

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 23 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 la SA d'HLM Immobilière 3F pour la construction de 36 logements, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint.

- Canton : Combs-la-Ville

RÉSUMÉ : La SA d'HLM Immobilière 3F a réalisé une opération de construction de 36 logements, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint.
Afin de financer cette opération, la SA d'HLM doit souscrire 4 emprunts (2 PLUS, 2 PLAI), d'un montant global de 2 815 000 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.
Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 40 %, soit 1 126 000 €, en complément de celle du SAN de Sénart.

DEMANDEUR

Immobilière 3F
159, rue Nationale
75638 PARIS CEDEX 13

DESCRIPTION DU PROJET

La SA d'HLM Immobilière 3 F a négocié avec l'EPA Sénart l'acquisition d'un terrain aménagé d'une superficie totale de 12 560 m² permettant, d'une part, la réalisation de 36 logements collectifs (34 PLUS/2 PLAI), représentant 2 400 m² de SHON, objet du présent rapport, et d'autre part, la réalisation de 22 maisons PLS représentant 2 000 m² de SHON à Lieusaint, ZAC de la Pyramide.

Les 36 logements collectifs se répartissent comme suit :

- 14 T2
- 20 T3

- 2 T4.

Le secteur résidentiel de la ZAC de la Pyramide réunira à terme 164 logements.

Cet ensemble s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et se situe à proximité immédiate de commerces et à 3 minutes de la gare RER.

La SA d'HLM Immobilière 3F sollicite la garantie du Département à hauteur de 40 % en complément de celle du SAN de Sénart.

PRIX DE REVIENT

Acquisition	452 384 €
Frais d'acquisition	9 073 €
Taxe d'urbanisme	29 962 €
Sondages	13 821 €
Diagnostic pollution	3 482 €
VRD	801 573 €
Construction entreprise générale	3 788 043 €
Révision des prix	151 521 €
Honoraires	446 841 €
Total TTC	5 696 700 €

FINANCEMENT

Subventions 1 196 929 €	Etat PLUS - PLAI	209 900 €
	Etat prime spécifique	134 700 €
	Subvention volontaire	160 000 €
	Région	190 700 €
	CIL 1 % patronal	501 629 €
Emprunts CDC 2 815 000 €	PLUS Construction	2 015 000 €
	PLUS Foncier	694 000 €
	PLAI Construction	79 000 €
	PLAI Foncier	27 000 €
Fonds propres		1 684 771 €
Total TTC		5 696 700 €

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIR

Emprunt PLUS Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 2 015 000 €
- Durée : 35 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 18 mois maximum

Emprunt PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 694 000 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 18 mois maximum

Emprunt PLAI Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 79 000 €
- Durée : 35 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,05 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 18 mois maximum

Emprunt PLAI Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 27 000 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,05 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 18 mois maximum

MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

PLUS Construction	2 015 000 €	x 40 % =	806 000 €
PLUS Foncier	694 000 €	x 40 % =	277 600 €
PLAI Construction	79 000 €	x 40 % =	31 600 €
PLAI Foncier	27 000 €	x 40 % =	10 800 €
Total	2 815 000 €	x 40 % =	1 126 000 €

Garantie du SAN de Sénart :

PLUS Construction	2 015 000 €	x 60 % =	1 209 000 €
PLUS Foncier	694 000 €	x 60 % =	416 400 €
PLAI Construction	79 000 €	x 60 % =	47 400 €
PLAI Foncier	27 000 €	x 60 % =	16 200 €
Total	2 815 000 €	x 60 % =	1 689 000 €

ACCORDS OBTENUS

- Procès-verbal de la réunion du Directoire d'Immobilier 3F du 20 juillet 2004 autorisant l'acquisition d'un terrain à Lieusaint pour construire 36 logements et 22 maisons,
- Permis de construire n°PC772510500015 accordé par le SAN de Sénart le 20 juillet 2005,
- Acte de vente signé le 21 décembre 2007 entre l'EPA Sénart et la SA d'HLM Immobilière 3F,
- Décision d'agrément et de subvention de la DDE, datée du 23 décembre 2005, accordant une subvention PLUS-PLAI de 209 894 €,
- Certificat Habitat et Environnement obtenu le 27 février 2009 auprès de CERQUAL,
- Délibération du SAN de Sénart lors du Bureau syndical du 19 mars 2009 accordant sa garantie à hauteur de 60 %,
- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 27 mars 2009, pour 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAI d'un montant global de 2 815 000 €,
- Attestation de réservation de 3 logements au profit du Département en date du 10 avril 2009.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

La SA d'HLM Immobilière 3F adhère au Fonds de Solidarité Logement.

Au vu des comptes et des agrégats de la SA d'HLM Immobilière 3F sur l'année 2008, la structure financière de la société apparaît satisfaisante.

La société a dégagé au cours des 3 derniers exercices passés une capacité d'autofinancement nette excédentaire (78 M€ en 2006, 90,4 M€ en 2007 et 91,5 M€ en 2008). Ces excédents de financement générés par l'activité constituent des sources de financement internes.

Malgré d'importantes restructurations opérées sur son patrimoine, la société immobilière 3F a su préserver son équilibre financier.

Toutefois, le niveau de la trésorerie de la société est relativement faible eu égard à la taille budgétaire de cette société.

L'encours garanti par le Département au profit de la SA d'HLM Immobilière 3F est de 6 638 421,81 € au 1^{er} janvier 2009.

Dans le cadre de la réalisation de ce projet, la société Immobilière 3F va prélever 1 684 771 € sur ses fonds propres soit 30 % du coût de l'opération.

Pour le Département, ce projet est intéressant en terme de mixité sociale et l'opération est située à proximité de la gare RER de Lieusaint.

En contrepartie de la garantie, la SA d'HLM va consentir au Département une réservation de 3 logements pour le contingent départemental.

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

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 Immobilière 3F 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. MOUTON
Commission n° 7 - Finances

Séance du 23 Octobre 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM Immobilière 3F pour la construction de 36 logements, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment 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 Immobilière 3F tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **40 %**, soit **1 126 000 €**, pour le remboursement de 2 emprunts PLUS et 2 emprunts PLAÏ d'un montant global de **2 815 000 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer la construction de 36 logements, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint,

Vu la délibération du SAN de Sénart lors du Bureau syndical du 19 mars 2009 accordant sa garantie à hauteur de 60 %,

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 le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **806 000 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **2 015 000 €** que la SA d'HLM Immobilière 3F se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la construction de 36 logements ZAC de la Pyramide, à Cesson.

Prêt PLUS Construction

- Montant : 2 015 000 €

- Durée : 35 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,85 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 18 mois maximum

Article 2: d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **277 600 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **694 000 €** que la SA d'HLM Immobilière 3F se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer l'acquisition d'un terrain, situé ZAC de la Pyramide, à Cesson.

Prêt PLUS Foncier

- Montant : 694 000 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,85 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 18 mois maximum

Article 3: d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **31 600 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **79 000 €** que la SA d'HLM Immobilière 3F se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la construction de 36 logements, ZAC de la Pyramide, à Cesson.

Prêt PLAI Construction

- Montant : 79 000 €
- Durée : 35 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,05 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 18 mois maximum

Article 4: d'accorder, conjointement avec le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **10 800 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **27 000 €** que la SA d'HLM Immobilière 3F se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer l'acquisition d'un terrain, situé ZAC de la Pyramide, à Cesson.

Prêt PLAI Foncier

- Montant : 27 000 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,05 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A

- Progressivité : 0 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 18 mois maximum

(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 en 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 Immobilière 3F, 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 23 octobre 2009,

ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Immobilière 3F représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la délibération en date du 23 octobre 2009, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **1 126 000 €** représentant **40 %**, le paiement des annuités des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **2 815 000 €** que la SA d'HLM Immobilière 3F 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 36 logements, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint.

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN de Sénart, et pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **2 815 000 €**, 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 et la construction de 36 logements, ZAC de la Pyramide, à Lieusaint.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **40 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **1 126 000 €**.

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 : 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 **8 %** des logements construits soit **3** logements. L'organisme identifiera ces logements auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux.

Le droit de réservation du Département, pour chaque logement, s'exercera pendant la durée d'amortissement des emprunts.

Le bénéficiaire s'engage à :

- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à l'usage auquel il est destiné,
- permettre au Département de visiter autant que nécessaire les logements mis à sa disposition,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution,
- appliquer aux bénéficiaires des logements réservés le régime législatif propre aux habitations à loyer modéré,
- ne pas engager la responsabilité du Département pour des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables.

Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement : le bénéficiaire s'engage à lui communiquer trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux les informations relatives aux loyers, charges et autres provisions et toute information que le bénéficiaire ou le Département jugera utile.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, le bénéficiaire s'engage à informer le Département de la date d'effet du congé par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

B-Engagements du Département

En contrepartie du droit de réservation auquel lui donne droit la garantie d'emprunt consentie, le Département s'engage à :

- ne jamais se réclamer de la qualité de propriétaire ou de locataire des logements sur lesquels il exerce un droit de réservation,
- présenter comme locataires potentiels des logements réservés des personnes qui devront, par ordre de priorité :
 - appartenir au personnel du Département,
 - être présentées par les Maisons Départementales des Solidarités,
 - En tout état de cause, les personnes présentées devront satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières,
- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés.

Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement, il s'engage à :

- présenter les candidats à la location dans le mois suivant la remise en location du logement,
- remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

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

- communiquer au bénéficiaire l'identité du locataire potentiel du logement dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de réception de l'avis de vacance,
- remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Article 8 : L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie du Département.

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 Immobilière 3F,

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

