 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 7 : 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 8 : 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 9 : 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 10 : 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 :** la SA d'HLM Trois Moulins Habitat représentée par

ci- après dénommée « 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 **882 876 €** représentant **40 %**, le paiement des annuités des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **2 207 191 €** 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 des contrats de prêt, en vue de financer l'acquisition et la restructuration de 27 logements collectifs à Champs-sur-Marne,

**CECI EXPOSÉ,**

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1<sup>er</sup> :** Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN du Val-Maubuée, et pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **2 207 191 €**, 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 de l'ancien hôtel Comfort Inn, 2 boulevard de Nesles, à Champs-sur-Marne et sa restructuration en 27 logements collectifs.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **40 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **882 876,40 €**.

**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 : MODALITE DE RESERVATIONS DE LOGEMENTS**

##### **A-Engagements du bénéficiaire**

En contrepartie de la garantie apportée par le Département de Seine-et-Marne, l'organisme s'engage à lui réserver 8 % des logements construits soit **2** logements. L'organisme identifiera ces logements auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux.

Le droit de réservation du Département, pour chaque logement, s'exercera pendant la durée d'amortissement des emprunts.

Le bénéficiaire s'engage à :

- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à l'usage auquel il est destiné,
- permettre au Département de visiter autant que nécessaire les logements mis à sa disposition,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution,
- appliquer aux bénéficiaires des logements réservés le régime législatif propre aux habitations à loyer modéré,
- ne pas engager la responsabilité du Département pour des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables.

**Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement** : le bénéficiaire s'engage à lui communiquer trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux les informations relatives aux loyers, charges et autres provisions et toute information que le bénéficiaire ou le Département jugera utile.

**Dans l'hypothèse d'une vacance de logement**, le bénéficiaire s'engage à informer le Département de la date d'effet du congé par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

#### B-Engagements du Département

En contrepartie du droit de réservation auquel lui donne droit la garantie d'emprunt consentie, le Département s'engage à :

- ne jamais se réclamer de la qualité de propriétaire ou de locataire des logements sur lesquels il exerce un droit de réservation,
- présenter comme locataires potentiels des logements réservés des personnes qui devront, par ordre de priorité :
  - appartenir au personnel du Département,
  - être présentées par les Unités d'Action Sociale du Département,
  - En tout état de cause, les personnes présentées devront satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières,
- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés.

**Dans l'hypothèse où Le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement**, il s'engage à :

- présenter les candidats à la location dans le mois suivant la remise en location du logement,
- remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

**Dans l'hypothèse d'une vacance de logement**, le Département s'engage à :

- communiquer au bénéficiaire l'identité du locataire potentiel du logement dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de réception de l'avis de vacance,
- remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

**Article 8** : 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,

