

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° 7/06

OBJET : Garantie d'emprunt accordée par délibération n° 7/01 du 05/10/2009 à l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne - Modification d'une caractéristique des emprunts.

- Canton : Nangis.

RÉSUMÉ : Lors de la séance du 5 octobre 2009, le Conseil général a accordé sa garantie à hauteur de 50 % soit 625 983 €, en complément de la commune de Nangis, pour 4 emprunts (2 PLUS et 2 PLAI) d'un montant global de 1 251 966 € que l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77) envisageait de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'OPH 77 a informé le Département que le modèle de délibération initialement fourni comportait une erreur et que les prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations ne comportaient pas de préfinancement mais un différé d'amortissement.

Cette modification des caractéristiques des emprunts rendant nulle la délibération initiale n°7/01 du 5 octobre 2009, l'OPH 77 a, par conséquent, réitéré sa demande de garantie auprès du Département.

DEMANDEUR

Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne (OPH 77)

10 avenue Charles Péguy

77000 MELUN

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Lors de la séance du 5 octobre 2009, le Conseil Général de Seine-et-Marne a accordé sa garantie, pour la construction de 17 logements, rue des Fontaines, à Nangis, à concurrence de 50 %, en complément de la commune de Nangis, pour le remboursement de 4 emprunts (2 PLUS et 2 PLAI) d'un montant global de 1 251 966 €, souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Suite à la réception de la délibération du Conseil général, l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne nous a informés que le modèle de délibération qu'il nous avait fourni comportait une erreur et que les prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations ne comportent pas un préfinancement de 24 mois, mais un différé d'amortissement de 24 mois.

Une phase de préfinancement permet de mobiliser les fonds en plusieurs fois, et de commencer à rembourser le capital et les intérêts à partir du terme de celle-ci au contraire d'un différé d'amortissement dont la mobilisation des fonds se réalise en une seule fois.

Les autres caractéristiques des emprunts demeurent inchangées à l'offre présentée lors de la délibération du 5 octobre 2009.

Les caractéristiques des emprunts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations sont désormais les suivantes :

Emprunt PLUS Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 610 331 €
- Durée : 50 ans dont un différé d'amortissement de 2 ans
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A

Emprunt PLAI Foncier

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 294 265 €
- Durée : 50 ans dont un différé d'amortissement de 2 ans
- Taux d'intérêt : 1,05 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A

Emprunt PLUS Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 234 423 €
- Durée : 35 ans dont un différé d'amortissement de 2 ans

- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A

Emprunt PLAI Construction

- Organisme prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- Montant : 112 947 €
- Durée : 35 ans dont un différé d'amortissement de 2 ans
- Taux d'intérêt : 1,05 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur cette garantie d'emprunt modifiée uniquement par la suppression de la phase de préfinancement, remplacée par un différé d'amortissement 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 les contrats de prêt à mettre en place avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/06 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. EUDE
Commission n° 7 - Finances

Séance du 26 Mars 2010

OBJET : Garantie d'emprunt accordée par délibération n° 7/01 du 05/10/2009 à l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne - Modification d'une caractéristique des emprunts.

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,

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 délibération du Conseil général n° 7/01 du 5 octobre 2009, accordant sa garantie à l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne,

Vu la demande formulée par l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne tendant à obtenir la modification des caractéristiques des emprunts,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 7 – Finances,

DECIDE

Article 1 : de rapporter la délibération n° 7/01 du 5 octobre 2009 relative à l'octroi d'une garantie d'emprunt à l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne.

Article 2 : d'accorder, conjointement avec la commune de Nangis, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **305 165,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **610 331 €** que l'Office Public de l'Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition d'un terrain, rue des Fontaines, à Nangis.

Prêt PLUS Foncier

- Montant : 610 331 €
- Durée : 50 ans dont un différé d'amortissement de 2 ans
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A

Article 3 : d'accorder, conjointement avec la commune de Nangis, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **147 132,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **294 265 €** que l'Office Public Habitat de Seine-et-Marne se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'acquisition d'un terrain, rue des Fontaines, à Nangis.

Prêt PLAI Foncier

- Montant : 294 265 €
- Durée : 50 ans dont un différé d'amortissement de 2 ans
- Taux d'intérêt : 1,05 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A

Article 4 : d'accorder, conjointement avec la commune de Nangis, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **117 211,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLUS d'un montant de **234 423 €** 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 construction de 17 logements, rue des Fontaines, à Nangis.

Prêt PLUS Construction

- Montant : 234 423 €
- Durée : 35 ans dont un différé d'amortissement de 2 ans
- Taux d'intérêt : 1,85 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A

Article 5 : d'accorder, conjointement avec la commune de Nangis, sa garantie à hauteur de **50 %**, soit **56 473,50 €**, pour le remboursement d'un emprunt PLAI d'un montant de **112 947 €** 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 construction de 17 logements, rue des Fontaines, à Nangis.

Prêt PLAI Construction

- Montant : 112 947 €
- Durée : 35 ans dont un différé d'amortissement de 2 ans

- Taux d'intérêt : 1,05 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A
- Périodicité : annuelle
- Progressivité : 0,5 % révisable selon le taux de rémunération du Livret A

(1) Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus aux articles 2 à 5 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 6 : 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 2 à 5, 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 7 : 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 8 : 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 9 : 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 10 : 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 : 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 26 mars 2010, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à concurrence de **625 983 €** représentant **50 %**, le paiement des annuités des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **1 251 966 €** 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 des contrats de prêt, en vue de financer l'acquisition d'un terrain et la construction de 17 logements, rue des Fontaines, à Nangis,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la commune de Nangis, et pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement des emprunts PLUS et PLAI d'un montant global de **1 251 966 €**, 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 d'un terrain, rue des Fontaines à Nangis et la construction de 17 logements.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de **50 %** du montant du remboursement des emprunts, soit sur un capital de **625 983 €**.

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,

