

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° 7/13

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par Aménagement 77 pour la mise en place d'un nouvel emprunt finançant la poursuite de l'aménagement de la ZAC de la Pierre Levée à Darvault.

- Canton : Nemours

RÉSUMÉ : En raison de la crise immobilière qui a retardé les ventes de parcelles sur la ZAC de la Pierre Levée à Darvault, la SAEM Aménagement 77 envisage de souscrire un nouvel emprunt pour financer l'amortissement en capital de l'emprunt initial et les premiers travaux de viabilisation de la ZAC. Elle souhaite souscrire un emprunt FLEXILIS de 4 280 000 € auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France. A ce titre, elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 77 %. La Commune de Darvault garantit les 3 % restants (la garantie accordée par les collectivités locales à des projets d'aménagement est limitée à hauteur de 80 % du montant de l'emprunt).

DEMANDEUR

AMENAGEMENT 77

10, rue Dajot

BP 34

77004 MELUN

DESCRIPTIF DE L'OPÉRATION

La commune de Darvault a souhaité réaliser, sur son territoire, l'aménagement d'une zone à vocation d'activités, de bureaux et de commerces qui se situe en bordure de l'autoroute A6.

L'aménagement de cette ZAC, d'environ 115 500 m² de SHON, a été confiée à « Aménagement 77 » le 23 mars 2005, la convention publique d'aménagement ayant pour terme le 23 mars 2011.

Cette ZAC est divisée en 2 parties :

- une partie Nord d'environ 75 000 m² dont 61 000 m² sont destinés à la réalisation de trois bâtiments logistiques. Elle a été commercialisée en 2007 auprès de Faubourg Promotion, mais le compromis de vente s'est éteint faute d'investisseurs intéressés en cette période de crise immobilière.

- une partie Sud de 40 500 m² dont 31 540 m² sont commercialisés, destinée à la réalisation d'un complexe commercial regroupant des enseignes de bricolage et de décoration de la maison, de loisirs, d'équipement de la personne, de restauration et d'un cinéma.

Cette partie Sud est commercialisée pour moitié auprès de Pitch Promotion par compromis de vente du 16 juillet 2008 avec échéance de signature pour le 31 décembre 2010.

Il reste à Aménagement 77 à réaliser ces acquisitions du Sud pour la partie concernant Pitch et des travaux de VRD sont à mettre en place de 2010 à 2014.

En 2006, pour financer les acquisitions foncières, un emprunt d'un montant de 2 500 000 € a été mis en place. Cet emprunt, contracté pour une durée de 4 ans et six mois, a été garanti à hauteur de 77 % par le Département (lors de la séance du 22 septembre 2006) en complément des 3% de la commune de Davault.

La crise économique ayant retardé les décisions des investisseurs et des chefs d'entreprises dès le second semestre 2008. La mise en œuvre d'études complémentaires visant à optimiser les solutions d'aménagement est devenue nécessaire.

Lors du Conseil municipal du 2 octobre 2009, la commune de Darvault a prorogé de 4 ans la convention publique d'aménagement qui se terminera le 23 mars 2015.

Pour financer l'amortissement du prêt de 2 500 000 € mis en place en 2006, le portage financier des acquisitions foncières de la partie Sud, ainsi que les premiers travaux de viabilisation, un emprunt de 4 280 000 € doit être souscrit par la SAEM Aménagement 77.

Ainsi, Aménagement 77 sollicite la garantie départementale à hauteur de 77% de l'emprunt (soit 3 295 600 €) en complément de celle de la commune de Darvault (soit 128 400 €).

BILAN PROSPECTIF DE L'OPÉRATION EN 2009

	Bilan global	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Études	109 886 €	98 278 €	1 390 €	6 490 €	3 728 €						
Acquisition	2 328 379 €	1 510 660 €	222 419 €	78 507 €	303 597 €	213 196 €					
Travaux préparatoires	354 238 €	94 563 €	2 875 €	156 800 €			100 000 €				
Travaux de voirie	4 627 200 €			17 386 €	185 000 €	545 536 €	120 000 €	1 266 553 €	1 158 000 €	1 334 725 €	
Honoraires sur travaux	344 877 €	51 145 €	34 875 €	11 443 €	57 602 €	28 673 €	30 000 €	20 509 €	58 346 €	52 284 €	
Rémunérations	1 036 348 €	153 844 €	72 466 €	71 257 €	77 860 €	68 570 €	137 529 €	66 653 €	270 271 €	67 895 €	50 003 €
Frais divers	129 122 €	8 342 €	15 827 €	30 743 €	22 429 €	27 694 €	11 460 €	11 650 €	437 €	440 €	100 €
Frais financiers	782 604 €	31 076 €	103 308 €	122 663 €	90 134 €	147 665 €	85 641 €	95 047 €	107 070 €		
Frais de commercialisation (publicité)	12 627 €	7 033 €	2 344 €		1 000 €	1 125 €	1 125 €				
TOTAL CHARGES	9 725 281 €	1 954 941 €	455 504 €	495 289 €	741 350 €	1 032 459 €	485 755 €	1 460 412 €	1 594 124 €	1 455 344 €	50 103 €
Ventes de terrains et droits à construire							2 784 000 €	89 622 €	6 850 248 €		
Produits financiers	1 472 €	928 €	43 €	501 €							
TOTAL PRODUITS	9 725 342 €	928 €	43 €	501 €			2 784 000 €	89 622 €	6 850 248 €		
RESULTAT	61 €	- 1954 013 €	- 455 461 €	- 494 788 €	- 741 350 €	- 1 032 459 €	2 298 245 €	- 1 370 790 €	5 256 124 €	- 1 455 344 €	- 50 103 €
TRESORERIE CUMUL	61 €		-307 561 €	- 1261 542 €	- 2705 761 €	- 4 278 949 €	- 1 892 000 €	- 3 261 231 €	-2 021 643 €	407 733 €	61 €

FINANCEMENT DE L'OPÉRATION EN 2009

	Bilan global	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Mobilisation d'emprunt	6 780 000 €	2 500 000 €				4 280 000 €					

CARACTERISTIQUES DU NOUVEL EMPRUNT A GARANTIR

Prêt Flexilis

- Organisme prêteur : Caisse d'Epargne

- Montant : 4 280 000 €

Phase de mobilisation reconstituable

- Durée : jusqu'au 31/12/2011

- Taux d'intérêt : Eonia + 0,80 % ou Euribor 3mois + 0,20 %

- Mise à disposition des fonds : au fur et à mesure des besoins

- Remboursement : possible à tout moment, sans indemnité

- Commission de non utilisation : 0,05 % du montant non consolidé en date du 31/12/2011

Phase de consolidation à la carte

- Durée maximale : 2 ans

- Taux fixe : courbe de swap taux fixe contre Euribor de la durée retenue +0,85 %

- Euribor 3, 6 ou 12 mois +0,85 %

- Amortissement : progressif, constant ou à la carte

- Périodicité des échéances : trimestrielle, semestrielle ou annuelle

- Base de calcul des intérêts : taux fixe : 30/360 ; Euribor : exact/360

- Remboursement anticipé du capital : possible à chaque échéance moyennant un préavis et le paiement éventuel d'une indemnité financière

MONTANT DE LA GARANTIE DEMANDÉE

Garantie du Département :

$$4\,280\,000\ \text{€} \quad \times 77\ \% = \quad 3\,265\,600\ \text{€}$$

Garantie de la Commune de Darvault :

$$4\,280\,000\ \text{€} \quad \times 3\ \% = \quad 128\,400\ \text{€}$$

La garantie accordée par les collectivités locales à des projets d'aménagement est limitée à hauteur de 80 % du montant de l'emprunt.

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES ALLOUEES

- Procès-Verbal du Conseil d'Administration d'Aménagement 77, en date du 10 novembre 2005, autorisant l'opération de la Z.A.C. de la Pierre Levée à Darvault,
- Accord de la Caisse d'Epargne Ile-de-France, en date du 17 août 2009 pour un prêt de 4 280 000 €.
- Délibération de la Commune de Darvault, lors du Conseil Municipal du 2 octobre 2009, prolongeant le délai de la convention publique d'aménagement jusqu'au 23 mars 2015,
- Délibération de la Commune de Darvault, lors du Conseil Municipal du 2 octobre 2009, accordant sa garantie à hauteur de 3 %,

CRITERES ATTACHÉS A LA GARANTIE DÉPARTEMENTALE

Aménagement 77 a réalisé un résultat net comptable excédentaire en 2008 de 480 K€.

Toutefois, la SAEM Aménagement 77 est directement impactée par la crise actuelle sur l'ensemble de ses activités :

- au niveau de la construction de logements neufs, les promoteurs immobiliers, partenaires d'Aménagement 77 ont tendance à geler leurs projets,

- au niveau de l'activité d'aménagement de parcs d'activités, les entreprises, les investisseurs ou les collectivités retardent ou annulent leur décision d'aménager de nouveaux terrains pour des implantations nouvelles d'activités.

Aménagement 77 dispose théoriquement des montants nécessaires pour financer son fonctionnement pendant un exercice. Néanmoins, la trésorerie actuellement disponible et les retours financiers sur les opérations antérieures ou en cours ne permettent pas de lever des fonds suffisants pour répondre à des projets d'envergure faisant appel aux fonds propres de la SAEM.

Pour ces raisons, des tensions de trésorerie pourraient apparaître dans les exercices ultérieurs si le marché demeurerait atone et que la SAEM ne remporte pas d'appels d'offre.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur ce dossier et, si vous en êtes d'accord, d'adopter le projet de délibération joint au présent rapport, ainsi que la convention à passer avec Aménagement 77.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/13 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. EUDE
Commission n° 7 - Finances

Séance du 18 Décembre 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par Aménagement 77 pour la mise en place d'un nouvel emprunt finançant la ZAC de la Pierre Levée à Darvault.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 3231-4 et L 3231-4-1 relatifs 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 le Code Civil et notamment ses articles 2011 et suivants ;

Vu la demande formulée par la SAEM «Aménagement 77 » tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne, à concurrence de **77 %**, pour le remboursement de l'emprunt FLEXILIS d'un montant de **4 280 000 €** à contracter auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France, destiné à financer les surcoûts de l'aménagement de la Z.A.C. de la Pierre Levée à Darvault ;

CONSIDERANT que cette opération est réalisée par un organisme qui ne relève pas de la catégorie des organismes d'intérêt général visée au 5^{ème} alinéa de l'article L 3231-4 qui ouvre dérogation aux dispositions limitatives de la quotité pouvant être garantie par la collectivité territoriale posées par le 4^{ème} alinéa du même article ;

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 Darvault, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **4 280 000 €** qu'Aménagement 77 doit contracter auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France en vue de financer les surcoûts de l'aménagement de la Z.A.C. de la Pierre Levée à Darvault.

La garantie départementale s'exerce sur **77 %** de l'emprunt, soit sur un capital de **3 295 600 €**.

Les caractéristiques de l'emprunt consenti par la Caisse d'Epargne Ile-de-France, sur lequel s'appliquera la garantie, sont les suivantes :

Prêt bancaire FLEXILIS :

- Montant : 4 280 000 €

Phase de mobilisation

- Durée : jusqu'au 31/12/2011
- Taux d'intérêt : Eonia + 0,80 % ou Euribor 3mois + 0,20 %
- Mise à disposition des fonds : au fur et à mesure des besoins
- Remboursement : possible à tout moment, sans indemnité
- Commission de non utilisation : 0,05 % du montant non consolidé en date du 31/12/2011

Phase de consolidation

- Durée maximale : 2 ans
- Taux fixe : courbe de swap taux fixe contre Euribor de la durée retenue +0,85 %
- Euribor 3, 6 ou 12 mois +0,85 %
- Amortissement : progressif, constant ou à la carte
- Périodicité des échéances : trimestrielle, semestrielle ou annuelle
- Base de calcul des intérêts : taux fixe : 30/360 ; Euribor : exact/360
- Remboursement anticipé du capital : possible à chaque échéance moyennant un préavis et le paiement éventuel d'une indemnité financière

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 en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple notification de la Caisse d'Epargne Ile-de-France par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 3 : de s'engager, pendant toute la durée du prêt 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 d'Epargne Ile-de-France et l'emprunteur.

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec la SAEM Aménagement 77, 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

- C O N V E N T I O N -

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 : Aménagement 77 représenté par

ci-après dénommé « l'organisme »

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la délibération du Conseil général en date du 18 décembre 2009, par laquelle le Département garantit vis-à-vis du prêteur le paiement des annuités de l'emprunt d'un montant de **4 280 000 €**, à concurrence de **77 %**, soit **3 295 000 €**, qu'Aménagement 77 se propose de réaliser auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, en vue de financer la poursuite de l'aménagement de la Z.A.C. de la Pierre Levée à Darvault.

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1er : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la commune de Darvault et pour la durée totale du prêt, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **4 280 000 €**, aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement du contrat de prêt, qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne d'Ile-de-France, en vue de financer la poursuite de l'aménagement de la Z.A.C. de la Pierre Levée à Darvault.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de **77 %** du remboursement de l'emprunt soit sur un capital de **3 295 600 €**.

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'amortissement 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 en 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 Prefet 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 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 Aménagement 77,

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

