

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° 7/12

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) pour la réhabilitation de 140 logements à Combs-la-Ville.

- Canton : Combs-la-Ville.

RÉSUMÉ : L'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne a conduit une opération de réhabilitation de 140 logements collectifs, 1 à 8 square des Platanes, à Combs-la-Ville.
Afin de financer cette opération, l'OPH 77 doit souscrire un emprunt « Amélioration bonifiée » d'un montant de 2 053 604 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.
Il sollicite la garantie du Département à hauteur de 40 %, soit 821 441,60 €, en complément de celle du SAN de Sénart.

DEMANDEUR

Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77)
10 avenue Charles Péguy
77000 MELUN

DESCRIPTION DU PROJET

L'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) a arrêté au titre des années 2004-2005-2006 un programme de réhabilitation de son patrimoine portant sur 1 840 logements.

Dans ce cadre, il a été réhabilité 140 logements, situés 1 à 8 square des Platanes à Combs-la-Ville.

L'ensemble de 140 logements a été construit entre 1974 et 1975 et se compose de 7 bâtiments de 4 étages.

Chaque bâtiment comprend 20 logements allant du T2 au T5.

Le programme de travaux de réhabilitation a compris :

- le remplacement des portes palières,
- le remplacement des éléments sanitaires,
- la mise aux normes des installations électriques,
- la peinture des WC et des cuisines,
- la réfection des sols souples,
- la réhabilitation des halls,
- la création de rampes d'accès extérieur,
- l'éclairage et la signalétique des halls en façade,
- la réfection des aires de jeu.

PRIX DE REVIENT

Menuiseries	193 382 €
Plomberie	264 067 €
Electricité	547 967 €
Chauffage	107 294 €
Peinture	114 256 €
Sols	52 433 €
Parties communes	221 972 €
Aménagements espaces verts	808 341 €
Honoraires	205 892 €
Total	2 515 604 €

PLAN DE FINANCEMENT

Emprunt « Amélioration bonifiée » CDC	2 053 604 €
Subvention DDE	182 000 €
Subvention Région	280 000 €
Total	2 515 604 €

Désormais, l'OPH 77 sollicite la garantie départementale à hauteur de 40 % en complément de celle du SAN de Sénart.

CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT À GARANTIR

Emprunt « Amélioration bonifiée » :

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 2 053 604 €
- Durée : 20 ans
- Taux d'intérêt : 2 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0,50 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Différé d'amortissement : 2 ans
- Commission : 1 000 €

MONTANT DE LA GARANTIE DEMANDÉE

Garantie du Département :

AM bonifiée	2 053 604 €	x 40 % =	821 441,60 €
-------------	-------------	----------	--------------

Garantie du SAN de Sénart :

AM bonifiée	2 053 604 €	x 60 % =	1 232 162,40 €
-------------	-------------	----------	----------------

ACCORDS OBTENUS

- Procès-Verbal du Conseil d'administration de l'OPH 77, du 25 mars 2003, approuvant le projet de réhabilitation de 140 logements à Combs-la-Ville,

- Décision d'agrément et de subvention de la DDE, datée du 28 décembre 2007, accordant une subvention de 182 000 €,

- Convention régionale de patrimoine social signée par la Région Ile-de-France le 27 novembre 2008 accordant une subvention de 280 000 € pour cette opération,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 7 mai 2009, pour un emprunt « Amélioration bonifiée » de 2 053 604 €,

- Délibération du SAN de Sénart lors du Bureau syndical du 17 septembre 2009, accordant sa garantie à hauteur de 60 % de l'emprunt,

- Attestation du 21 octobre 2009 précisant que les logements sont achevés depuis plus de 15 ans et qu'ils n'ont pas bénéficiés d'une réhabilitation durant les 10 dernières années.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

L'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne adhère au Fonds de Solidarité Logement.

Au vu des comptes et des agrégats de l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne sur l'exercice 2008, la structure financière de l'organisme connaît un retour à l'équilibre même si elle reste à consolider.

Malgré un accroissement de 2 % du produit des loyers dû à une amélioration du taux de vacance, l'autofinancement de l'OPH 77 reste stable, passant de 2,77 M€ en 2007 à 2,45 M€ en 2008. Toutefois, la structure financière de l'OPH s'est assainie en 2008, l'Office s'est désendetté aussi bien au niveau de ses dettes financières (- 8 M€) que de ses dettes d'exploitation (-5,2 M€).

L'encours garanti par le Département au profit de l'OPH 77 est 78 093 990,70 € au 1^{er} janvier 2009.

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

Le projet participe à l'entretien du patrimoine de l'OPH 77 et améliore la qualité de vie des locataires. Il convient cependant de noter que l'OPH 77 n'utilise aucun fonds propres pour financer cette opération.

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'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne ainsi que le contrat de prêt à mettre en place.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/12 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. TURBA
Commission n° 7 - Finances

Séance du 18 Décembre 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) pour la réhabilitation de 140 logements à Combs-la-Ville.

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'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **40 %**, soit **821 441,60 €**, pour le remboursement d'un emprunt « Amélioration bonifiée » d'un montant de **2 053 604 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer la réhabilitation de 140 logements, situés 1 à 8 square des platanes, à Combs-la-Ville,

Vu la délibération du SAN de Sénart accordant sa garantie à hauteur de **60 %** lors du Bureau syndical du 17 septembre 2009,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme public et financée par des prêts aidés par l'Etat, relève des dérogations prévues au 1er et 2ème 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 **821 441,60 €**, pour le remboursement d'un emprunt « Amélioration bonifiée » d'un montant de **2 053 604 €** que l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la réhabilitation de 140 logements, 1 à 8 square des platanes, à Combs-la-Ville.

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

Prêt « Amélioration bonifiée »

- Montant : 2 053 604 €
- Durée : 20 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 2 %⁽¹⁾ révisable selon de la variation du Livret A
- Progressivité : 0,50 %⁽¹⁾ révisable selon la variation du livret A
- Différé d'amortissement : 2 ans maximum
- Commission : 1 000 €

(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 ses 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'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne, 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 18 décembre 2009,

ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) 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 **821 441,60 €** représentant **40 %**, le paiement des annuités d'un emprunt « Amélioration bonifiée » d'un montant de **2 053 604 €** que l'OPH 77 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 la réhabilitation de 140 logements, situés 1 à 8 square des platanes, à Combs-la-Ville,

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 de l'emprunt, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt « Amélioration bonifiée » d'un montant de **2 053 604 €**, 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 la réhabilitation de 140 logements, situés 1 à 8 square des platanes à Combs-la-Ville.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **40 %** du montant du remboursement de l'emprunt, soit sur un capital de **821 441,60 €**.

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'Office Public de l'Habitat 77,

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

