

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° 7/09

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA D'HLM LOGISTART pour la construction d'une résidence d'étudiants à Bussy-Saint-Georges.

- Canton : Torcy.

RÉSUMÉ : La SA d'HLM Logistart va conduire une opération de construction d'une résidence étudiante de 119 logements (57 PLUS et 62 PLS), ZAC du Centre ville, à Bussy-Saint-Georges.
Afin de financer cette opération, la SA d'HLM doit souscrire 2 emprunts PLS auprès de DEXIA Crédit Local, et 2 emprunts PLUS auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations le tout pour un montant global de 5 815 480 €
Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 90 %, soit 5 233 932 €, la commune de Bussy-Saint-Georges garantissant les 10 % restant.

DEMANDEUR

LOGISTART
100 RUE DES MEUNIERIS
77950 RUBELLES

DESCRIPTION DU PROJET

La SA d'HLM Logistart est une filiale du groupe Polylogis qui a pour mission de développer des solutions adaptées au logement des étudiants et des jeunes travailleurs.

La SA d'HLM a pour projet la construction d'une résidence étudiante de 119 logements (57 PLUS et 62 PLS), ZAC du Centre ville, à Bussy-Saint-Georges sur la parcelle dénommée lot S3a, situé au sud de l'avenue Marie Curie.

La résidence étudiante d'une surface totale de 2 809 m² sera composée de 119 studios d'environ 19 m² pour la plupart et de locaux communs au rez-de-chaussée. Un grand local de 88m² spécifique pour les vélos est prévu au rez-de-chaussée ainsi que des locaux annexes tels que le local entretien, une laverie, une loge et une cafeteria.

Ce programme de 119 logements sera financé pour 57 logements en PLUS et pour 62 logements en PLS. La répartition typologique sera la suivante :

Typologie	nombre	Surface utile (moyenne par logement)
T1 PLUS	50	19,49 m ²
T1bis PLUS	7	29,36 m ²
T1 PLS	62	18,96 m ²
Total	119	2 356 m²

FAC-Habitat a été choisi par LOGISTART comme gestionnaire de la résidence étudiante. Selon la convention de location signée entre LOGISTART et Fac-Habitat celui-ci pourra louer les logements à des étudiants et à des jeunes de moins de 30 ans, conformément aux articles L441.1, L441.3 et L442.8.4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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...).

La SA d'HLM Logistart sollicite le Département pour une garantie à hauteur de 90 % en complément de la commune de Bussy-Saint-Georges.

PRIX DE REVIENT DE LA RESIDENCE SOCIALE

Acquisition (H.T.)	596 227 €
Frais d'acquisition (H.T.)	29 811 €
Taxes locales (H.T.)	2 232 €
Branchement (H.T.)	183 212 €
VRD (H.T.)	595 000 €
Etude de sols (H.T.)	7 906 €
Construction entreprise générale (H.T.)	4 063 606 €
Honoraires (H.T.)	664 381 €

Révision (H.T.)	173 441 €
T.V.A.	358 764 €
Total T.T.C.	6 674 580 €

FINANCEMENT DE LA RESIDENCE SOCIALE

Subvention Région	854 100 €
Subvention DDE	5 000 €
Prêt CDC PLUS	2 810 460 €
Prêt DEXIA PLS	3 005 020 €
Total	6 674 580 €

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIR

Emprunt PLUS Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 2 196 896 €
- Durée : 40 ans
- Taux d'intérêt : 3,10 % indexé sur le taux du Livret A
- taux de progressivité : 0,50 % indexé sur le taux du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum
- Périodicité : annuelle

Emprunt PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 613 564 €
- Durée : 50 ans
- Taux d'intérêt : 3,10 % indexé sur le taux du Livret A
- taux de progressivité : 0,50 % indexé sur le taux du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum
- Périodicité : annuelle

Emprunt PLS Construction

- Organisme prêteur : DEXIA Crédit Local
- Montant : 2 312 024 €
- Durée : 30 ans
- phase de mobilisation : 24 mois maximum
- 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 : 692 996 €

- Durée : 50 ans
- phase de mobilisation : 24 mois maximum
- 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.

MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

PLUS Construction	2 196 896 €	x 90 % =	1 977 206,40 €
PLUS Foncier	613 564 €	x 90 % =	552 207,60 €
PLS Construction	2 312 024 €	x 90 % =	2 080 821,60 €
PLS Foncier	692 996 €	x 90 % =	623 696,40 €
Total	5 815 480 €	x 90 % =	5 233 932,00 €

Garantie de la commune de Bussy-Saint-Georges :

PLUS Construction	2 196 896 €	x 10 % =	219 689,60 €
PLUS Foncier	613 564 €	x 10 % =	61 356,40 €
PLS Construction	2 312 024 €	x 10 % =	231 202,40 €
PLS Foncier	692 996 €	x 10 % =	69 299,60 €
Total	5 815 480 €	x 10 % =	581 548,00 €

ACCORDS OBTENUS

- Permis de construire n°0770580800031 accordé par la commune de Bussy-Saint-Georges le 6 novembre 2008,
- Procès-Verbal du comité d'investissement de la SA d'HLM LOGISTART, du 17 novembre 2008, approuvant le projet de construction à Bussy-Saint-Georges,
- Décision d'agrément et de subvention de la DDE, datée du 24 décembre 2008, accordant une subvention PLUS de 5 000 €,
- Accord de principe de DEXIA Crédit Local du 18 février 2009 pour 2 emprunts PLS d'un montant global de 3 005 020 €,
- Convention de location signée le 2 mars 2009 entre la SA d'HLM LOGISTART et Fac-Habitat,
- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 4 mars 2009, pour 2 emprunts PLUS,
- Délibération de la commune de Bussy-Saint-Georges du 16 mars 2009 accordant sa garantie à hauteur de 10 %,

- Attestation de réservation de 18 % des logements au profit du Département signée le 17 mars 2009 par la SA d'HLM LOGISTART.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

La SA d'HLM Logistart n'adhère pas au Fonds de Solidarité Logement.

Au vu des comptes et des agrégats de la SA d'HLM LOGISTART sur l'exercice 2007, la structure financière paraît déséquilibrée sous l'effet de l'intégration dans son patrimoine des résidences étudiantes. En effet, la société Logistart ne possédait pas de patrimoine jusqu'en 2006 puisque ses activités étaient essentiellement axées sur l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

De plus, la société s'est trouvée confrontée à des difficultés de financement pour ses opérations immobilières nouvelles et a dû recourir à des lignes de trésorerie pour le préfinancement de ses activités.

Toutefois, la progression du produit des activités dont le montant s'élève à 3M€ a permis de dégager une capacité d'autofinancement brute de 1M€.

En 2009, il est prévu une assemblée générale extraordinaire pour procéder à une augmentation du capital de 4M€. Les principaux contributeurs seraient Logirep, Logiryrs et Trois Moulins Habitat.

L'encours garanti par le Département au profit de la SA d'HLM Logistart est de 4 188 339,49 € au 1^{er} janvier 2009.

Cette demande a obtenu une note de 2,75 sur 7,5 selon la grille d'évaluation des opérations de construction (la grille est plafonnée à 7,5 et non à 10 comme habituellement car la société ne possédant pas de patrimoine avant 2007, il n'est pas possible de calculer le critère variation financière noté sur 2,5).

La SA d'HLM va réserver 21 logements (10 PLUS + 11 PLS) au profit du Département.

La Direction de l'Insertion et de l'Habitat est favorable à cette opération dont la répartition PLUS-PLS donne un aspect social bien qu'il n'y ait pas de PLAI.

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 LOGISTART 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° 7/09 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 LOGISTART pour la construction d'une résidence d'étudiants 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 Logistart tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **90 %**, soit **2 704 518 €**, pour le remboursement de 2 emprunts PLS d'un montant global de **3 005 020 €** à contracter auprès de DEXIA Crédit Local et destinés à financer la construction d'une résidence étudiante, ZAC du Centre ville, 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 **2 080 821,60 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLS d'un montant de **2 312 024 €** que la SA d'HLM LOGISTART se propose de contracter auprès de DEXIA Crédit Local pour la construction d'une résidence étudiante, ZAC du Centre ville, à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLS Construction

- Montant : 2 312 024 €
- Durée : 30 ans
- phase de mobilisation : 24 mois maximum
- 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 **623 696,40 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLS d'un montant de **692 996 €** que la SA d'HLM LOGISTART se propose de contracter auprès de DEXIA Crédit Local pour l'acquisition d'un terrain, ZAC du centre ville, à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLS Foncier

- Montant : 692 996 €
- Durée : 50 ans
- phase de mobilisation : 24 mois maximum
- 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 Logistart, 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 LOGISTART 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 **2 704 518 €** représentant **90 %**, le paiement des annuités des emprunts PLS d'un montant global de **3 005 020 €** que la SA d'HLM LOGISTART 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, ZAC du centre ville, 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 **3 005 020 €**, 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, ZAC du centre ville, à Bussy-Saint-Georges, et la construction d'une résidence étudiante.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **90 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **2 704 518 €**.

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 **11** 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 LOGISTART,

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

Dossier n° 7/09 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 LOGISTART pour la construction d'une résidence étudiante (57 logements PLUS), ZAC du centre ville, 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 Logistart tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **90 %**, soit **2 529 414 €**, pour le remboursement de 2 emprunts PLUS d'un montant global de **2 810 460 €** à contracter auprès de la Caisse des dépôts et consignations et destinés à financer la construction d'une résidence étudiante, ZAC du Centre ville, 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 **1 977 206,40 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **2 196 896 €** que la SA d'HLM LOGISTART se propose de contracter auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour la construction d'une résidence étudiante, ZAC du Centre ville, à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLUS Construction

- Montant : 2 196 896 €
- Durée : 40 ans
- Taux d'intérêt : 3,10 % indexé sur le taux du Livret A
- taux de progressivité : 0,50 % indexé sur le taux du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum
- Périodicité : annuelle

Article 2 : d'accorder, conjointement avec la commune de Bussy-Saint-Georges, sa garantie à hauteur de **90 %**, soit **552 207,60 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **613 564 €** que la SA d'HLM LOGISTART se propose de contracter auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour l'acquisition d'un terrain, ZAC du centre ville, à Bussy-Saint-Georges.

Prêt PLUS Foncier

- Montant : 613 564 €
- Durée : 50 ans
- Taux d'intérêt : 3,10 % indexé sur le taux du Livret A
- taux de progressivité : 0,50 % indexé sur le taux du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum
- Périodicité : annuelle

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 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 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 la Caisse des dépôts et consignations et l'emprunteur,

Article 6 : d'approuver la convention à passer avec la SA d'HLM Logistart, 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 PRÉSIDENT,

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 LOGISTART 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 **2 529 414 €** représentant **90 %**, le paiement des annuités des emprunts PLUS d'un montant global de **2 810 460 €** que la SA d'HLM LOGISTART 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 d'une résidence étudiante, ZAC du centre ville, 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 d'un montant global de **2 810 460 €**, 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, ZAC du centre ville, à Bussy-Saint-Georges, et la construction d'une résidence étudiante.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **90 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **2 529 414 €**.

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 **10** 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 LOGISTART,

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

