

## **CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE**

Séance du 18 décembre 2009

---

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

### **RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/11**

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'OPAC de Meaux pour l'amélioration d'un bâtiment situé, 50 rue Aristide Briand, à Villenoy.

- Canton : Meaux Sud.

**RÉSUMÉ** : L'OPAC de Meaux a acquis un bâtiment, en 1992, situé 50 rue Aristide Briand à Villenoy et a souhaité l'améliorer afin de constituer 9 logements.

Dans le cadre du financement de cette opération, l'OPAC envisage de souscrire un emprunt PEX de 422 989 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, pour une durée de 40 ans.

Il sollicite la garantie du Département à hauteur de 50 % en complément de celle de la commune de Villenoy.

### **DEMANDEUR**

OPAC de Meaux

Boulevard des Cosmonautes

77109 MEAUX CEDEX

## DESCRIPTION DU PROJET

En 1992, l'OPAC de Meaux a acquis une maison située au 50, rue Aristide Briand à Villenoy et a décidé en 2002 de la louer à l'AGE-DEFI (association de groupements éducatifs).

Des travaux de réhabilitation ont été réalisés afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes ce qui permet à l'AGE-DEFI de loger une vingtaine de jeunes de 13 à 21 ans. Ces jeunes sont confiés à l'AGE-DEFI par le Département ou par un magistrat pour enfant au titre de l'habilitation de la protection judiciaire de la jeunesse.

La mission essentielle de l'AGE-DEFI consiste à aider la protection de l'enfance et à rétablir les liens affectifs avec leur famille. De plus, la mission de l'AGE-DEFI permet de dispenser à certains d'entre eux un enseignement professionnel et scolaire sur le plateau technique installé au 13 rue Aristide Briand à Villenoy.

Les travaux de rénovation intérieure ont consisté en :

- la mise en conformité de l'électricité,
- la mise aux normes et la rénovation de salles de bain,
- la mise en place d'une cuisine centrale,
- l'adjonction d'un chauffage central au gaz avec production d'eau chaude,
- le remplacement de tous les sols et la remise totale en peinture du bâtiment.

## PRIX DE REVIENT

Travaux de réhabilitation	442 090 €
Honoraires	58 273 €
<b>Total</b>	<b>500 363 €</b>

## FINANCEMENT

Subvention Conseil Régional	74 898 €
Subvention Gaz de France	2 476 €
Prêt CDC Expérimental	422 989 €
<b>Total</b>	<b>500 363 €</b>

Pour financer cette opération, l'OPAC de Meaux envisage d'emprunter 422 989 € et sollicite la garantie départementale à hauteur de 50 %, en complément de celle de la commune de Villenoy.

## **CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT À GARANTIR**

### Emprunt PEX

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 422 989 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Différé d'amortissement : 24 mois
- Commission : 510 €

## **MONTANT DE LA GARANTIE DEMANDÉE**

Garantie du Département :

PEX	422 989 €	x 50 % =	211 494,50 €
-----	-----------	----------	--------------

Garantie de la commune de Villenoy :

PEX	422 989 €	x 50 % =	211 494,50 €
-----	-----------	----------	--------------

## **ACCORDS OBTENUS**

- Notification d'attribution d'une subvention, du 26 avril 2001, par la Région Ile-de-France pour un montant de 74 898 €,
- Attestation de Gaz de France, du 13 février 2002, proposant une subvention de 2 476 €,
- Convention de location signée le 14 décembre 2007 entre l'OPAC de Meaux et l'Association de Groupements Educatifs,
- Accord de principe de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) pour cette opération d'amélioration d'un bâtiment à Villenoy,
- Procès-Verbal du Conseil d'administration de l'OPAC de Meaux, du 30 septembre 2008, approuvant le projet d'amélioration d'un bâtiment,
- Délibération de la commune de Villenoy lors du Conseil Municipal du 27 novembre 2008, accordant sa garantie à hauteur de 50 %,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 5 octobre 2009, pour un emprunt PEX de 422 989 €,

## **CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE**

L'OPAC de Meaux adhère au Fonds de Solidarité Logement.

L'analyse des comptes et des agrégats 2008 de l'OPAC de Meaux indique que sa situation financière s'assainit. L'exercice 2008 constituait la dernière année du plan de redressement avec la CGLLS.

Le nombre de logements vacants se réduit comme en témoigne le taux de vacance globale qui atteint 4,06 % et marque une amélioration par rapport à 2007 (8,27 %).

La trésorerie nette s'élève à 11,3 M€ en 2008. Elle lui permet de couvrir 2 mois de dépenses.

La capacité d'autofinancement brute atteint 8,7 M€ en 2008, après remboursements des emprunts en cours d'exercice, la capacité d'autofinancement nette atteint 3,6 M€.

L'encours garanti par le Département au profit de l'OPAC de Meaux est de 18 366 459,31 € au 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Cette demande a obtenu une note de 4,25 sur 10 selon la grille d'évaluation des opérations de réhabilitation.

Ce projet rentre dans le champ d'intervention départemental puisqu'il bénéficie à l'Association de Groupements Educatifs qui gère un établissement de formation professionnelle habilité par le 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 le projet de convention avec l'OPAC de Meaux 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° 7/11 des rapports soumis à la commission  
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. SATIAT  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 18 décembre 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'OPAC de Meaux pour l'amélioration d'un bâtiment situé, 50 rue Aristide Briand, à Villenoy.

**LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,**

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 les articles 2011 et suivants du Code Civil,

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

Vu la demande formulée par l'OPAC de Meaux tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **50 %**, soit **211 494,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant de **422 989 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer l'acquisition-amélioration d'un bâtiment, situé 50 rue Aristide Briand, à Villenoy,

Vu la délibération de la commune de Villenoy accordant sa garantie à hauteur de 50 % lors du Conseil municipal du 27 novembre 2008,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé et financée par des prêts aidés par l'Etat, relève des dérogations prévues aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> 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 la commune de Villenoy, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **211 494,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant de **422 989 €** que l'OPAC de Meaux se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition et l'amélioration d'un bâtiment à Villenoy.

## Prêt PEX

- Montant : 422 989 €
- Durée : 40 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,85 %<sup>(1)</sup> révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,5 %<sup>(1)</sup> révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Différé d'amortissement : 24 mois
- Commission : 510 €

(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 du contrat 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 l'OPAC de Meaux, 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 18 décembre 2009,

ci-après dénommé « le Département »,

**D'UNE PART,**

**ET :** l'OPAC de Meaux représenté par

ci- après dénommé « l'organisme »,

**D'AUTRE PART,**

**PRÉAMBULE**

**VU** la délibération en date du 18 décembre 2009, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **211 494,50 €** représentant **50 %**, le paiement des annuités de l'emprunt PEX d'un montant de **422 989 €** que l'OPAC de Meaux 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'amélioration d'un bâtiment situé, 50 rue Aristide Briand, à Villenoy,

**CECI EXPOSÉ,**

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

**Article 1<sup>er</sup> :** Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la commune de Villenoy, et pour la durée totale de l'emprunt, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant de **422 989 €**, 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'amélioration d'un bâtiment situé 50 rue Aristide Briand, à Villenoy.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **50 %** du montant du remboursement de l'emprunt, soit sur un capital de **211 494,50 €**.

**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.

Fait en deux exemplaires originaux  
à MELUN, le

Pour l'OPAC de Meaux,

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

