

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° 7/04

OBJET : Demande de transfert de garantie d'emprunt de la SA d'HLM Immobilière 3 F au profit de la SA d'HLM "la Résidence Urbaine de France".

- Cantons : Combs-la-Ville et Le Mée-sur-Seine.

RÉSUMÉ : Suite à la réorganisation du groupe immobilier 3F, sa filiale la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France », s'occupe désormais exclusivement de la gestion des logements situés en Seine-et-Marne.

Dès lors, Immobilière 3F va transférer à sa filiale les dernières opérations concernées par cette redistribution d'activité et les emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations y afférents.

Douze emprunts étaient garantis par le Département, aussi la Résidence Urbaine de France demande le transfert des garanties d'emprunts à son profit.

DEMANDEURS

- Immobilière 3F

159 rue Nationale

75013 PARIS

- La Résidence Urbaine de France

2 parvis de Saint-Maur

94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSES

EXPOSE DU CONTEXTE DES TRANSFERTS

Le groupe 3F s'est engagé dans une forte dynamique de développement au travers de son projet d'entreprise 2006-2010, et s'est fixé quatre priorités :

- renforcer la qualité de ses services rendus à la clientèle, notamment avec la mise en place de dix engagements concrets envers ses locataires ;
- accroître sa production avec un objectif annuel de 4 200 logements par an mis en chantier à l'horizon 2010, dont une large part consacrée aux logements très sociaux ;
- accélérer la mise en œuvre de ses 45 projets de renouvellement urbain en Ile-de-France et en province ;
- développer les activités de ses filiales régionales et intervenir sur de nouveaux territoires, là où les besoins de logements sont les plus pressants.

De plus, lors de son comité stratégique du 8 octobre 2007, le groupe 3F a redéfini les compétences et les activités de ses 10 filiales dont la création de « Résidences Sociales d'Ile-de-France » qui a pour mission la gestion des foyers et résidences sociales.

Ainsi, Immobilière 3F a engagé en 2008 un processus de recomposition de son patrimoine en Ile-de-France qui s'est traduit par le regroupement dans sa filiale à 57 % dénommée « La Résidence Urbaine de France » de tout le patrimoine de logements du groupe 3F en Seine-et-Marne, et dans Immobilière 3 F, de tout le patrimoine de logements du groupe 3F à l'exception de notre Département.

La SA d'HLM a décidé dans un souci de proximité et de présence plus marquée auprès de ses partenaires, de constituer une équipe opérationnelle entièrement consacrée à la Seine-et-Marne qui s'est installée à Serris à compter du 1^{er} septembre 2008.

Dès lors, l'ensemble du patrimoine détenu par la SA d'HLM Immobilière 3F, en Seine-et-Marne, a été transféré au 1^{er} octobre 2008 à sa filiale « La Résidence Urbaine de France » qui était déjà propriétaire de 1 134 logements en Seine-et-Marne et dont le champ d'intervention est désormais exclusivement dédié à notre département.

Lors de la Séance du 26 septembre 2008, le Département a autorisé le transfert des garanties départementales de la SA d'HLM Immobilière 3F à la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France ».

Au moment de cette cession, il restait trois opérations à l'état de projet qu'Immobilière 3F a continué d'instruire.

Maintenant que ces trois projets sont achevés, Immobilière 3F souhaite procéder à leur transfert vers sa filiale la SA d'HLM « la Résidence Urbaine de France » afin de terminer le partage de son patrimoine.

Dans le cadre de cette cession de patrimoine, la filiale d'Immobilier 3F « la Résidence Urbaine de France » sollicite le transfert des garanties départementales à son profit de douze emprunts dont le capital initial s'élève à 10 698 600 € et la quotité départementale à 4 279 440 €.

CARACTERISTIQUES DES EMPRUNTS TRANSFERES

A LA RÉSIDENCE URBAINE DE FRANCE

N° contrat	Capital initial	Date de la dernière échéance	Capital garanti par le Département	Quotité
1143908	3 703 000 €	01/05/2046	1 481 200 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
1143909	1 022 000 €	01/05/2061	408 800 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
1143911	472 700 €	01/11/2044	189 080 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
1143913	10 900 €	01/11/2059	4 360 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
1153739	1 629 000 €	01/07/2046	651 600 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
1153745	543 000 €	01/07/2061	217 200 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
1153747	377 000 €	01/07/2046	150 800 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
1153749	126 000 €	01/07/2061	50 400 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
1154144	2 015 000 €	01/07/2046	806 000 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
1154145	694 000 €	01/07/2061	277 600 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
1154146	79 000 €	01/07/2046	31 600 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
1154148	27 000 €	01/07/2061	10 800 €	Département : 40 % SAN Sénart : 60 %
	10 698 600 €		4 279 440 €	

ACCORDS OBTENUS

- Procès-Verbal du Conseil d'administration, en date du 10 avril 2008 et du 26 mai 2008, de la SA d'HLM Immobilière 3F autorisant la cession à la Résidence Urbaine de France de l'ensemble du patrimoine de la société situé en Seine-et-Marne,

- Délibération du SAN de Sénart lors du Bureau Syndical du 3 décembre 2009 transférant sa garantie à la filiale la Résidence Urbaine de France.

CRITERES D'APPRECIATION POUR CES TRANSFERTS DE GARANTIES

L'analyse des comptes et des agrégats, sur la période 2002-2006, de la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France » indique qu'elle ne présente pas de risque financier significatif pour le Département.

Le résultat net de l'exercice 2006 s'élève à 17,2 M€ et la trésorerie, malgré un recul par rapport à l'exercice précédent, atteint 32,6 M€.

L'encours garanti accordé par le Département à « la Résidence Urbaine de France » s'élève à 6 ,7 M€ au 1^{er} janvier 2010.

Je vous remercie de bien vouloir vous prononcer sur ces demandes de transfert de garanties et, si vous en êtes d'accord, de m'autoriser à signer en temps voulu le projet de convention avec la SA d'HLM « la Résidence Urbaine de France » ainsi que la convention de transfert de prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations à venir.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 7/04 des rapports soumis à la commission
n° 7 - Finances

Rapporteur : M. RIGAULT
Commission n° 7 - Finances

Séance du 26 mars 2010

OBJET : Demande de transfert de garantie d'emprunt de la SA d'HLM Immobilière 3 F au profit de la SA d'HLM "la Résidence Urbaine de France".

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 et R. 431-59,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment dans ses articles L 443-7 alinéa 3 et L 443-13 alinéa 3,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment dans son article L. 3231-4 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 « la Résidence Urbaine de France » pour le transfert à son profit de la garantie départementale sur 4 emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par la SA d'HLM Immobilière 3F,

Vu la délibération du SAN de Sénart prise lors du Bureau syndical du 3 décembre 2009 transférant sa garantie à « la Résidence Urbaine de France » pour la construction de 38 logements, ZAC de la Plaine du Moulin à vent à Cesson,

Vu le rapport du Président du Conseil général,

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

DECIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie pour le remboursement de la somme de 1 481 200 €, représentant 40 % de l'emprunt PLUS n°1143908 avec préfinancement d'un montant initial de 3 703 000 € et pour le remboursement de la somme de 408 800 €, représentant 40 % de l'emprunt PLUS n°1143909 avec préfinancement d'un montant initial de 1 022 000 € contractés par Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et transférés à la Résidence Urbaine de France, conformément aux dispositions susvisées du Code de la Construction et de l'Habitation.

La garantie du Département est accordée pour la durée totale des prêts, soit 18 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 35 ans et 50 ans, respectivement à hauteur des sommes de 1 481 200 € et 408 800 €, majorées des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

L'ensemble des autres caractéristiques des prêts demeurent inchangées et garanties dans les mêmes conditions qu'indiquées dans la délibération en date du 29 mai 2009 au profit d'Immobilière 3F.

Article 2 : d'accorder sa garantie pour le remboursement de la somme de 189 080 €, représentant 40 % de l'emprunt n°1143911 d'un montant initial de 472 700 €, et pour le remboursement de la somme de 4 360 €, représentant 40 % de l'emprunt n°1143913 d'un montant initial de 10 900 € contractés par Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et transférés à la Résidence urbaine de France, conformément aux dispositions susvisées du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'ensemble des caractéristiques des prêts demeurent inchangées et garanties dans les mêmes conditions qu'indiquées dans la délibération en date du 29 mai 2009 au profit d'Immobilière 3F.

Article 3 : d'autoriser le transfert au profit de la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France », de la garantie initialement accordée à la SA d'HLM Immobilière 3F pour le remboursement de la somme de 2 196 000 €, représentant 40 % de 8 emprunts (n°1154144, 1154145, 1154146, 1154148, 1153739, 1153745, 1153747 et 1153749) avec préfinancement d'un montant initial de 5 490 000 € contractés par la SA d'HLM Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et transférés à la SA d'HLM la Résidence Urbaine de France, conformément aux dispositions susvisées du Code de la Construction et de l'Habitation.

La garantie du Département de Seine-et-Marne est accordée pour la durée totale des prêts, soit 18 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement à hauteur de la somme de 2 196 000 €, majorés des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période. Il est toutefois précisé que si la durée de préfinancement finalement retenue est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période seront exigibles à son terme.

L'ensemble des caractéristiques des prêts demeurent inchangées et garanties dans les mêmes conditions qu'indiquées dans les délibérations en date du 5 et 23 octobre 2009, au profit d'Immobilière 3F.

Article 4 : 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 3, 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 5 : de s'engager pendant toute la durée des prêts à créer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts.

Article 6 : d'autoriser le Président du Conseil général à intervenir à la ou aux convention(s) de transfert de prêts qui seront passées entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'organisme.

Article 7 : d'approuver la convention à passer avec la SA d'HLM « La Résidence Urbaine de France », telle que jointe en annexe 2 de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée.

Article 8 : 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 n°1

Emprunts transférés à la SA d'HLM « la Résidence Urbaine de France »

N°contrat	Date de dernière échéance	Montant garanti (en euros)
1143908	01/05/2046	1 481 200
1143909	01/05/2061	408 800
1143911	01/11/2044	189 080
1143913	01/11/2059	4 360
1153739	01/07/2046	651 600
1153745	01/07/2061	217 200
1153747	01/07/2046	150 800
1153749	01/07/2061	50 400
1154144	01/07/2046	806 000
1154145	01/07/2061	277 600
1154146	01/07/2046	31 600
1154148	01/07/2061	10 800
	Total	4 279 440 €

Annexe n°2

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 « la Résidence Urbaine de France » représentée par

ci-après dénommée « 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 **4 279 440 €** représentant **40 %** du montant des 12 prêts, le paiement des annuités des emprunts d'un montant global initial de **10 698 600 €** qu'Immobilière 3F avait contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et qui sont maintenant transférés à la SA d'HLM « la Résidence Urbaine de France » suite à une cession de patrimoine,

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 : Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec le SAN de Sénart et pour la durée résiduelle des 12 emprunts cités ci-dessous, sa garantie pour le remboursement de ces emprunts d'un montant global initial de **10 698 600 €**, aux taux et conditions en vigueur au moment de l'établissement des contrats de prêt, qu'Immobilière 3F a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et qui sont transférés à la SA d'HLM « la Résidence Urbaine de France » suite à une cession de patrimoine.

La garantie départementale s'exerce dans la limite de :

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1143908, soit sur un capital de **1 481 200 €** en complément du SAN de Sénart,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1143909, soit sur un capital de **408 800 €** en complément du SAN de Sénart,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1143911, soit sur un capital de **189 080 €** en complément du SAN de Sénart,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1143913, soit sur un capital de **4 360 €** en complément du SAN de Sénart,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1153739, soit sur un capital de **651 600 €** en complément du SAN de Sénart,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1153745, soit sur un capital de **217 200 €** en complément du SAN de Sénart,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1153747, soit sur un capital de **150 800 €** en complément du SAN de Sénart,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1153749, soit sur un capital de **50 400 €** en complément du SAN de Sénart,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1154144, soit sur un capital de **806 000 €** en complément du SAN de Sénart,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1154145, soit sur un capital de **277 600 €** en complément du SAN de Sénart,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1154146, soit sur un capital de **31 600 €** en complément du SAN de Sénart,

- 40 % du montant du remboursement de l'emprunt n°1154148, soit sur un capital de **10 800 €** en complément du SAN de Sénart,

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 définis :

- 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 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
« La Résidence Urbaine de France »,

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

