

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 5 Octobre 2009

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/01

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne pour la construction de 17 logements, rue des Fontaines à Nangis.

- Canton : Nangis.

RÉSUMÉ : L'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne a conduit une opération de construction de 17 logements sociaux à Nangis.

Dans le cadre du financement de cette opération, achevée depuis 4 ans, l'OPH 77 doit mobiliser 4 emprunts (2 PLUS, 2 PLAI), d'un montant global de 1 251 966 €, accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Il sollicite la garantie du Département à hauteur de 50 %, soit 625 983 €, en complément de celle de la commune de Nangis octroyée en mars 2009.

DEMANDEUR

Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77)

10 avenue Charles Péguy

77000 MELUN

DESCRIPTION DU PROJET

L'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) a conduit en 2004-2005 une opération de construction de logements sociaux située rue des Fontaines à Nangis. Elle s'est réalisée sur un terrain dont la commune de Nangis était propriétaire et comprend :

- un bâtiment de bureaux (Trésorerie Générale) et un logement de fonction,
- 8 logements individuels (5 PLUS, 3 PLAI),
- 9 logements collectifs (7 PLUS, 2 PLAI).

La typologie de ces logements est la suivante :

Typologie	Nombre	Surface utile (moyenne par logement)
T2	2	43,62
T3	5	62,20
T4	2	72,94
Pavillon T4	4	80,82
Pavillon T5	4	90,29
Total	17	1 225,06

Le Département a participé au financement de ce projet en accordant une subvention de 68 602,05 € lors de la Commission Permanente du 5 décembre 2005.

La construction de ces logements s'est achevée fin 2005.

Désormais, afin de financer la construction de ces 17 logements sociaux, l'OPH souhaite mobiliser 4 emprunts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) en 2008 pour un montant global de 1 251 966 €.

Le Département a été saisi le 21 avril dernier pour garantir ces emprunts à hauteur de 50 % en complément de la garantie de la commune de Nangis qui a délibéré le 25 mars 2009.

PRIX DE REVIENT

Acquisition	183 892,07 €
Carrelage	11 385,24 €
Charpente	67 931,56 €
Electricité	191 055,75 €
Isolation/génie climatique	164 199,65 €
Menuiserie	101 372,91 €
Métallerie	4 370,00 €
Ravalement	43 305,08 €
Réseau	22 030,24 €
Serrurerie	13 706,54 €
Tous corps d'Etat	1 112 370,03 €
Voiries	58 416,89 €
Honoraires	106 066,55 €
Publications	2 136,64 €
Taxes	107 663,32 €
Reproduction	470,97 €
Assurance	24 344,29 €
Total	2 214 717,73 €

FINANCEMENT

Subventions 876 594,20 €	DDE PLUS	73 505,00 €
	DDE PLAI	104 487,00 €
	DDE Prime intégration	43 392,39 €
	Département	68 602,05 €
	Participation fonctionnaire	36 587,76 €
	Région	50 117,00 €
	CIL 77	499 903,00 €
Emprunts CDC 1 251 966 €	PLUS Foncier	610 331,00 €
	PLAI Foncier	294 265,00 €
	PLUS Construction	234 423,00 €
	PLAI Construction	112 947,00 €
Fonds propres 86 157,53 €		86 157,53 €
Total		2 214 717,73 €

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIR

Emprunt PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 610 331 €
- Durée : 50 ans
- Taux d'intérêt : 1,85 % 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 : 294 265 €
- Durée : 50 ans
- Taux d'intérêt : 1,05 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Emprunt PLUS Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 234 423 €
- Durée : 35 ans
- Taux d'intérêt : 1,85 % 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 : 112 947 €
- Durée : 35 ans
- Taux d'intérêt : 1,05 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

PLUS Foncier	610 331 €	x 50 % =	305 165,50 €
PLAI Foncier	294 265 €	x 50 % =	147 132,50 €
PLUS Construction	234 423 €	x 50 % =	117 211,50 €
PLAI Construction	112 947 €	x 50 % =	56 473,50 €
Total	1 251 966 €	x 50 % =	625 983,00 €

Garantie de la commune de Nangis :

PLUS Foncier	610 331 €	x 50 % =	305 165,50 €
PLAI Foncier	294 265 €	x 50 % =	147 132,50 €
PLUS Construction	234 423 €	x 50 % =	117 211,50 €
PLAI Construction	112 947 €	x 50 % =	56 473,50 €
Total	1 251 966 €	x 50 % =	625 983,00 €

ACCORDS OBTENUS

- Procès-Verbal du Conseil d'administration de l'OPH 77, du 26 juin 2002, approuvant le projet d'acquisition d'un terrain et la construction de 17 logements à Nangis,

- Permis de construire n°PC773270200034 accordé par le Préfet de Seine-et-Marne le 4 mars 2003,

- Décision d'agrément et de subvention de la DDE, datée du 31 décembre 2003, accordant une subvention PLUS-PLAI de 177 992 €,

- Décision d'attribution de la DDE, datée du 31 décembre 2003, accordant une subvention PLAI de 43 392,39 €,

- Attestation du Comité Interprofessionnel paritaire du Logement de Seine-et-Marne (CIL 77), du 6 janvier 2004, accordant un prêt de 499 903 €,

- Notification de la Région Ile-de-France du 29 janvier 2004 accordant une subvention de 50 117 €,

- Convention n°04/01 signée le 15 novembre 2004 entre le Préfet de Seine-et-Marne et l'OPH77 accordant une subvention de 36 587,76 €,

- Convention n°2005L46 signée le 25 avril 2006 entre l'OPH77 et le Département accordant une subvention de 68 602,05 €,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 27 août 2008, pour 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAI,

- Délibération de la commune de Nangis, lors du conseil municipal du 25 mars 2009, accordant sa garantie à hauteur de 50 %,

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

L'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne adhère au Fonds de Solidarité Logement.

Au vu des comptes et des agrégats de l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne sur l'exercice 2008, la structure financière de l'organisme connaît un retour à l'équilibre même si elle reste à consolider.

Malgré un accroissement de 2 % du produit des loyers dû à une amélioration du taux de vacance, l'autofinancement de l'OPH 77 reste stable, passant de 2,77 M€ en 2007 à 2,45 M€ en 2008. Toutefois, la structure financière de l'OPH s'est assainie en 2008, l'Office s'est désendetté aussi bien au niveau de ses dettes financières (- 8 M€) qu'au niveau de ses dettes d'exploitation (-5,2 M€).

L'encours garanti par le Département au profit de l'OPH 77 est de 78 093 990,70 € au 1^{er} janvier 2009.

Cette demande a obtenu une note de 4,75 sur 10 selon la grille d'évaluation des opérations de construction.

La réservation de deux logements a été faite lors de l'attribution de la subvention par le Département.

Ce projet présente des aspects positifs car, d'une part, il mixe différents types de logements (individuels, collectifs) et, d'autre part, il comporte des logements très sociaux.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur cette demande de garantie et, si vous en êtes d'accord, de m'autoriser à signer en temps voulu le projet de convention avec l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne ainsi que les contrats de prêt à mettre en place avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/01 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. BALLOT
Commission n° 7 - Finances

Séance du 5 octobre 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne pour la construction de 17 logements, rue des Fontaines à Nangis.

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 l'OPH 77 tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **50 %**, soit **625 983 €**, pour le remboursement de 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAI d'un montant global de **1 251 966 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer la construction de 17 logements, rue des Fontaines, à Nangis,

Vu la délibération de la commune de Nangis, lors du Conseil municipal du 25 mars 2009 accordant sa garantie à hauteur de 50 % du montant des emprunts,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme public et financée par des prêts aidés par l'Etat, relève des dérogations prévues au 1er et 2ème alinéa de l'article L. 3231-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

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

DECIDE

Article 1 : d'accorder, conjointement avec la commune de Nangis, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **305 165,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **610 331 €** que l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition d'un terrain, rue des Fontaines, à Nangis.

Prêt PLUS Foncier

- Montant : 610 331 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,85 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Article 2 : d'accorder, conjointement avec la commune de Nangis, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **147 132,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **294 265 €** que l'Office Public Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition d'un terrain, rue des Fontaines, à Nangis.

Prêt PLAI Foncier

- Montant : 294 265 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,05 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Article 3 : d'accorder, conjointement avec la commune de Nangis, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **117 211,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **234 423 €** que l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 17 logements, rue des Fontaines, à Nangis.

Prêt PLUS Construction

- Montant : 234 423 €
- Durée : 35 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,85 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Article 4 : d'accorder, conjointement avec la commune de Nangis, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **56 473,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **112 947 €** que l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 17 logements, rue des Fontaines, à Nangis.

Prêt PLAI Construction

- Montant : 112 947 €
- Durée : 35 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,05 %⁽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 indicatifs et établis sur la base du taux du Livret A et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A en vigueur à la date de constitution du dossier de garantie présenté par le demandeur. Ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement des contrats de prêt, si les taux du Livret A applicables et/ou du commissionnement des réseaux collecteurs du Livret A sont modifiés entre la date de la présente délibération et la date d'établissement des contrats de prêt.

Article 5 : de s'engager, au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, à effectuer le paiement en son lieu et place, dans la limite de la quotité fixée aux articles 1 à 4, à compter de la notification de la Caisse des Dépôts et Consignations par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut des ressources nécessaires à ce règlement,

Article 6 : de s'engager pendant toute la durée des emprunts à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts,

Article 7 : d'autoriser le Président du Conseil général à intervenir aux contrats de prêt qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur,

Article 8 : d'approuver la convention à passer avec l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne, telle que jointe en annexe de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée,

Article 9 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer cette convention, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la garantie.

LE 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 25 septembre 2009, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) représenté par ci- après dénommé « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la délibération en date du 25 septembre 2009, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **625 983 €** représentant **50 %**, le paiement des annuités des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **1 251 966 €** que l'OPH 77 se propose de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement des contrats de prêt, en vue de financer l'acquisition d'un terrain et la construction de 17 logements, rue des Fontaines, à Nangis,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la commune de Nangis, et pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **1 251 966 €**, 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, rue des Fontaines à Nangis et la construction de 17 logements.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **50 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **625 983 €**.

Article 2 : Les opérations poursuivies par l'organisme, tant au moyen de ses ressources propres que des emprunts qu'il a déjà réalisés avec la garantie du Département ou qu'il réalisera avec la présente garantie, donneront lieu, à la fin de chaque année, à l'établissement par l'organisme d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à l'organisme, qui devra être adressé au Président du Conseil général au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

Article 3 : Le compte de gestion défini à l'article ci-dessus comprendra :

au crédit :

Les recettes de toute nature auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à l'organisme ;

au débit :

l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissements afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après :

état détaillé des frais généraux

état détaillé des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs, sur les échéances d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés

état détaillé des débiteurs divers, faisant ressortir les loyers non payés.

Article 4 : Si le compte de gestion, ainsi établi, est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence, dans le cas où la garantie départementale aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par l'organisme vis-à-vis du Département et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celui-ci dans les écritures de l'organisme suivant les conditions prévues à l'article 5 ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de l'organisme, le solde excédentaire du compte de gestion sera employé conformément aux statuts de l'organisme.

S'il résulte du compte de gestion et de l'état détaillé des créanciers divers, que l'organisme n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par le Département et qu'il ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, le Département effectuera ce règlement entre les mains des prêteurs au lieu et place de l'organisme, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera le Département créancier de l'organisme.

Article 5 : Un compte d'avances départementales sera ouvert dans les écritures de l'organisme, il comportera :

au crédit :

les versements effectués par le Département du fait de la mise en jeu de la garantie ;

au débit :

le montant des remboursements effectués par l'organisme. Ces avances porteront intérêts au taux de l'emprunt garanti augmenté d'un point sans que le total ne puisse dépasser le taux normalement consenti aux collectivités locales. Ce taux plafond sera apprécié au moment de la mise en jeu de la garantie.

Si, à titre exceptionnel, le Département a dû faire face à ses engagements au moyen de fonds d'emprunt, l'organisme devra lui rembourser les montants des versements effectués, majorés des intérêts de l'emprunt qu'il a dû contracter augmentés d'un point.

Le solde constituera la dette de l'organisme vis-à-vis du Département.

Article 6 : L'organisme, sur simple demande du Département, devra fournir, à l'appui de ses documents comptables, toutes justifications utiles. Il devra permettre, à toute époque, aux agents désignés par le Préfet en exécution de l'article L 451-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, de contrôler son fonctionnement, d'effectuer la vérification de sa Caisse ainsi que de ses livres de comptabilité et, d'une manière générale, de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations.

L'organisme s'engage à adresser chaque année au Président du Conseil général de Seine-et-Marne le bilan et le compte de résultat certifiés conformes, le rapport du commissaire aux comptes, les annexes comptables, le rapport d'activité, du dernier exercice clos, ainsi que la liste des membres du Conseil d'Administration et le rapport de la dernière Assemblée générale.

Article 7 : L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie du Département.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances départementales n'est pas soldé, les dispositions des articles 2, 3, 4 (paragraphe 1), 5 et 6 resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance du Département.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour l'Office Public de l'Habitat 77,

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

