

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 20 Novembre 2009

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/06

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM BATIGERE pour l'acquisition de 309 logements propriétés de la SA d'HLM SAVO.

- Cantons : Champs-sur-Marne et Noisiel

RÉSUMÉ : La SA d'HLM Batigère Ile de France s'est portée acquéreur d'une partie du patrimoine de la SAVO situé en Seine-et-Marne et en Seine-Saint-Denis.

Afin de financer cette acquisition et notamment le patrimoine situé en Seine-et-Marne, la SA d'HLM a souscrit un emprunt, d'un montant de 15 000 000 €, accordé par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) avec une caution bancaire. Désormais, la SA d'HLM Batigère Ile-de-France sollicite la garantie d'emprunt du Département en substitution de la caution bancaire précédemment réalisée.

La SA d'HLM demande donc la garantie du Département à hauteur de 40 % soit 2 895 868 €, sur la partie de l'emprunt finançant l'acquisition en Seine-et-Marne (soit 7 239 669 €), en complément de celle du SAN de Marne-la-Vallée – Val Maubuée.

DEMANDEUR

BATIGERE

89, rue de Tocqueville

BP 87

75828 PARIS CEDEX 17

DESCRIPTION DU PROJET

La SA d'HLM Batigère Ile de France et la SA d'HLM SAVO (toutes deux filiales du groupe BATIGERE-SAREL) ont décidé de procéder à un échange de patrimoine.

Cette opération a lieu dans le cadre d'une territorialisation du patrimoine afin d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires, l'efficacité de gestion et la capacité de développement des deux SA d'HLM.

En effet, la SA d'HLM Batigère Ile de France cède au profit de la SA d'HLM SAVO 320 logements dont elle est propriétaire et répartis de la manière suivante :

- 40 logements à Eaubonne,
- 20 logements à Taverny,
- 99 logements à Cergy « Colombia »,
- 161 logements à Cergy « 3 Epis » et « Hautil ».

En échange de ce patrimoine, la SA d'HLM SAVO a cédé au profit de la SA d'HLM Batigère Ile de France 309 logements dont elle est propriétaire et dont la liste est la suivante :

- 149 logements à Noisy le Grand,
- 20 logements à Noisiel,
- 40 logements à Lognes Square,
- 47 logements à Lognes Echoppes,
- 38 logements à Lognes Cantilène,
- 15 logements à Emerainville.

Ces échanges de patrimoine permettent aux deux filiales de se spécialiser sur l'Est et l'Ouest de la Région Ile-de-France.

Afin de gagner du temps pour l'acquisition du patrimoine de la SA d'HLM SAVO, la SA d'HLM Batigère Ile-de-France a déjà mis en place l'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Pour souscrire cet emprunt, elle a obtenu une caution bancaire auprès de la Banque de l'Economie, du commerce et de la Monétique (B.E.C.M.) en attendant d'obtenir les garanties des collectivités locales.

Cette caution bancaire a un coût pour la SA d'HLM contrairement aux garanties accordées par les collectivités locales.

De ce fait, elle sollicite désormais, le Département afin qu'il garantisse la part du prêt finançant l'acquisition de patrimoine en Seine-et-Marne, à hauteur de 40 %.

PRIX DE REVIENT

	Prix d'acquisition
Noisiel Les Mandines	1 910 000 €
Lognes Le square	2 730 000 €
Lognes Les Echoppes	3 450 000 €
Lognes La Cantilène	2 770 000 €
Emerainville Le Clos d'Emery	820 000 €
<i>Sous total patrimoine en Seine-et-Marne</i>	<i>11 680 000 €</i>
Noisy-le-Grand	12 520 000 €
TOTAL	24 200 000 €

PLAN DE FINANCEMENT

Prêt PEX	15 000 000 €
<i>dont prêt affecté à l'achat de patrimoine en Seine-et-Marne</i>	<i>7 239 669 €</i>
Emprunts CIL transférés	1 060 400 €
Fonds propres	8 139 600 €
TOTAL	24 200 000 €

Afin de financer ce projet, la SA d'HLM Batigère Ile de France a souscrit un emprunt de 15 000 000 €. Le financement se répartit entre le patrimoine dans le secteur du SAN de Marne-la-Vallée/Val Maubuée pour un montant de 7 239 669 € et le patrimoine sur la commune de Noisy-le-Grand (93) pour un montant de 7 760 331 €.

La SA d'HLM Batigère Ile de France sollicite donc la garantie du Département, sur la partie de l'emprunt finançant le rachat de patrimoine en Seine-et-Marne, à hauteur de 40 %, soit 2 895 868 €, en complément de celle du SAN de Marne-la-Vallée/ Val Maubuée.

La part de l'emprunt (7 760 331 €) servant au rachat du patrimoine situé en Seine-Saint-Denis est garantie totalement par la ville de Noisy-le-Grand.

CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT À GARANTIREmprunt PEX

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 15 000 000 €
- Durée : 35 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
- Commission : 2 300 €

MONTANT DE LA GARANTIE DEMANDÉE

Garantie du Département :

PEX	7 239 669 € ¹	x 40 % =	2 895 868 €
-----	--------------------------	----------	-------------

¹montant d'emprunt servant au rachat du patrimoine en Seine-et-Marne

Garantie du SAN de Marne-la-Vallée/ Val Maubuée :

PEX	7 239 669 € ¹	x 60 % =	4 343 801 €
-----	--------------------------	----------	-------------

¹montant d'emprunt servant au rachat du patrimoine en Seine-et-Marne

ACCORDS OBTENUS

- Procès-Verbal du Conseil d'administration de la SA d'HLM SAVO, du 14 décembre 2007, autorisant la vente de 309 logements à la SA d'HLM Batigère Ile-de-France,

- Autorisation du Préfet de Seine-et-Marne, du 16 juin 2008, pour la vente de patrimoine entre la SA d'HLM Batigère et la SA d'HLM SAVO,

- Procès-Verbal du Conseil d'administration de la SA d'HLM Batigère Ile-de-France, du 8 octobre 2008, approuvant le projet d'acquisition de 309 logements du patrimoine de la SA d'HLM SAVO,

- Attestation signée le 3 décembre 2008 devant notaire de la cession de patrimoine entre la SA d'HLM Batigère Ile-de-France et la SA d'HLM SAVO,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 6 avril 2009, pour un emprunt PEX de 15 M€,

- Délibération du SAN de Sénart lors de la Séance du 25 juin 2009, accordant sa garantie à hauteur de 60 % de 7 239 669 €,

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

L'analyse des comptes et des agrégats de l'exercice 2008 de la SA d'HLM Batigère Ile-de-France indique que sa situation financière est saine.

Le résultat de l'exercice 2008 s'élève à 15,1 M€, en nette progression par rapport à 2007 (1,5 M€).

La trésorerie nette s'élève à près de 29,6 M€ en 2008 et lui permet de couvrir 3 mois de dépenses.

La capacité d'autofinancement brute s'élève à 13 M€ en 2008 soit une progression de 5,7 M€ par rapport à 2007 (7,3 M€).

Toutefois, la SA d'HLM a contracté d'importants prêts pour financer ses différents projets d'acquisition de patrimoine, de construction et de réhabilitation. L'annuité d'emprunt devrait s'établir à 30 M€ pour l'exercice 2009.

L'encours garanti au profit de la SA d'HLM Batigère Ile-de-France est de 3 626 073 € au 1^{er} janvier 2009.

La SA d'HLM utilise ses fonds propres à hauteur de 8 139 600 € (ce qui représente 34 % du prix de revient de l'opération globale).

Les logements étant déjà occupés, cette opération n'entraîne pas de réservation au profit du contingent du Département.

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 Batigère Ile-de-France 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° 7/06 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. PARIGI
Commission n° 7 - Finances

Séance du 20 Novembre 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM BATIGERE pour l'acquisition de 309 logements propriétés de la SA d'HLM SAVO.

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 Batigère Ile-de-France tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **2 895 868 €** (soit **40 %** de **7 239 669 €**), pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant global de **15 000 000 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, et destiné à financer l'acquisition de 309 logements propriétés de la SA d'HLM SAVO,

Vu la délibération du SAN de Marne-la-Vallée/Val Maubuée du 25 juin 2009 accordant une garantie à hauteur de 60 % sur la part du prêt finançant l'acquisition de patrimoine en Seine-et-Marne (7 239 669 €),

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 Marne-la-Vallée/ Val Maubuée, sa garantie à hauteur de **2 895 868 €**, (soit **40 %** de **7 239 669 €**), pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant de **15 000 000 €** que la SA d'HLM Batigère Ile-de-France se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition de 309 logements, patrimoine de la SA d'HLM SAVO, à Emerainville, Lognes, Noisiel et Noisy-le-Grand.

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

Prêt PEX

- Montant : 15 000 000 €
- Durée : 35 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
- Commission d'intervention : 2 300 €

(1) Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus à l'article 1 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 du contrat de prêt.

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 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 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 des Dépôts et Consignations et l'emprunteur,

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec la SA d'HLM Batigère Ile-de-France, 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 20 novembre 2009, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Batigère Ile-de-France représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la délibération en date du 20 novembre 2009, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **2 895 868 €** représentant **40 %** de **7 239 669 €**, le paiement des annuités d'un emprunt d'un montant global de **15 000 000 €** que la SA d'HLM Batigère Ile-de-France 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 du contrat de prêt, en vue de financer l'acquisition de 309 logements du patrimoine de la SA d'HLM SAVO.

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN de Marne-la-Vallée/Val Maubuée, et pour la durée totale de l'emprunt, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant global de **15 000 000 €**, 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 des Dépôts et Consignations en vue de financer l'acquisition de 309 logements auprès de la SA d'HLM SAVO à Emerainville, Lognes, Noisiel et Noisy-le-Grand.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **40 %** de **7 239 669 €**, représentant le montant de l'emprunt affecté au rachat du patrimoine Seine-et-Marnais, soit sur un capital de **2 895 868 €**.

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 BATIGERE,

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

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

