

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 26 mars 2010

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DES FINANCES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 7/07

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France" pour l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel et 15 logements à Pontcarré.

- Cantons : Combs-la-Ville et Roissy-en-Brie.

RÉSUMÉ : La SA d'HLM « Valophis la Chaumière de l'Ile de France » souhaite acquérir 212 logements situés à Moissy-Cramayel et Pontcarré auprès d'IDF Habitat.

Afin de financer cette acquisition, «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » doit souscrire 2 emprunts PEX auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et 2 emprunts auprès de la Caisse d'Epargne pour un montant global de 12 345 200 €.

Elle sollicite la garantie du Département à hauteur de 40 %, soit 4 563 048 €, en complément de celle du SAN de Sénart pour l'acquisition à Moissy-Cramayel et à hauteur de 50 % soit 468 790 € en complément de celle de Pontcarré.

DEMANDEUR

VALOPHIS la Chaumière de l'Ile de France

81 rue du Pont de Créteil

94 107 Saint Maur des Fossés Cedex

DESCRIPTION DU PROJET

En 2008, la SA d'HLM IDF Habitat a sollicité Valophis Habitat afin de procéder à un échange de patrimoine, IDF Habitat cédant 212 logements en Seine-et-Marne (situés à Moissy-Cramayel et Pontcarré) et Valophis Habitat cédant 68 logements à La Queue-en-Brie.

La SA d'HLM Valophis Habitat et ses filiales ayant décidé de rationaliser la répartition géographique de leur patrimoine en spécialisant chaque entité juridique sur un secteur géographique, l'acquisition des 212 logements d'IDF Habitat situés à Moissy-Cramayel et à Pontcarré a été réalisée par la SA d'HLM Valophis la Chaumière de l'Ile de France puisque son périmètre d'intervention intègre la Seine-et-Marne.

Les résidences cédées par IDF Habitat à « Valophis la Chaumière de l'Ile de France » en 2009 sont les suivantes :

Moissy-Cramayel

- 334 et 406 rue des pièces de Lugny : 42 logements
- 147-161-173-193-199-208 et 211 rue des pièces de Lugny : 75 logements
- 246-250-266-506-520 et 524 rue des marronniers : 80 logements

Pontcarré

- 2 avenue du Haras : 15 logements

Le prix de réalisation de cette acquisition a été de 13 200 000 €.

Suite à cette acquisition, la SA d'HLM « Valophis la Chaumière de l'Ile-de-France » a prévu de procéder à des travaux d'amélioration sur ce patrimoine en 2011 et 2012 pour un montant estimé à 1 200 000 €.

PRIX DE REVIENT

Acquisition	13 200 000 €
Frais de notaire	140 361 €
Total	13 340 361 €

PLAN DE FINANCEMENT

Emprunts 12 650 476 €	PEX Moissy-Cramayel	8 565 700 €
	PEX Pontcarré	400 000 €
	Caisse d'Epargne Moissy	2 841 920 €
	Caisse d'Epargne Pontcarré	537 580 €
	CIL 77	228 674 €
	Cilgère	53 735 €
	Gipéc	22 867 €
Fonds Propres		689 885 €
Total		13 340 361 €

La SA d'HLM Valophis la Chaumière de l'Ile-de-France sollicite la garantie départementale à hauteur de 40 % en complément de celle du SAN de Sénart pour financer l'acquisition de 197 logements situés à Moissy-Cramayel et à hauteur de 50 % en complément de celle de la commune de Pontcarré pour les emprunts finançant les 15 logements situés à Pontcarré.

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS À GARANTIREmprunt PEX Moissy-Cramayel

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 8 565 700 €
- Durée : 30 ans
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Frais de gestion : 2 300 €

Emprunt PEX Pontcarré

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 400 000 €
- Durée : 30 ans
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle

- Frais de gestion : 490 €

Emprunt Moissy-Cramayel

- Organisme prêteur : Caisse d'Epargne

- Montant : 2 841 920 €

- Durée : 25 ans

- Taux d'intérêt : 4,32 %

- Périodicité : trimestrielle

- Amortissement : progressif

- Montant de l'échéance : 46 614,86 €

Emprunt Pontcarré

- Organisme prêteur : Caisse d'Epargne

- Montant : 537 580 €

- Durée : 25 ans

- Taux d'intérêt : 4,32 %

- Périodicité : trimestrielle

- Amortissement : progressif

- Montant de l'échéance : 8 817,71 €

MONTANT DES GARANTIES DEMANDÉES

Garantie du Département :

PEX Moissy	8 565 700 €	x 40 % =	3 426 280 €
PEX Pontcarré	400 000 €	x 50 % =	200 000 €
CE Moissy	2 841 920 €	x 40 % =	1 136 768 €
CE Pontcarré	537 580 €	x 50 % =	268 790 €
Total	12 345 200 €		5 031 838 €

Garantie du SAN de Sénart :

PEX Moissy	8 565 700 €	x 60 % =	5 139 420 €
CE Moissy	2 841 920 €	x 60 % =	1 705 152 €
Total	11 407 620 €	x 60 % =	6 844 572 €

Garantie de la commune de Pontcarré :

PEX Pontcarré	400 000 €	x 50 % =	200 000 €
CE Pontcarré	537 580 €	x 50 % =	268 790 €
Total	937 580 €	x 50 % =	468 790 €

ACCORDS OBTENUS

- Convention du CILGERE du 9 décembre 1986 accordant un emprunt dont le capital restant dû est de 53 734,72 € au 10 décembre 2009,
- Convention n°652 du Groupement Interprofessionnel pour la Participation à l'Effort de Construction (GIPEC), accordant un prêt de 22 867,35 €,
- Convention du Comité Interprofessionnel paritaire du Logement de Seine-et-Marne (CIL 77) accordant deux emprunts d'un montant global de 228 673,53 €,
- Procès-Verbal du Conseil d'administration de la SA d'HLMValophis la Chaumière de l'Ile-de-France, du 17 octobre 2008, approuvant le projet d'acquisition de 212 logements auprès de la SA d'HLM IDF Habitat,
- Proposition de la Caisse d'Epargne du 21 janvier 2009 pour deux emprunts d'un montant de 537 580 € et 2 841 920 € servant à financer l'acquisition de 15 logements à Pontcarré et 197 logements à Moissy-Cramayel,
- Accord de principe de la Caisse des Dépôts et Consignations du 30 janvier 2009, pour un emprunt PEX d'un montant de 400 000 € finançant l'acquisition de 15 logements à Pontcarré,
- Proposition de la Caisse des Dépôts et Consignations du 11 février 2009 pour un emprunt de 8 565 700 € servant à financer l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel,
- Acte de vente signé le 27 février 2009 entre la SA d'HLM IDF Habitat et la SA d'HLMValophis la Chaumière de l'Ile de France,
- Délibération du SAN de Sénart lors du Bureau syndical du 2 juillet 2009 accordant sa garantie à hauteur de 60 % sur les 2 emprunts finançant l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel,
- Délibération du Conseil municipal de Pontcarré du 30 octobre 2009 accordant sa garantie à hauteur de 50 % des emprunts d'un montant de 400 000 € et 537 580 €.

CRITERES D'ATTRIBUTION DE LA GARANTIE

La SA d'HLM « Valophis la Chaumière de l'Ile-de-France » adhère au Fonds de Solidarité Logement.

Au vu des comptes et des agrégats de la SA d'HLM « Valophis la Chaumière de l'Ile-de-France » sur l'exercice 2008, la structure financière de l'organisme paraît saine.

Toutefois, la capacité d'autofinancement brute atteint 2,7 M€ en 2008 et est en baisse de 300 K€ par rapport à 2007.

En outre, une fois que les emprunts finançant ce projet seront souscrits, le montant total des emprunts de la SA d'HLM « Valophis la Chaumière de l'Ile-de-France » s'établira à 110 M€ soit 88 % du bilan.

L'encours garanti par le Département au profit de la SA d'HLM « Valophis la Chaumière de l'Ile-de-France » est de 3 254 653 € au 1^{er} janvier 2010.

Cette demande a obtenu une note de 3,75 sur 10 selon la grille d'évaluation des opérations d'acquisition.

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 « Valophis la Chaumière de l'Ile-de-France » ainsi que les contrats de prêt à mettre en place avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/07 A des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. TURBA
Commission n° 7 - Finances

Séance du 26 mars 2010

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » pour l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel et 15 logements à Pontcarré.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

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

Vu les articles 2011 et suivants du Code Civil,

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 la demande formulée par la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **40 %**, soit **3 426 280 €**, et à concurrence de **50 %** soit **200 000 €** pour le remboursement de 2 emprunts PEX d'un montant global de **8 965 700 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel et 15 logements à Pontcarré,

Vu la délibération du SAN de Sénart accordant sa garantie à hauteur de 60 % lors du Bureau syndical du 2 juillet 2009,

Vu la délibération de la commune de Pontcarré du 30 octobre 2009 accordant sa garantie à hauteur de 50 %,

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 **3 426 280 €**, pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant de **8 565 700 €** que la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel.

Prêt PEX

- Montant : 8 565 700 €
- Durée : 30 ans
- Taux : 1,85 %¹ indexé selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Frais de gestion : 2 300 €

Article 2 : d'accorder, conjointement avec la commune de Pontcarré, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **200 000 €**, pour le remboursement d'un emprunt PEX d'un montant de **400 000 €** que la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition de 15 logements à Pontcarré.

Prêt PEX

- Montant : 400 000 €
- Durée : 30 ans
- Taux : 1,85 %¹ indexé sur le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Frais de gestion : 490 €

(1) Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus aux articles 1 à 2 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 des contrats 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 des contrats de prêt.

Article 3 : 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 aux articles 1 à 2, 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 6 : de s'engager pendant toute la durée des emprunts à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts,

Article 7 : d'autoriser le Président du Conseil général à intervenir aux contrats de prêt qui seront passés entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'emprunteur,

Article 8 : d'approuver la convention à passer avec la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France », telle que jointe en annexe de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée,

Article 9 : 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 26 mars 2010,

ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » représenté par

ci- après dénommé « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la délibération en date du 26 mars 2010, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **3 626 280 €** le paiement des annuités de 2 emprunts PEX d'un montant global de **8 965 700 €** que la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » 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 des contrats de prêt, en vue de financer l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel et 15 logements à Pontcarré,

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 la commune de Pontcarré, et pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement de 2 emprunts PEX d'un montant global de **8 965 700 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement des contrats de prêt, qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de financer l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel et 15 logements à Pontcarré.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de :

- **40 %** du montant du remboursement de l'emprunt PEX (Moissy-Cramayel) de 8 565 700 € soit sur un capital de **3 426 280 €**,
- **50 %** du montant du remboursement de l'emprunt PEX (Pontcarré) de 400 000 € soit sur un capital de **200 000 €**.

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'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 la SA d'HLM,
«Valophis la Chaumière de l'Ile de France »

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

Dossier n° 7/07 B des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. TURBA
Commission n° 7 - Finances

Séance du 26 mars 2010

OBJET : Demande de garantie d'emprunt présentée par la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » pour l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel et 15 logements à Poncarré.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

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

Vu les articles 2011 et suivants du Code Civil,

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 la demande formulée par la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de **40 %**, soit **1 136 768 €**, et à concurrence de **50 %** soit **268 790 €** pour le remboursement de 2 emprunts d'un montant global de **3 379 500 €** à contracter auprès de la Caisse d'Epargne et destinés à financer l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel et 15 logements à Pontcarré,

Vu la délibération du SAN de Sénart accordant sa garantie à hauteur de 60 % lors du Bureau syndical du 2 juillet 2009,

Vu la délibération de la commune de Pontcarré du 30 octobre 2009 accordant sa garantie à hauteur de 50 %,

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 **1 136 768 €**, pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **2 841 920 €** que la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne pour l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel.

Prêt

- Montant : 2 841 920 €
- Durée : 25 ans
- Taux : 4,32%
- Périodicité : trimestrielle
- Amortissement : progressif
- Montant de l'échéance : 46 614,76 €

Article 2 : d'accorder, conjointement avec la commune de Pontcarré, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **268 790 €**, pour le remboursement d'un emprunt d'un montant de **537 580 €** que la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne pour l'acquisition de 15 logements à Pontcarré.

Prêt

- Montant : 537 580 €
- Durée : 25 ans
- Taux : 4,32 %
- Périodicité : trimestrielle
- Amortissement : progressif
- Montant de l'échéance : 8 817,71 €

Article 3 : 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, dans la limite de la quotité fixée aux articles 1 à 2, à compter de la notification de la Caisse d'Epargne par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut des ressources nécessaires à ce règlement,

Article 6 : de s'engager pendant toute la durée des emprunts à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts,

Article 7 : d'autoriser le Président du Conseil général à intervenir aux contrats de prêt qui seront passés entre la Caisse d'Epargne et l'emprunteur,

Article 8 : d'approuver la convention à passer avec la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France », telle que jointe en annexe de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée,

Article 9 : 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 26 mars 2010,

ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » représenté par

ci- après dénommé « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la délibération en date du 26 mars 2010, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **1 136 768 €** représentant **40 %**, et à concurrence de **268 790 €** représentant **50 %**, le paiement des annuités de 2 emprunts d'un montant global de **3 379 500 €** que la SA d'HLM «Valophis la Chaumière de l'Ile de France » se propose de réaliser auprès de la Caisse d'Epargne aux taux et conditions qui seront en vigueur au moment de l'établissement des contrats de prêt, en vue de financer l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel et 15 logements à Pontcarré,

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 la commune de Pontcarré, et pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement de 2 emprunts d'un montant global de **3 379 500 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement des contrats de prêt, qu'il se propose de contracter auprès de la Caisse d'Epargne en vue de financer l'acquisition de 197 logements à Moissy-Cramayel et 15 logements à Pontcarré.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de :

- **40 %** du montant du remboursement d'un emprunt de 2 841 920 €, soit sur un capital de **1 136 768 €**,
- **50 %** du montant du remboursement d'un emprunt de 537 580 €, soit sur un capital de **268 790 €**.

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,
«Valophis la Chaumière de l'Ile de France »

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

