

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° 7/09

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'OPH Val du Loing Habitat pour la construction de 19 logements locatifs, 1 rue Jules Verne, à Nemours.

- Canton : Nemours

RÉSUMÉ : L'OPH Val du Loing Habitat va conduire une opération de construction de 19 logements locatifs 1 rue Jules Verne, à Nemours.

Afin de financer cette opération, l'OPH doit souscrire 4 emprunts (2 PLUS, 2 PLAI), d'un montant global de 1 449 074 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Il sollicite la garantie du Département à hauteur de 50 %, soit 724 537 €, la commune de Nemours garantissant les 50 % restant.

DEMANDEUR

OPH Val du Loing Habitat
31 avenue John Fitzgerald Kennedy
BP 82
77793 NEMOURS CEDEX

DESCRIPTION DU PROJET

L'OPH Val du Loing Habitat envisage la construction de 18 logements collectifs, rue Jules Verne, et d'une maison individuelle, rue de la Baraude, à Nemours.

Le bâtiment, constitué des logements collectifs sera sur 3 niveaux (R+1+combles) et la maison individuelle sera accolée.

Un parking de 18 places dont 2 handicapées sera créé avec un accès depuis la rue Jules Verne.

La typologie des logements sera la suivante :

Typologie	Nombre
T2	7
T3	8
T4	4

Le financement des logements se répartira en 4 PLAI et 15 PLUS.

Cette opération fait partie du projet de rénovation urbaine du Mont Saint-Martin à Nemours correspondant à la reconstitution de logements démolis.

A ce titre, elle bénéficie d'une subvention ANRU.

PRIX DE REVIENT

Acquisition	55 823 €
Frais d'acquisition	1 177 €
Taxes locales	34 138 €
Branchements	21 832 €
VRD	143 555 €
Espaces verts	33 128 €
étude de sols	8 341 €
Poteaux incendie	3 403 €
Construction entreprise générale	1 790 224 €
Honoraires	271 837 €
Révision des prix	77 237 €
Qualitel	30 867 €
Total	2 471 562 €

PLAN DE FINANCEMENT

Subventions 703 753 €	Région	283 220 €
	ANRU	420 533 €
Emprunts CDC 1 449 074 €	PRUCD Construction	1 000 967 €
	PLUS Foncier	178 339 €
	PLAI Construction	228 963 €
	PLAI Foncier	40 805 €
Fonds propres		318 735 €
Total		2 471 562 €

L'OPH Val du Loing Habitat sollicite le Département pour une garantie à hauteur de 50 % en complément de celle accordée par la commune de Nemours.

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIREmprunt PRUCD

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 1 000 967 €
- Durée : 40 ans
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum

Emprunt PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 178 339 €
- Durée : 50 ans
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum

Emprunt PLAI Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 228 963 €
- Durée : 40 ans
- Taux d'intérêt : 1,05 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum

Emprunt PLAI Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 40 805 €
- Durée : 50 ans
- Taux d'intérêt : 1,05 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum

MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

PRUCD Construction	1 000 967 €	x 50 % =	500 483,50 €
PLUS Foncier	178 339 €	x 50 % =	89 169,50 €
PLAI Construction	228 963 €	x 50 % =	114 481,50 €
PLAI Foncier	40 805 €	x 50 % =	20 402,50 €
Total	1 449 074 €	x 50 % =	724 537 €

Garantie de la commune de Nemours :

PRUCD Construction	1 000 967 €	x 50 % =	500 483,50 €
PLUS Foncier	178 339 €	x 50 % =	89 169,50 €
PLAI Construction	228 963 €	x 50 % =	114 481,50 €
PLAI Foncier	40 805 €	x 50 % =	20 402,50 €
Total	1 449 074 €	x 50 % =	724 537 €

ACCORDS OBTENUS

- Permis de construire n°PC0773330800021 accordé par la commune de Nemours le 23 septembre 2008,
- Evaluation provisoire du 29 septembre 2008 de la certification Qualitel n°Q.AU684 et AX252,
- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 30 avril 2009, pour 2 emprunts (1 PRUCD et 1 PLUS),
- Avenant simplifié « plan de relance » à la convention pluriannuelle du projet de rénovation urbaine du Mont-Saint-Martin signé le 11 mai 2009,
- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 13 mai 2009, pour 2 emprunts PLAI,
- Délibération de la commune de Nemours du 14 mai 2009 accordant sa garantie à hauteur de 50 %,
- Notification de la Région Ile-de-France accordant une subvention de 283 220 € lors de la commission permanente du 28 mai 2009,

- Attestation de réservation pour un logement signée le 20 juin 2009 au profit du Département.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

L'OPH Val du Loing Habitat adhère au Fonds de Solidarité Logement.

Au vu des comptes et des agrégats de l'OPH Val du Loing Habitat sur l'exercice 2008, la structure financière de l'organisme est saine.

Au cours des 5 derniers exercices, l'OPH a réalisé des résultats nets comptables excédentaires. Les deux derniers exercices se sont soldés par un autofinancement net excédentaire (188 K€ en 2007 et 601 K€ en 2008).

Les investissements bruts réalisés en 2008 (+3,3 M€), financés en partie sur fonds propres, ont impacté le fonds de roulement à hauteur de 1,6 M€. Néanmoins, le niveau du fonds de roulement reste nettement excédentaire (environ 4M€).

L'OPH Val du Loing Habitat n'a aucun emprunt garanti par le Département à ce jour.

Cette demande a obtenu une note de 6,5 sur 10 selon la grille d'évaluation des opérations de construction.

L'OPH Val du Loing Habitat va réserver un logement au profit du Département en contrepartie de la garantie.

La construction de ces 19 logements locatifs est opportune pour le Département dans la mesure où ce programme est très social (21 % de logement PLAI).

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur cette demande de garantie et, si vous en êtes d'accord, de m'autoriser à signer en temps voulu le projet de convention avec l'OPH Val du Loing Habitat 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° 7/09 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. SATIAT
Commission n° 7 - Finances

Séance du 20 Novembre 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'OPH Val du Loing Habitat pour la construction de 19 logements locatifs, 1 rue Jules Verne, à Nemours.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

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

Vu les articles 2011 et suivants du Code Civil,

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

Vu la demande formulée par l'OPH Val du Loing Habitat tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **50 %**, soit **724 537 €**, pour le remboursement de 4 emprunts d'un montant global de **1 449 074 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer la construction de 19 logements, 1 rue Jules Verne, à Nemours,

Vu la délibération de la commune de Nemours accordant sa garantie à hauteur de 50 % lors du Conseil municipal du 14 mai 2009,

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 la commune de Nemours, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **500 483,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PRUCD d'un montant de **1 000 967 €** que l'OPH Val du Loing Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 19 logements, 1 rue Jules Verne, à Nemours.

Prêt PRUCD

- Montant : 1 000 967€
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,85 %⁽¹⁾ indexé sur le taux du Livret A
- Progressivité : 0,5 %⁽¹⁾ indexé sur le taux du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum

Article 2 : d'accorder, conjointement avec la commune de Nemours, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **89 169,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **178 339 €** que l'OPH Val du Loing Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition d'un terrain, 1 rue Jules Verne, à Nemours.

Prêt PLUS

- Montant : 178 339 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,85 %⁽¹⁾ indexé sur le taux du Livret A
- Progressivité : 0,5 %⁽¹⁾ indexé sur le taux du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum

Article 3 : d'accorder, conjointement avec la commune de Nemours, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **114 481,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **228 963 €** que l'OPH Val du Loing Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la construction de 19 logements 1 rue Jules Verne, à Nemours.

Prêt PLAI Construction

- Montant : 228 963 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,05 %⁽¹⁾ indexé sur le taux du Livret A
- Progressivité : 0,50 %⁽¹⁾ indexé sur le taux du Livret A
- Préfinancement : 24 mois maximum

Article 4 : d'accorder, conjointement avec la commune de Nemours, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **20 402,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **40 805 €** que l'OPH Val du Loing Habitat se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition d'un terrain, 1 rue Jules Verne, à Nemours.

Prêt PLAI Foncier

- Montant : 40 805 €
- Durée : 50 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,05 %⁽¹⁾ indexé sur le taux du Livret A

- Progressivité : 0,50 %⁽¹⁾ indexé sur le taux du Livret A
- Préfinancement : 24 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 l'OPH Val du Loing Habitat, 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 20 novembre 2009,

ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : l'Office Public de l'Habitat (OPH) Val du Loing Habitat représenté par

ci- après dénommé « 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 **724 537 €** représentant **50 %**, le paiement des annuités des emprunts d'un montant global de **1 449 074 €** que l'OPH Val du Loing Habitat 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 19 logements, 1 rue Jules Verne à Nemours,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la commune de Nemours, et pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement des emprunts PLUS-PLAI d'un montant global de **1 449 074 €**, 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, 1 rue Jules Verne, à Nemours, et la construction de 19 logements.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **50 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **724 537 €**.

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 **10 %** des logements construits soit **1** logement, au profit du Département. L'organisme identifiera ce logement auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux.

L'attribution de ce logement s'effectuera en priorité à des personnes présentées par le Département, par le biais de la Maison Départementale des Solidarités du secteur.

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,
- organiser une commission d'attribution des logements dès que celle-ci s'avèrera nécessaire,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution, en ce qui concerne les candidats présentés par la Maison Départementale des Solidarités du secteur,
- 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 redevances 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 ou courrier électronique avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du contrat de location, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant de la redevance. Cette information s'accompagnera d'une fiche de liaison qui servira de support à la candidature du candidat transmise par la Maison Départementale des Solidarités de secteur.

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,
- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés,
- présenter comme locataires potentiels des logements réservés par l'intermédiaire de la Maison Départementale des Solidarités de secteur et sous la forme de fiche-liaison dont le format sera à déterminer par le bénéficiaire, des personnes qui devront :
 - satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré,
 - correspondre au public visé par le projet social de l'établissement.

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 un délai de 10 jours à compter de la date de notification de la mise à disposition du logement par le bénéficiaire,
- 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 de celui-ci.

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

- communiquer au bénéficiaire l'identité du candidat potentiel du logement dans un délai de 8 jours à compter de la date de notification de la mise à disposition du logement par le bénéficiaire,
- 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 de celui-ci.

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 l'OPH Val du Loing Habitat,

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

7/09 14

: