

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 27 Mars 2009

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/06

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne concernant des travaux d'amélioration sur la tour d'habitation des sapeurs-pompiers de Melun.

- Canton : Melun

RÉSUMÉ : La SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne a effectué des travaux d'amélioration sur la tour d'habitation des sapeurs-pompiers de Melun.
Afin de financer cette opération, la SA d'HLM envisage de souscrire un emprunt PEX d'un montant de 282 542 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.
Elle sollicite la garantie du Département sur l'intégralité de l'emprunt.

DEMANDEUR

Les Foyers de Seine-et-marne
2ter rue René Cassin
77000 MELUN

DESCRIPTION DU PROJET

La SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne a effectué courant du 2^{ème} trimestre 2008 des travaux d'amélioration sur la tour d'habitation des sapeurs-pompiers de Melun.

L'immeuble a été construit en 1971 pour une surface utile totale de 6 827 m². Les 84 logements se répartissent en 28 T3, 42 T4 et 14 T5. En 1991, une première réhabilitation de la tour a été réalisée.

Les travaux réalisés en 2008 ont porté sur le remplacement des menuiseries des loggias et sur la réfection des installations électriques.

Ces travaux ont été lancés à la suite d'une négociation entre la SA d'HLM et le SDIS qui s'était engagé à prendre en charge leur coût à travers une augmentation des loyers de 9 % maximum.

Cette augmentation devrait être au final limitée à 7% environ.

Parallèlement, la SA d'HLM a sollicité un financement de la totalité de ces travaux, auprès de la CDC dans le cadre du prêt expérimental de cet organisme (PEX) qui lui a donné un accord de principe sous réserve de la garantie à 100 % par le Département de Seine-et-Marne.

PRIX DE REVIENT

Réfection des installations électriques	157 540 €
Remplacement des menuiseries	125 002 €
Total	282 542 €

FINANCEMENT

Prêt PEX	282 542 €
Total	282 542 €

CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT À GARANTIR

Emprunt PEX

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 282 542 €
- Durée : 10 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 4,60 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,50 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Commission d'intervention : 290 €

ACCORDS OBTENUS

- Procès Verbal du Conseil d'Administration de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne, en date du 19 juin 2008, approuvant le financement de l'opération par un prêt PEX à souscrire auprès de la CDC,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 5 décembre 2008, pour un emprunt PEX de 282 542 €.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

La SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne adhère au Fonds de Solidarité Logement.

L'analyse des comptes et des agrégats 2007 de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne indique que sa structure financière est équilibrée et ne présente pas de risque particulier.

En effet, le résultat net est bénéficiaire sur la période 2005-2007 et s'élève à 4,3 M€ au titre de l'exercice 2007. La SA d'HLM a dégagé un solde de trésorerie de 15,4 M€ et une capacité d'autofinancement de 9,5 M€ en 2007.

L'encours garanti par le Département au profit de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne est de 15 839 386 € au 1^{er} janvier 2009.

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 Les Foyers 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° 7/06 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. BALLOT
Commission n° 7 - Finances

Séance du 30 Mars 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne concernant des travaux d'amélioration sur la tour d'habitation des sapeurs-pompiers de Melun.

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 la SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne sur l'intégralité du remboursement d'un emprunt PEX d'un montant de **282 542 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer les travaux d'amélioration sur la tour d'habitation des sapeurs-pompiers de Melun,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé d'habitation à loyer modéré et financée par des ressources défiscalisées, 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 sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant de **282 542 €** que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer les travaux d'amélioration de la tour d'habitation des sapeurs-pompiers, avenue de Corbeil, à Melun.

La garantie départementale s'exerce sur la totalité de l'emprunt, soit sur un capital de **282 542 €**.

Prêt PEX

- Montant : 282 542 €
- Durée : 10 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
- Commission d'intervention : 290 €

(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 Les Foyers 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 27 mars 2009, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la demande de garantie départementale déposée par la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne afin de financer les travaux d'amélioration sur la tour d'habitation des sapeurs-pompiers de Melun,

VU la délibération en date du 27 mars 2009, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur sur l'intégralité du paiement des annuités d'un emprunt PEX d'un montant de **282 542 €** que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne 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,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, pour la durée totale de l'emprunt, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant de **282 542 €**, 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 les travaux d'amélioration sur la tour d'habitation des pompiers, avenue de Corbeil, à Melun.

La garantie départementale s'exerce sur l'intégralité du montant du remboursement de l'emprunt, soit sur un capital de **282 542 €**.

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 Les Foyers de Seine-et-Marne,

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

