

# 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° 7/08

OBJET : Mise en place du premier emprunt de la convention globale de financement accordée à Aménagement 77 pour financer l'aménagement de la ZAC Centre Bourg à Saint-Thibault-des Vignes.

- Canton : Lagny-sur-Marne

**RÉSUMÉ** : La SEM Aménagement 77 souhaite souscrire un premier emprunt de 1 400 000 € auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre de la convention globale de financement de la concession d'aménagement de Saint-Thibault-des-Vignes.

Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 60 %, soit 840 000 €. La commune de Saint-Thibault-des-Vignes garantit 20 % (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 SEM Aménagement 77 a déposé une demande de garantie départementale dans le cadre de la mise en œuvre de la convention globale de financement qui vous a été présentée lors de cette même séance.

Cette convention tripartite d'une durée de 3 ans pour un montant global de 7 400 000 € a été mise en place afin de faciliter le financement du programme d'acquisitions foncières de la concession d'aménagement sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes.

Aménagement 77 souhaite à présent mettre en place le premier emprunt de cette convention globale pour l'année 2009 à hauteur de 1 400 000 €.

Cet emprunt servira à financer le programme d'acquisitions foncières (y compris la viabilisation) de la concession d'aménagement sur la commune de Saint-Thibault-des-Vignes, dénommée ZAC Centre Bourg d'une superficie de 28 hectares.

Le programme de 39 330 m<sup>2</sup> SHON comprend 33 330 m<sup>2</sup> SHON de logements, dont 9 833 m<sup>2</sup> SHON en logement social.

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

### **Prêt GAÏA**

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 1 400 000 €
- Durée du prêt : 5 ans
- Echéances : annuelles
- Différé d'amortissement : 4 ans
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Taux de progressivité : 0 à 0,50 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A

## **MONTANT DE LA GARANTIE DEMANDÉE**

Garantie du Département :

$$1\,400\,000\ \text{€} \quad \times 60\ \% = \quad 840\,000\ \text{€}$$

Garantie de la Commune de Saint-Thibault-des-Vignes :

$$1\,400\,000\ \text{€} \quad \times 20\ \% = \quad 280\,000\ \text{€}$$

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

**ACCORD OBTENU**

- Procès-verbal du CA d'Aménagement 77 du 09 novembre 2009.

**CRITERES ATTACHÉS A LA GARANTIE DÉPARTEMENTALE**

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

Toutefois, la SEM 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 SEM.

Pour ces raisons, des tensions de trésorerie pourraient apparaître dans les exercices ultérieurs si le marché demeurerait atone et que la SEM 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 la SEM « Aménagement 77 ».

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ



Dossier n° 7/08 des rapports soumis à la commission  
n° 7 - Finances

Rapporteur : MME TALLET  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 18 Décembre 2009

OBJET : Mise en place du premier emprunt de la convention globale de financement accordée à Aménagement 77 pour financer l'aménagement de la ZAC Centre Bourg à Saint-Thibault-des-Vignes.

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

Vu le Code Civil et notamment ses articles 2011 et suivants,

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 la demande formulée par la SEM Aménagement 77 dans le cadre de la convention globale de financement de la concession d'aménagement de Saint-Thibault-des-Vignes et tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne, à hauteur de **60 %** d'un emprunt GAÏA d'un montant de **1 400 000 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations destiné à financer la ZAC Centre Bourg à Saint-Thibault-des-Vignes,

CONSIDERANT que cette opération est réalisée par un organisme qui ne relève pas de la catégorie des organismes d'intérêt général visée au 5<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> 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 Saint-Thibault-des-Vignes, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **1 400 000 €** que la SEM Aménagement 77 doit contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer l'aménagement de la Z.A.C. Centre Bourg de Saint-Thibault-des-Vignes.

La garantie départementale s'exerce sur **60 %** de l'emprunt, soit sur un capital de **840 000 €**.

Les caractéristiques de l'emprunt consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations, sur lequel s'appliquera la garantie, sont les suivantes :

**Prêt GAÏA :**

- Montant : 1 400 000 €
- Durée : 5 ans
- Echéances : annuelles
- Différé d'amortissement : 4 ans
- Taux d'intérêt : 1,85 %<sup>(1)</sup>
- Taux de progressivité : 0 à 0,50 %<sup>(1)</sup>

(1) Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus 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, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations 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 des Dépôts et Consignations et l'emprunteur.

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec la SEM Aménagement 77, telle que jointe en annexe de la présente décision 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 décision du Conseil général en date du 18 décembre 2009,

ci-après dénommé « Le Département »

D'UNE PART,

**ET** : la SEM Aménagement 77 représentée par

ci-après dénommée « l'organisme »

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

**VU** la décision 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 **1 400 000 €**, à concurrence de **60 %**, soit **840 000 €**, que la SEM Aménagement 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 l'aménagement de la Z.A.C. du Centrer Bourg à Saint-Thibaut-desVignes.

**CECI EXPOSÉ,**

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

**Article 1er** : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la commune de Saint-Thibault-des-Vignes et pour la durée totale du prêt, sa garantie pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **1 400 000 €**, 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 des Dépôts et Consignations, en vue de financer l'aménagement de la Z.A.C. du Centrer Bourg à Saint-Thibaut-desVignes.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de **60 %** du remboursement de l'emprunt soit sur un capital de **840 000 €**.

**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 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 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 la SEM « Aménagement 77 »,

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

