

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 26 Juin 2009

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/08

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM Antin Résidences pour la construction de 35 logements collectifs et d'une résidence étudiante de 100 chambres, avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges.

- Canton : Torcy

RÉSUMÉ : La SA d'HLM Antin Résidences va conduire une opération de construction de 35 logements collectifs et d'une résidence étudiante de 100 chambres, avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges.

Afin de financer cette opération, la SA d'HLM doit souscrire : 4 emprunts (2 PLUS, 2 PLAI), d'un montant global de 3 584 454 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et 2 emprunts PLS, d'un montant global de 5 379 476 € auprès de DEXIA Crédit Local.

Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 90 %, soit 8 067 537 €, la commune de Bussy-Saint-Georges garantissant les 10 % restant.

DEMANDEUR

ANTIN Résidences
59 rue de Provence
75439 PARIS CEDEX 09

DESCRIPTION DU PROJET

Dans le cadre de sa mission d'aménageur du secteur 3 « Val de Bussy » de la ville Nouvelle de Marne-La-Vallée, l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA Marne) est en charge de la ZAC du centre ville de la commune de Bussy-Saint-Georges.

L'EPA MARNE est propriétaire du terrain d'une superficie de 3 442 m² correspondant au lot opérationnel « S4b » de la ZAC du centre ville de Bussy-Saint-Georges. Ce terrain est destiné à accueillir un programme de logements locatifs sociaux comportant une résidence étudiante de 100 chambres, financée au moyen de prêts PLS et 35 logements de type familial financés en PLUS/PLAI ainsi que les places de stationnement en sous-sol, conformément au règlement du PLU de la commune de Bussy-Saint-Georges, pour une SHON totale de 5300 m².

Ce projet répond aux problèmes de logements des jeunes dans la zone de Marne-La-Vallée qui compte déjà quelque 20 établissements d'enseignement supérieur et plusieurs projets en cours (réalisation d'un lycée international, extension de l'Université...).

L'EPA Marne a confié à Antin Résidences la réalisation de ce programme sur le terrain « S4b » situé, avenue Marie Curie, à proximité immédiate du centre-ville et de la gare RER.

L'opération comportera 2 bâtiments répartis de la façon suivante :

- 1) Une résidence étudiante de 100 logements (5 % des logements seront adaptés aux personnes à mobilité réduite)

La résidence proposera un certain nombre de locaux collectifs, à savoir :

- le hall d'entrée et le bureau d'accueil,
- la laverie automatique,
- les locaux boîte aux lettres, vélo et poubelle.

La résidence sera gérée par l'association FAC-Habitat qui gère actuellement 3 500 logements répartis dans 30 résidences sur le territoire. Un logement de fonction accueillera sur place le salarié de FAC-Habitat responsable de la résidence.

La réalisation de cette résidence étudiante s'équilibre financièrement de la manière suivante :

PRIX DE REVIENT DE LA RESIDENCE ETUDIANTE

Acquisition	656 210 €
Frais d'acquisition	13 125 €
Branchement	68 575 €
VRD	105 500 €
Etude de sols	13 715 €
Construction entreprise générale	3 914 050 €
Honoraires	737 654 €
Révisions des prix et aléas	350 531 €
Total	5 859 360 €

FINANCEMENT DE LA RESIDENCE ETUDIANTE

Subvention Région		460 000 €
Emprunts DEXIA	PLS Construction	4 579 476 €
	PLS Foncier	800 000 €
Fonds propres		19 884 €
Total		5 859 360 €

Antin Résidences sollicite le Département pour une garantie à hauteur de 90 % en complément de la commune de Bussy-Saint-Georges.

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIR POUR LA RÉSIDENCE

Emprunt PLS Construction

- Organisme prêteur : DEXIA Crédit Local
- Montant : 4 579 476 €
- Durée : 32 ans dont phase de mobilisation : 24 mois maximum
phase d'amortissement : 30 ans
- Taux d'intérêt : 3,63 % annuel (ou 3,58 % trimestriel) indexé sur le taux du Livret A
- Périodicité : annuelle ou trimestrielle
- Amortissement : progressif
- Commission d'engagement : 0,20 % du montant réservé
- Remboursement anticipé : possible à chaque échéance moyennant un préavis de 35 jours et une indemnité de 3 % du capital remboursé par anticipation.

Emprunt PLS Foncier

- Organisme prêteur : DEXIA Crédit Local
- Montant : 800 000 €
- Durée : 52 ans dont phase de mobilisation : 24 mois maximum
phase d'amortissement : 50 ans
- Taux d'intérêt : 3,63 % annuel (ou 3,58 % trimestriel) indexé sur le taux du Livret A
- Périodicité : annuelle ou trimestrielle
- Amortissement : progressif
- Commission d'engagement : 0,20 % du montant réservé
- Remboursement anticipé : possible à chaque échéance moyennant un préavis de 35 jours et une indemnité de 3 % du capital remboursé par anticipation.

2) 35 logements familiaux sociaux

La gestion de ces logements sera assurée directement par ANTIN Résidences.

La répartition des logements est la suivante :

	PLUS	PLAI	Total
T2	10	1	11
T3	13	2	15
T4	8	1	9
TOTAL	31	4	35

La réalisation de ces logements familiaux sociaux s'équilibre financièrement de la manière suivante :

PRIX DE REVIENT DES 35 LOGEMENTS FAMILIAUX

Acquisition	597 000 €
Frais d'acquisition	11 940 €
Taxes locales	20 000 €
Branchement	45 500 €
VRD	100 000 €
Sondages/étude de pollution	13 000 €
Construction entreprise générale	3 265 100 €
Honoraires	416 891 €
Maîtrise d'ouvrage	196 154 €
Révision	151 917 €
T.V.A.	264 963 €
Total	5 082 465 €

FINANCEMENT DES 35 LOGEMENTS FAMILIAUX

Subventions 1 333 911 €	Région	309 681 €
	Etat PLUS/PLAI	209 774 €
	Etat prime spécifique	134 456 €
	1 % patronal	600 000 €
	Préfecture police	80 000 €
Emprunts CDC 3 584 454 €	PLUS Construction	2 758 656 €
	PLUS Foncier	615 768 €
	PLAI Construction	165 095 €
	PLAI Foncier	44 935 €
Fonds Propres	164 101 €	
Total	5 082 466 €	

Antin Résidences sollicite le Département pour une garantie à hauteur de 90 % en complément de la commune de Bussy-Saint-Georges.

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIR POUR LES 35 LOGEMENTS

Emprunt PLUS Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 2 758 656 €
- 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 PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 615 768 €
- 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 Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 165 095 €
- Durée : 40 ans
- Taux d'intérêt : 3,80 % 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 : 44 935 €
- Durée : 50 ans
- Taux d'intérêt : 3,80 % 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

En outre, la résidence étudiante et les logements familiaux ont obtenu la certification HPE 2005. Le chauffage collectif sera au gaz et les logements familiaux disposeront en plus de panneaux solaires.

MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

- Pour la résidence étudiante

Garantie du Département :

PLS Construction	4 579 476 €	x 90 % =	4 121 528,40 €
PLS Foncier	800 000 €	x 90 % =	720 000,00 €
Total	5 379 476 €	x 90 % =	4 841 528,40 €

Garantie de la commune de Bussy-Saint-Georges :

PLS Construction	4 579 476 €	x 10 % =	457 947,60 €
PLS Foncier	800 000 €	x 10 % =	80 000,00 €
Total	5 379 476 €	x 10 % =	5 37 947,60 €

- pour les 35 logements familiaux

Garantie du Département :

PLUS Construction	2 758 656 €	x 90 % =	2 482 790,40 €
PLUS Foncier	615 768 €	x 90 % =	554 191,20 €
PLAI Construction	165 095 €	x 90 % =	148 585,50 €
PLAI Foncier	44 935 €	x 90 % =	40 441,50 €
Total	3 584 454 €	x 90 % =	3 226 008,60 €

Garantie de la commune de Bussy-Saint-Georges :

PLUS Construction	2 758 656 €	x 10 % =	275 865,60 €
PLUS Foncier	615 768 €	x 10 % =	61 576,80 €
PLAI Construction	165 095 €	x 10 % =	16 509,50 €
PLAI Foncier	44 935 €	x 10 % =	4 493,50 €
Total	3 584 454 €	x 10 % =	358 445,40 €

ACCORDS OBTENUS

- Promesse synallagmatique de vente signée le 31 décembre 2007 entre EPAMARNE et la SA d'HLM ANTIN Résidences,

- Procès-Verbal du Conseil d'administration de la SA d'HLM ANTIN Résidences, du 14 mars 2008, approuvant le projet de construction à Bussy-Saint-Georges,

- Permis de construire n°PC0770580800030 accordé par la commune de Bussy-Saint-Georges le 6 novembre 2008,

- Décision d'agrément et de subvention de la DDE, datée du 6 janvier 2009, accordant une subvention PLUS-PLAI de 209 774 €,

- Décision de subvention de la DDE du 6 janvier 2009 accordant une subvention spécifique d'insertion de 134 456 €,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 7 janvier 2009, pour 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAI,

- Attestation de réservation de 18 % des logements signée le 4 février 2009 au profit du Département.

- Proposition DEXIA datée du 9 février 2009 pour 2 emprunts PLS d'un montant de 4 579 476 € et 800 000 €

- Courrier du 9 mars 2009 précisant que le CIL Astria va accorder une subvention de 600 000 €

- Délibération de la commune de Bussy-Saint-Georges du 16 mars 2009 accordant sa garantie à hauteur de 10 %

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

La SA d'HLM ANTIN Résidences adhère au Fonds de Solidarité Logement.

Au vu des comptes et des agrégats de la SA d'HLM ANTIN Résidences sur l'exercice 2007, la structure financière de l'organisme paraît saine.

La SA d'HLM dégage une capacité d'autofinancement de 32,54 M€ au cours de l'exercice 2007, générant ainsi des ressources mobilisables pour de futurs investissements.

Malgré un recul, la trésorerie reste positive à 19,26 M€ et le résultat de l'exercice reste stable à 13 M€ en 2007.

L'encours garanti par le Département au profit de la SA d'HLM ANTIN Résidences est de 20,5 M€ au 1^{er} janvier 2009.

Cette demande a obtenu une note de 4,5 sur 10 selon la grille d'évaluation des opérations de construction.

La SA d'HLM va réserver 24 logements (6 logements familiaux + 18 chambres étudiantes) au profit du Département.

La Direction de l'Insertion et de l'Habitat a souligné l'intérêt de cette opération de construction d'une résidence étudiante proche des universités de Marne-La-Vallée.

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 les projets de convention avec la SA d'HLM ANTIN Résidences ainsi que les contrats de prêt à mettre en place avec la Caisse des Dépôts et Consignations et DEXIA Crédit Local.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

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

Rapporteur : M. EUDE
Commission n° 7 - Finances

Séance du 26 Juin 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM Antin Résidences pour la construction d'une résidence étudiante de 100 chambres, avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges.

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 ANTIN Résidences tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **90 %**, soit **4 841 528,40 €**, pour le remboursement de 2 emprunts PLS d'un montant global de **5 379 476 €** à contracter auprès de DEXIA Crédit Local et destinés à financer la construction d'une résidence étudiante de 100 chambres, Avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges,

Vu la délibération de la commune de Bussy-Saint-Georges accordant sa garantie à hauteur de 10 % lors du Conseil municipal du -16 mars 2009,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé 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 Bussy-Saint-Georges, sa garantie à hauteur de **90 %**, soit **4 121 528,40 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLS d'un montant de **4 579 476 €** que la SA d'HLM ANTIN Résidences se propose de contracter auprès de DEXIA Crédit Local pour la construction d'une résidence étudiante de 100 chambres, Avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLS Construction

- Montant : 4 579 476 €
- Durée : 32 ans dont phase de mobilisation : 24 mois maximum
Phase d'amortissement : 30 ans
- Taux d'intérêt : 3,63 % annuel (ou 3,58 % trimestriel) indexé sur le taux du Livret A
- Périodicité : annuelle ou trimestrielle
- Amortissement : progressif
- Commission d'engagement : 0,20 % du montant réservé
- Remboursement anticipé : possible à chaque échéance moyennant un préavis de 35 jours et une indemnité de 3 % du capital remboursé par anticipation.

Article 2 : d'accorder, conjointement avec la commune de Bussy-Saint-Georges, sa garantie à hauteur de **90 %**, soit **720 000 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLS d'un montant de **800 000 €** que la SA d'HLM ANTIN Résidences se propose de contracter auprès de DEXIA Crédit Local pour l'acquisition d'un terrain, Avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLS Foncier

- Montant : 800 000 €
- Durée : 52 ans dont phase de mobilisation : 24 mois maximum
Phase d'amortissement : 30 ans
- Taux d'intérêt : 3,63 % annuel (ou 3,58 % trimestriel) indexé sur le taux du Livret A
- Périodicité : annuelle ou trimestrielle
- Amortissement : progressif
- Commission d'engagement : 0,20 % du montant réservé
- Remboursement anticipé : possible à chaque échéance moyennant un préavis de 35 jours et une indemnité de 3 % du capital remboursé par anticipation.

Article 3 : 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 et 2, à compter de la notification de DEXIA Crédit Local par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut des ressources nécessaires à ce règlement,

Article 4 : 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 5 : d'autoriser le Président du Conseil général à intervenir aux contrats de prêt qui seront passés entre DEXIA Crédit Local et l'emprunteur,

Article 6 : d'approuver la convention à passer avec la SA d'HLM ANTIN Résidences, telle que jointe en annexe de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée,

Article 7 : 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 26 juin 2009,

ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM ANTIN Résidences représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la délibération en date du 26 juin 2009, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **4 841 528,40 €** représentant **90 %**, le paiement des annuités des emprunts PLS d'un montant global de **5 379 476 €** que la SA d'HLM ANTIN Résidences se propose de réaliser auprès de DEXIA Crédit Local, 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 d'une résidence étudiante de 100 chambres, Avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la commune de Bussy-Saint-Georges, et pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement des emprunts PLS d'un montant global de **5 379 476 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement des contrats de prêt, qu'il se propose de contracter auprès de DEXIA Crédit Local en vue de financer l'acquisition d'un terrain, Avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges, et la construction d'une résidence étudiante de 100 chambres.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **90 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **4 841 528,40 €**.

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 aux 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 **18 %** des logements construits soit **18** logements, au profit du Département. L'organisme identifiera ces logements auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux.

L'attribution de ces logements s'effectuera en priorité à des personnes présentées par le Département, par le biais de la Maison Départementale des Solidarités du secteur.

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,
- organiser une commission d'attribution des logements dès que celle-ci s'avèrera nécessaire,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution, en ce qui concerne les candidats présentés par la Maison Départementale des Solidarités du secteur,
- 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 redevances 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 ou courrier électronique avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du contrat de location, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant de la redevance. Cette information s'accompagnera d'une fiche de liaison qui servira de support à la candidature du candidat transmise par la Maison Départementale des Solidarités de secteur.

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,
- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés,
- présenter comme locataires potentiels des logements réservés par l'intermédiaire de la Maison Départementale des Solidarités de secteur et sous la forme de fiche-liaison dont le format sera à déterminer par le bénéficiaire, des personnes qui devront :
 - satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré,
 - correspondre au public visé par le projet social de l'établissement.

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 un délai de 10 jours à compter de la date de notification de la mise à disposition du logement par le bénéficiaire,
- 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 de celui-ci.

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

- communiquer au bénéficiaire l'identité du candidat potentiel du logement dans un délai de 8 jours à compter de la date de notification de la mise à disposition du logement par le bénéficiaire,

- 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 de celui-ci.

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 Antin Résidences,

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

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

Rapporteur : M. EUDE
Commission n° 7 - Finances

Séance du 26 juin 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM ANTIN Résidences pour la construction de 35 logements collectifs, Avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges.

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 ANTIN Résidences tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **90 %**, soit **3 226 008,60 €**, pour le remboursement de 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAÏ d'un montant global de **3 584 454 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer la construction de 35 logements à Bussy-Saint-Georges,

Vu la délibération de la commune de Bussy-Saint-Georges accordant sa garantie à hauteur de 10 % lors du Conseil municipal du 16 mars 2009,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé 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 Bussy-Saint-Georges, sa garantie à hauteur de **90 %**, soit **2 482 790,40 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **2 758 656 €** que la SA d'HLM ANTIN Résidences se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 35 logements à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLUS Construction

- Montant : 2 758 656 €
- 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 2: d'accorder, conjointement avec la commune de Bussy-Saint-Georges, sa garantie à hauteur de **90 %**, soit **554 191,20 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **615 768 €** que la SA d'HLM ANTIN Résidences se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition d'un terrain, Avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLAI Foncier

- Montant : 615 768 €
- 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 3: d'accorder, conjointement avec la commune de Bussy-Saint-Georges, sa garantie à hauteur de **90 %**, soit **148 585,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **165 095 €** que la SA d'HLM ANTIN Résidences se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 35 logements, Avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLAI Construction

- Montant : 165 095 €
- 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

Article 4: d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **90 %**, soit **40 441,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **44 935 €** que la SA d'HLM ANTIN Résidences se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition d'un terrain, Avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLAI Foncier

- Montant : 44 935 €
- 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

(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 la SA d'HLM ANTIN Résidences, 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

7/08 20

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 26 juin 2009,

ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM ANTIN Résidences représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la délibération en date du 30 avril 2009, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **3 226 008,60 €** représentant **90 %**, le paiement des annuités des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **3 584 454 €** que la SA d'HLM ANTIN Résidences 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 35 logements, Avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la commune de Bussy-Saint-Georges, et pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **3 584 454 €**, 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, Avenue Marie Curie, à Bussy-Saint-Georges, et la construction de 35 logements collectifs.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **90 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de :

- **2 482 790,40 €** pour l'emprunt PLUS Construction d'un montant de **2 758 656 €**,
- **554 191,20 €** pour l'emprunt PLUS Foncier d'un montant de **615 768 €**,
- **148 585,50 €** pour l'emprunt PLAI Construction d'un montant de **165 095 €**,
- **40 441,50 €** pour l'emprunt PLAI Foncier d'un montant de **44 935 €**.

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 aux 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 **18 %** des logements construits soit **6** 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 Maisons Départementales des Solidarités,
 - 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.

7/08 24

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 Antin Résidences,

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

