

# 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° 7/05

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLML LOGICIL pour l'acquisition de 558 logements propriétés de la SEMSA à Savigny-le-Temple.

- Canton : Savigny-le-Temple

**RÉSUMÉ** : La SA d'HLM LOGICIL s'est portée acquéreur du patrimoine de la SEMSA à Savigny-le-Temple.

Afin de financer cette acquisition, la SA d'HLM doit mobiliser 4 emprunts, d'un montant global de 44 078 022 €, accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), le Crédit Foncier et la Caisse d'Épargne.

Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 50 %, soit 22 039 011 €, en complément de celle du SAN de Sénart.

### DEMANDEUR

LOGICIL

34 rue de Paradis

75010 PARIS

### DESCRIPTION DU PROJET

Le Conseil d'Administration de la SEMSA qui s'est tenu le 11 juin 2008 a approuvé le lancement d'une consultation pour la cession du patrimoine de la SEMSA.

Le patrimoine de la SEMSA a été divisé en 4 lots :

- lot 1 : l'ensemble du patrimoine de la SEMSA à l'exception des lots 2, 3 et 4
- lot 2 : la maison médicalisée dénommée « Maison Alzheimer »
- lot 3 : les bureaux occupés par la SEMSA (rue de Savigny) et les 3 logements situés au-dessus desdits bureaux

- lot 4 : l'ensemble des études effectuées et payées par la SEMSA pour l'opération mixte accession-location dénommée « Clos du Lac ».

Cinq candidats ont répondu à la consultation et c'est la proposition de la SA d'HLM LOGICIL qui a été retenue.

La SA d'HLM LOGICIL a proposé de racheter les lots 1, 3 et 4 pour la somme de 46 400 000€.

L'ensemble du patrimoine de la SEMSA va donc être cédé à la SA d'HLM LOGICIL, à l'exception de la maison médicalisée située dans le domaine du Château de la Grange (maison Alzheimer).

Les conséquences financières, pour la SEMSA, de la vente de son patrimoine se traduiront par une ressource nette d'environ 7 500 K€ (différence entre le prix de vente et le remboursement des dettes associées au patrimoine cédé) et par un impact positif sur les capitaux propres de l'ordre de 9 000 K€.

Cette acquisition se faisant sans reprise des emprunts, la SEMSA devra donc effectuer, au moment de la cession, le remboursement anticipé des emprunts.

L'encours garanti par le Département au profit de la SEMSA était de 10 204 488,33 € au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

#### **PRIX DE REVIENT**

Acquisition terrains	11 600 000 €
Acquisition bâtiments	34 800 000 €
Frais de notaire	2 691 200 €
Honoraires, commission	100 000 €
<b>Total</b>	<b>49 191 200 €</b>

#### **FINANCEMENT**

PEX principal CDC	36 061 599 €
PEX spécifique CDC	4 938 322 €
PLI Crédit Foncier	2 887 038 €
Prêt conventionné Caisse d'Epargne	191 063 €
Fonds propres	5 113 178 €
<b>Total</b>	<b>49 191 200 €</b>

La SA d'HLM LOGICIL sollicite la garantie du Département à hauteur de 50 % en complément de celle du SAN de Sénart.

En raison du caractère particulier de cette opération consistant en un rachat de patrimoine, la répartition de garantie avec le SAN de Sénart sera de 50/50 et non de 40 % pour le Département et 60 % pour le SAN de Sénart.

## **CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIR**

### Emprunt PEX

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 36 061 599 €
- Durée : 35 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 2,26 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Commission : 2 300 €

### Emprunt PEX

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 4 938 322 €
- Durée : 35 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 2,41 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Commission : 1 580 €

### Emprunt PLI PROFILYS

- Organisme prêteur : Crédit Foncier
- Montant : 2 165 278 € PLI Construction  
721 760 € PLI Foncier
- Durée : 30 ans pour le PLI Construction, 50 ans pour le PLI Foncier
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 3,20 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- frais de dossier : 0,10 % du montant du prêt soit 2 165 € et 800 €
- indemnité de remboursement anticipé : 3 % calculée sur les sommes remboursées par anticipation

### Emprunt global

- Organisme prêteur : Caisse d'Épargne
- Montant : 191 063 €
- Durée : 25 ans
- Périodicité : trimestrielle
- Taux d'intérêt : taux fixe à 4,99 % ou Euribor 3 mois + 1,31 %
- Commission d'engagement : 0,10 % du capital emprunté

- Indemnité de remboursement anticipé : indemnité actuarielle pour un taux fixe, 3 % du capital restant dû pour un prêt à taux révisable

## MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

PEX (464)	36 061 599 €	x 50 % =	18 030 799,50 €
PEX (58)	4 938 322 €	x 50 % =	2 469 161 €
PLI Construction	2 165 278 €	x 50 % =	1 082 639 €
PLI Foncier	721 760 €	x 50 % =	360 880 €
Prêt conventionné	191 063 €	X 50 % =	95 531,50 €
<b>Total</b>	<b>44 078 022 €</b>	<b>x 50 % =</b>	<b>22 039 011 €</b>

Garantie du SAN de Sénart:

PEX (464)	36 061 599 €	x 50 % =	18 030 799,50 €
PEX (58)	4 938 322 €	x 50 % =	2 469 161 €
PLI Construction	2 165 278 €	x 50 % =	1 082 639 €
PLI Foncier	721 760 €	x 50 % =	360 880 €
Prêt conventionné	191 063 €	X 50 % =	95 531,50 €
<b>Total</b>	<b>44 078 022 €</b>	<b>x 50 % =</b>	<b>22 039 011 €</b>

## ACCORDS OBTENUS

- Procès-Verbal du Conseil d'administration de la SEMSA, du 17 novembre 2008, approuvant le projet d'acquisition de son patrimoine par la SA d'HLM LOGICIL,

- Promesse de vente signée le 29 avril 2009 entre la SEMSA et la SA d'HLM LOGICIL,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 9 juillet 2009, pour deux emprunts PEX,

- Accord de principe du Crédit Foncier du 19 juillet 2009 pour un emprunt PLS PROFILYS,

## CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

La SA d'HLM LOGICIL ne possédant pas de patrimoine dans le Département actuellement, n'adhère pas au Fonds de Solidarité Logement de Seine-et-Marne.

La SA d'HLM fait partie du groupe CMH implanté principalement dans le nord de la France mais qui souhaite développer son patrimoine dans la région Ile-de-France. Cette acquisition sera sa première implantation au sein du Département de Seine-et-Marne.

La SA d'HLM utilise ses fonds propres à hauteur de 5 113 178 € (ce qui représente 10 % du prix de revient de l'opération).

Au vu des comptes et des agrégats pour l'année 2008 de la SA d'HLM LOGICIL, la situation financière de l'organisme paraît saine tant sur le plan de sa gestion qu'au niveau de sa structure bilancielle.

La trésorerie nette s'élève à 108 M€ et lui permet de couvrir 5 mois de dépenses.

La capacité d'autofinancement brute est excédentaire de 73 M€ et a progressé de 24 M€ par rapport à 2007.

Les résultats des trois derniers exercices sont tous excédentaires avec 41 M€ en 2008.

La société s'est engagée sur un plan de réhabilitation de son patrimoine pour lequel elle a investi 15,5 M€ en entretien courant et 47 M€ en amélioration de son patrimoine en 2008.

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 LOGICIL ainsi que les contrats de prêt à mettre en place avec la Caisse des Dépôts et Consignations, le Crédit Foncier et la Caisse d'Épargne.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ



Dossier n° 7/05 A des rapports soumis à la commission  
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. MOUTON  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 5 octobre 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLML LOGICIL pour l'acquisition de 558 logements propriétés de la SEMSA à Savigny-le-Temple.

### 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 LOGICIL tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **50 %**, soit **20 499 960,50 €**, pour le remboursement de deux emprunts PEX d'un montant global de **40 999 921 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et destiné à financer l'acquisition de 522 logements propriétés de la SEMSA à Savigny-le-Temple,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé et financée par des prêts aidés par l'Etat, relève des dérogations prévues aux 1er et 2ème alinéas 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 le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **18 030 799,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant de **36 061 599 €** que la SA d'HLM LOGICIL se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition de 464 logements, patrimoine de la SEMSA, à Savigny-le-Temple.

Les caractéristiques du prêt PEX consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêt PEX

- Montant : 36 061 599 €

- Durée : 35 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 2,26 %<sup>(1)</sup> révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 %<sup>(1)</sup> révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Commission d'intervention : 2 300 €

Article 2 : d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **2 469 161€**, pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant de **4 938 322 €** que la SA d'HLM LOGICIL se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition de 58 logements, patrimoine de la SEMSA, situés à Savigny-le-Temple.

Les caractéristiques du prêt consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

#### Prêt PEX

- Montant : 4 938 322 €
- Durée : 35 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 2,41 %<sup>(1)</sup> révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 %<sup>(1)</sup> révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Commission d'intervention : 1 580 €

(1) Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus aux articles 1 à 2 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 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 à 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 LOGICIL, 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 5 octobre 2009, ci-après dénommé « le Département »,

**D'UNE PART,**

**ET :** la SA d'HLM LOGICIL représentée par

ci- après dénommée « 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 **20 499 960,50 €** représentant **50 %**, le paiement des annuités de deux emprunts PEX d'un montant global de **40 999 921 €** que la SA d'HLM LOGICIL 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 de 522 logements du patrimoine de la SEMSA à Savigny-le-Temple.

**CECI EXPOSÉ,**

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1<sup>er</sup> :** Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN de Sénart, et pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement de deux emprunts PEX d'un montant global de **40 999 921 €**, 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 de 522 logements auprès de la SEMSA à Savigny-le-Temple.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **50 %** du montant du remboursement des emprunts, soit :

- sur un capital de **18 030 799,50 €** pour l'emprunt de **36 061 599 €**,
- sur un capital de **2 469 161 €** pour l'emprunt de **4 938 322 €**.

**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.

Pour la SA d'HLM LOGICIL,

Fait en deux exemplaires originaux

à MELUN, le

Pour le Département de Seine-et-Marne,

Le Président du Conseil général,

Dossier n° 7/05 B des rapports soumis à la commission  
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. MOUTON  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 5 Octobre 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLML LOGICIL pour l'acquisition de 558 logements propriétés de la SEMSA à Savigny-le-Temple.

**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 LOGICIL tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **50 %**, soit **1 443 519 €**, pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **2 887 038 €** à contracter auprès du Crédit Foncier, et destiné à financer l'acquisition de 32 logements propriété de la SEMSA,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé et financée par des prêts aidés par l'Etat, relève des dérogations prévues aux 1er et 2ème alinéas 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 le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **1 443 519 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLI d'un montant de **2 887 038 €** que la SA d'HLM LOGICIL se propose de contracter auprès du Crédit Foncier pour l'acquisition de 32 logements, propriété de la SEMSA, situés à Savigny-le-Temple.

Les caractéristiques du prêt consenti par le Crédit Foncier sont les suivantes :

Prêt PLI PROFILYS

- Montant : 2 165 278 € PLI Construction  
721 760 € PLI Foncier
- Durée : 30 ans pour le PLI Construction et 50 ans pour le PLI Foncier
- Périodicité : annuelle
- Taux : 3,20 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Frais de dossier : 0,10 % du montant du prêt soit 2 165 € et 800 €
- Indemnité de remboursement anticipé : 3 % calculée sur les sommes remboursées par anticipation

Article 2 : de s'engager, au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, à effectuer le paiement en son lieu et place, dans la limite de la quotité fixée à l'article 1, à compter de la notification du Crédit Foncier par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut des ressources nécessaires à ce règlement,

Article 3 : de s'engager pendant toute la durée de l'emprunt à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt,

Article 4 : d'autoriser le Président du Conseil général à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre le Crédit Foncier et l'emprunteur,

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec la SA d'HLM LOGICIL, telle que jointe en annexe de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée,

Article 6 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer cette convention, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la garantie.

LE PRESIDENT,

V. ÉBLÉ

## Annexe

**DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE****- CONVENTION -**

**ENTRE :** Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil général, en exécution de la délibération du Conseil général en date du 5 octobre 2009, ci-après dénommé « le Département »,

**D'UNE PART,**

**ET :** la SA d'HLM LOGICIL représentée par

ci- après dénommée « 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 **1 443 519 €** représentant **50 %**, le paiement des annuités d'un emprunt PLI d'un montant de **2 887 038 €** que la SA d'HLM LOGICIL se propose de réaliser auprès du Crédit Foncier, aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, en vue de financer l'acquisition de 32 logements du patrimoine de la SEMSA à Savigny-le-Temple.

**CECI EXPOSÉ,**

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1<sup>er</sup> :** Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN de Sénart, et pour la durée totale de l'emprunt, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PLI d'un montant de **2 887 038 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, qu'il se propose de contracter auprès du Crédit Foncier en vue de financer l'acquisition de 32 logements auprès de la SEMSA à Savigny-le-Temple.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **50 %** du montant du remboursement de l'emprunt soit sur un capital de **1 443 519 €**.

**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.

Pour la SA d'HLM LOGICIL,

Fait en deux exemplaires originaux

à MELUN, le

Pour le Département de Seine-et-Marne,

Le Président du Conseil général,

Dossier n° 7/05 C des rapports soumis à la commission  
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. MOUTON  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 5 Octobre 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLML LOGICIL pour l'acquisition de 558 logements propriétés de la SEMSA à Savigny-le-Temple.

### 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 LOGICIL tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **50 %**, soit **95 531,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **191 063 €** à contracter auprès de la Caisse d'Epargne, et destiné à financer l'acquisition de 3 logements propriété de la SEMSA,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé et financée par des prêts aidés par l'Etat, relève des dérogations prévues aux 1er et 2ème alinéas 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 le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **95 531,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **191 063 €** que la SA d'HLM LOGICIL se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne pour l'acquisition de 3 logements auprès de la SEMSA à Savigny-le-Temple.

Les caractéristiques du prêt consenti par la Caisse d'Epargne sont les suivantes :

Prêt global

- Montant : 191 063 €
- Durée : 25 ans
- Périodicité : trimestrielle
- Taux d'intérêt : taux fixe à 4,99 % ou Euribor 3 mois + 1,31 %
- Commission d'engagement : 0,10 % du capital emprunté
- Indemnité de remboursement anticipé : indemnité actuarielle pour un taux fixe, 3 % du capital restant dû pour un prêt à taux révisable

Article 2 : de s'engager, au cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, à en effectuer le paiement en son lieu et place, dans la limite de la quotité fixée à l'article 1, à compter de la notification de la Caisse d'Epargne par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut des ressources nécessaires à ce règlement,

Article 3 : de s'engager pendant toute la durée de l'emprunt à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt,

Article 4 : d'autoriser le Président du Conseil général à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre la Caisse d'Epargne et l'emprunteur,

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec la SA d'HLM LOGICIL, telle que jointe en annexe de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée,

Article 6 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer cette convention, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la garantie.

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

**D'UNE PART,**

**ET :** la SA d'HLM LOGICIL représentée par

ci- après dénommée « 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 **95 581,50 €** représentant **50 %**, le paiement des annuités d'un emprunt d'un montant de **191 063 €** que la SA d'HLM LOGICIL se propose de réaliser auprès de la Caisse d'Epargne, aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, en vue de financer l'acquisition de 3 logements du patrimoine de la SEMSA à Savigny-le-Temple.

**CECI EXPOSÉ,**

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1<sup>er</sup> :** Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN de Sénart, et pour la durée totale de l'emprunt, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **191 063 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne en vue de financer l'acquisition de 3 logements auprès de la SEMSA à Savigny-le-Temple.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **50 %** du montant du remboursement de l'emprunt soit **95 581,50 €**.

**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.

Pour la SA d'HLM LOGICIL,

Fait en deux exemplaires originaux

à MELUN, le

Pour le Département de Seine-et-Marne,

Le Président du Conseil général,

