

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° 7/10

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne pour la restructuration et l'amélioration de 65 logements à Savigny-le-Temple.

- Canton : Savigny-le-Temple

RÉSUMÉ : La SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne doit restructurer et améliorer 65 logements, rue Jean Jaurès, à Savigny-le-Temple.
Dans le cadre du financement de cette opération, la SA d'HLM doit souscrire un emprunt d'un montant de 446 719 €, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.
Elle sollicite la garantie du Département, à hauteur de 40 %, soit 178 687,60 €, en complément de celle du SAN de Sénart.

DEMANDEUR

Les Foyers de Seine-et-Marne
2ter rue René Cassin
77000 MELUN

DESCRIPTION DU PROJET

Dans le cadre de la convention « cadre de gestion urbaine de proximité » sur le centre ville de Savigny-le-Temple, signée le 2 janvier 2006, la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne s'est engagée à contribuer à la requalification du centre ville en restructurant le groupe Jean Jaurès.

Afin de répondre au mieux au cahier des charges de la convention et aux besoins actuels ou à venir des résidants, le projet initial a été complété par des travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et des travaux liés à la gestion de l'eau.

Les travaux de restructuration concernent :

- le changement de destination de locaux techniques en logements,
- la création de locaux techniques extérieurs,
- des travaux de modification de façade,
- des travaux de clôture.

Les locaux communs vont être délocalisés en extérieur et dans chaque cage d'escalier seront créés des locaux vélo-poussette.

Quatre logements en rez-de-chaussée seront restructurés à partir de la relocalisation des locaux techniques et par la réaffectation de ces surfaces (3 logements sont agrandis et un logement est restructuré). Une loge pour le gardien sera aussi créée d'une surface de 26,35 m².

Le projet propose de découper l'ensemble résidentiel, d'une surface totale de 4 045 m², en deux entités distinctes séparées par des murs et des haies vives.

Il y aura aussi la création de 8 places de stationnement extérieur, dont sept aux normes handicapées.

PRIX DE REVIENT

Travaux de restructuration	895 121 €
Frais huissier	226 €
Maîtrise d'œuvre	90 864 €
Honoraires divers	34 853 €
Total	1 021 064 €

PLAN DE FINANCEMENT

Subventions 283 906 €	Etat	129 685 €
		13 561 €
	Région	110 500 €
		10 900 €
		5 760 €
	Agence de l'eau	13 500 €
Prêt CDC		446 719 €
Prêt DEXIA		290 439 €
Total		1 021 064 €

La SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne sollicite le Département pour une garantie à hauteur de 40 % de l'emprunt à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, en complément de celle du SAN de Sénart.

CARACTERISTIQUES DE L'EMPRUNT À GARANTIR

Emprunt réhabilitation :

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 446 719 €
- Durée : 25 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Différé d'amortissement : 24 mois
- commission d'intervention : 530 €

MONTANT DE LA GARANTIE DEMANDÉE

Garantie du Département :

PLUS Construction	446 719 €	x 40 % =	178 687,60 €
-------------------	-----------	----------	--------------

Garantie du SAN de Sénart :

PLUS Construction	446 719 €	x 60 % =	268 031,40 €
-------------------	-----------	----------	--------------

ACCORDS OBTENUS

- Arrêté de la DDE du 10 décembre 2004 accordant une subvention de 13 561,10 €,
- Notification de la Région Ile-de-France du 20 octobre 2005 accordant une subvention de 110 500 €,
- Arrêté de la DDE du 10 novembre 2005 accordant une subvention d'un montant de 129 685,50 € pour la résidentialisation,

- Permis de Construire n°PC774450600028 accordée par la commune de Savigny-le-Temple le 31 juillet 2006,

- Procès Verbal du Conseil d'Administration de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne, du 15 septembre 2006, approuvant la restructuration et l'amélioration de 65 logements à Savigny-le-Temple,

- Notification de la Région Ile-de-France du 24 janvier 2008 accordant deux subventions de 5 760 € et de 10 900 €,

- Convention d'aide financière de l'agence de l'eau Seine Normandie, signée le 17 octobre 2008, accordant une subvention de 13 500 €,

- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 30 juin 2009, pour un emprunt d'un montant de 446 719 €,

- Délibération du SAN de Sénart lors de la Séance du 17 septembre 2009 accordant sa garantie à hauteur de 60 % de l'emprunt.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

La SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne adhère au Fonds de Solidarité Logement.

L'analyse des comptes et des agrégats 2008 de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne indique que sa situation financière ne présente pas de risque particulier.

L'activité ne cesse de croître depuis 2006 notamment grâce à la mise en location de logements supplémentaires et à la bonne gestion du parc locatif (taux de logements vacants : 1,66 %).

La trésorerie nette s'élève à 17,8 M€ et lui permet de couvrir 5 mois de dépenses.

La CAF brute est excédentaire de plus de 10 M€ et les résultats des trois derniers exercices sont tous excédentaires (4,7 M€ en 2008).

La SA d'HLM s'est engagée pour 37 M€ sur un plan de réhabilitation de son patrimoine entre 2007 et 2011 dans le cadre d'une convention signée avec la Région Ile-de-France et de trois projets de renouvellement urbain dans l'agglomération de Melun.

L'encours garanti par le Département au profit de la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne est de 15 839 386 € au 1^{er} janvier 2009.

Ce projet obtient une note de 5,25 sur 10 selon la grille de notation des opérations de réhabilitation.

Ce projet permettra d'améliorer globalement la vie quotidienne des locataires grâce à la création de locaux communs plus fonctionnels, à l'accès aux cages d'escalier plus sécurisé et la présence d'un gardien.

Cette opération s'inscrit dans un cadre global de partenariat local qui vise à redynamiser le quartier.

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 la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne 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° 7/10 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. MOUTON
Commission n° 7 - Finances

Séance du 18 Décembre 2009

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne pour la résidentialisation et la réhabilitation de 65 logements à Savigny-le-Temple.

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 la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **40 %**, soit **178 687,60 €**, du remboursement d'un emprunt d'un montant de **446 719 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer la restructuration et l'amélioration de 65 logements, à Savigny-le-Temple,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé d'habitation à loyer modéré et financée par des ressources défiscalisées, 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 le SAN de Sénart, sa garantie à hauteur de **40 %**, soit **178 687,60 €**, pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **446 719 €** que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et

Consignations en vue de financer la restructuration et l'amélioration de 65 logements, rue Jean Jaurès, à Savigny-le-Temple.

Les caractéristiques de l'emprunt consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations sont les suivantes :

Prêt Réhabilitation

- Montant : 446 719 €
- Durée : 25 ans
- Périodicité : annuelle
- Taux : 1,85 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Progressivité : 0 %⁽¹⁾ révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Différé d'amortissement : 24 mois
- Commission d'intervention : 530 €

(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 la SA d'HLM Les Foyers 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 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 : la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne représentée par

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la demande de garantie départementale déposée par la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne afin de financer la restructuration et l'amélioration de 65 logements, rue Jean Jaurès, à Savigny-le-Temple,

VU la délibération en date du 18 décembre 2009, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à hauteur de **40 %** soit **178 687,60 €**, du paiement des annuités d'un emprunt d'un montant de **446 719 €** que la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne 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,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN de Sénart pour la durée totale de l'emprunt, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **446 719 €**, 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 restructuration et l'amélioration de 65 logements, située rue Jean Jaurès, à Savigny-le-Temple.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de **40 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **178 687,60 €**.

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.

Pour la SA d'HLM Les Foyers de Seine-et-Marne,

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le
Pour le Département de Seine-et-Marne,
Le Président du Conseil général,

