

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° 7/02

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne pour la construction de 31 logements, ZAC de la Pyramide à Lieusaint.

- Canton : Combs-la-Ville.

RÉSUMÉ : La SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne construit 31 logements, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint.
Afin de financer cette opération, la SA d'HLM envisage désormais de souscrire 4 emprunts (2 PLUS, 2 PLAI) d'un montant global de 3 916 991 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.
Elle sollicite la garantie du Département, à hauteur de 40 %, soit 1 566 796,40 €, en complément de celle du SAN de Sénart.

DEMANDEUR

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

DESCRIPTION DU PROJET

L'EPA Sénart a cédé à la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne, le 18 septembre 2007, un terrain de 5 553 m² situé au nord-est de Lieusaint, ZAC de la pyramide, afin de construire un ensemble de logements sociaux.

Le projet comporte 31 logements répartis en 4 bâtiments (A, B, C, D). Le bâtiment A est constitué de 15 logements collectifs et les bâtiments B, C et D sont constitués de 16 maisons individuelles accolées.

La typologie des logements sera la suivante :

Typologie	Nombre de logements
T1	4

T2	8
T3	11
T4	8
TOTAL	31

Un parc de stationnement de 54 places complètera l'opération.

Ce programme fait partie du futur éco-quartier de Lieusaint et les logements seront labellisés QUALITEL et Habitat Environnement Chantier Propre.

La maîtrise des consommations énergétiques a guidé les choix techniques avec la mise en place de vannes de régulation d'eau limitant la pression de celle-ci à 3 bars, récupération des eaux de pluie qui seront collectées et stockées depuis les toitures végétalisées, et l'installation de chauffe-eau solaires. L'organisation des logements propose toujours les séjours et chambres au sud (avec de grandes baies vitrées) et les pièces humides au nord. Cette construction devrait permettre des économies d'énergie de l'ordre de 30 %.

L'opération représente un coût de 2 407 €/m². Le loyer moyen sera de 6,45 €/m².

Lors de la Commission permanente du 4 juin 2007, le Département a accordé à ce projet une subvention de 18 293,88 €.

Désormais, la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne sollicite le Département pour une garantie à hauteur de 40 % de l'emprunt, en complément de celle du SAN de Sénart.

PRIX DE REVIENT

Acquisition	522 974 €
Frais notaires	36 608 €
Taxes locales	25 008 €
Branchements	54 860 €
Taxe branchement	5 275 €
Frais huissier	1 213 €
VRD / espaces verts	440 934 €
Etude de sols	7 469 €
Construction	4 200 114 €
Honoraires	520 723 €
Révisions	139 231 €
Total	5 954 409 €

FINANCEMENT

Fonds propres	486 843 €
---------------	-----------

Subventions 1 550 575 €	Région	395 620 €
	Département	18 292 €
	CIL	633 496 €
	Prime pour l'insertion	177 121 €
	EDF	8 862 €
	Surcharge foncière	150 000 €
	PLUS-PLAI	167 184 €
Prêts 3 916 991 €	PLUS Construction	2 945 985 €
	PLUS Foncier	663 308 €
	PLAI Construction	251 115 €
	PLAI Foncier	56 583 €
Total		5 954 409 €

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIR

Emprunt PLUS Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 2 945 985 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,50 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Emprunt PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 663 308 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,50 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Emprunt PLAI Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 251 115 €

- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,05 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,50 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Emprunt PLAI Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 56 583 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,05 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,50 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

PLUS Construction	2 945 985 €	x 40 % =	1 178 394,00 €
PLUS Foncier	663 308 €	x 40 % =	265 323,20 €
PLAI Construction	251 115 €	x 40 % =	100 446,00 €
PLAI Foncier	56 583 €	x 40 % =	22 633,20 €
Total	3 916 991 €	x 40 % =	1 566 796,40 €

Garantie du SAN de Sénart :

PLUS Construction	2 945 985 €	x 60 % =	1 767 591,00 €
PLUS Foncier	663 308 €	x 60 % =	397 984,80 €
PLAI Construction	251 115 €	x 60 % =	150 669,00 €
PLAI Foncier	56 583 €	x 60 % =	33 949,80 €
Total	3 916 991 €	x 60 % =	2 350 194,60 €

ACCORDS OBTENUS

- Décision d'agrément de la DDE en date du 28 décembre 2006 et attribution d'une subvention PLUS-PLAI pour un montant de 167 184 €

- Décision d'attribution de la DDE, en date du 28 décembre 2006, d'une prime pour surcharge foncière d'un montant de 150 000 € et d'une prime pour l'insertion de 177 121 €

- Attribution par l'EDF d'une subvention de 8 862 € le 11 janvier 2007,

- Procès Verbal du Conseil d'Administration de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne du 6 mars 2007 approuvant l'opération de construction ZAC de la Pyramide, à Lieusaint,

- Permis de construire n°PC7725106000331 accordé par le Président du Syndicat d'Agglomération Nouvelle le 13 avril 2007 pour la construction de 31 logements à Lieusaint,

- Convention signée le 22 juin 2007 entre le Département et la SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne accordant une subvention de 18 293,88 €,

- Convention de financement signée le 20 juillet 2007 entre le Comité Interprofessionnel paritaire du Logement de Seine-et-Marne (CIL 77) et les Foyers de Seine-et-Marne accordant deux subventions d'un montant global de 633 496 €,

- Acte de Vente signé le 22 août 2007 par l'EPA Sénart au profit de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 27 janvier 2009, pour 4 emprunts d'un montant global de 3 916 991 €

- Notification d'attribution de deux subventions du Conseil Régional lors de la commission permanente du 12 mars 2009 d'un montant global de 395 620 €,

- Délibération du SAN de Sénart lors du Bureau syndical du 11 juin 2009 accordant sa garantie à hauteur de 2 350 194,60 € représentant 60 % du montant des 4 emprunts.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

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

L'analyse des comptes et des agrégats 2008 de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne indique que sa structure financière est équilibrée et ne présente pas de risque particulier.

En effet, l'activité de la SA d'HLM ne cesse de croître depuis 2006 notamment grâce à la mise en location de logements supplémentaires et à la bonne gestion du parc locatif (taux de logements vacants : 1,66 %).

Les résultats des trois derniers exercices sont tous excédentaires avec 4,7 M€ en 2008.

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

Cette demande a obtenu une note de 6 sur 10 selon la grille d'évaluation des opérations de construction.

Trois logements ont été réservés pour le contingent départemental lors de l'attribution de la subvention.

La construction de ses logements présente un réel intérêt pour le Département puisqu'elle est située au sein d'une zone prioritaire en matière de logement social et comporte plus de 25 % de T2.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur cette demande de garantie et, si vous en êtes d'accord, de m'autoriser à signer en temps voulu le projet de convention avec la SA d'HLM

Les Foyers de Seine-et-Marne ainsi que le contrat de prêt à mettre en place avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/02 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. TURBA
Commission n° 7 - Finances

Séance du 5 octobre 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne pour la construction de 31 logements, ZAC de la Pyramide à Lieusaint.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment dans ses articles L. 431-1, R. 431-10, R. 431-59,

Vu les articles 2011 et suivants du Code Civil,

Vu l'article L. 3231-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, relatif aux modalités d'octroi, par les Départements, de leur garantie ou de leur caution pour les emprunts contractés par des personnes de droit privé,

Vu la demande formulée par la SA d'HLM les Foyers de Seine-et-Marne tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **40 %** soit **1 566 796,40 €** pour le remboursement de 4 emprunts d'un montant global de **3 916 991 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer la construction de 31 logements, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint,

Vu la délibération du SAN de Sénart lors du Bureau syndical du 11 juin 2009 accordant une garantie à hauteur de 2 350 194,60 € représentant 60 % des 4 emprunts,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé d'habitation à loyer modéré et financée par des ressources défiscalisées, relève des dérogations prévues aux 1^{er} et 2^{ème} alinéa de l'article L. 3231-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

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

DECIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **2 945 985 €** que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer la construction de 31 logements, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de 40 % de l'emprunt, soit sur un capital de **1 178 394 €**.

Prêt PLUS Construction

- Montant : 2 945 985 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,85 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,50 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Article 2 : d'accorder sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **663 308 €** que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer l'acquisition d'un terrain, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de 40 % de l'emprunt, soit sur un capital de **265 323,20 €**.

Prêt PLUS Foncier

- Montant : 663 308 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,85%⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,50 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Article 3 : d'accorder sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **251 115 €** que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer la construction de 31 logements, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de 40 % de l'emprunt, soit sur un capital de **100 446 €**.

Prêt PLAI Construction

- Montant : 251 115 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,05 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,50 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois

Article 4 : d'accorder sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **56 583 €** que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer l'acquisition d'un terrain, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de 40 % de l'emprunt, soit sur un capital de **22 633,20 €**.

Prêt PLAI Foncier

- Montant : 56 583 €
- 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

(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 la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne, telle que jointe en annexe de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée,

Article 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

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 5 octobre 2009, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

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

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la demande de garantie départementale déposée par la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne afin de financer l'acquisition d'un terrain et la construction de 31 logements, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint,

VU la délibération en date du 25 septembre 2009, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à hauteur de 40 % soit **1 566 796,40 €**, du paiement des annuités de 4 emprunts d'un montant global de **3 916 991 €** que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne se propose de réaliser auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement des contrats de prêt,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN de Sénart pour la durée totale de l'emprunt, sa garantie pour le remboursement de 4 emprunts d'un montant global de **3 916 991 €**, 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 la construction de 31 logements, située ZAC de la Pyramide, à Lieusaint.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de **40%** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **1 566 796,40 €**.

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

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

au crédit :

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

au débit :

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

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

état détaillé des frais généraux

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

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

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

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

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

Ce règlement constituera le Département créancier de l'organisme.

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

au crédit :

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

au débit :

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

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

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

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

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

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

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

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne,

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

