

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-706A-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMISSION PERMANENTE

Séance du jeudi 28 septembre 2023

DÉLIBÉRATION N°CP-2023/09/28-7/06 A

OBJET : Garantie d'emprunt en faveur d'Habitat 77 (acquisition en VEFA de 30 logements à Moissy-Cramayel).

L'Office Public de l'Habitat de Seine et Marne Habitat77 a acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) 104 logements, auprès de 3 promoteurs, à Moissy-Cramayel. Afin de financer ces 3 opérations, Habitat 77 va souscrire auprès de la Caisse des dépôts et consignations 12 emprunts d'un montant global de 13 109 555 €

En application des modalités d'attribution d'une garantie départementale instaurées par délibération n°7/03 du 24 mars 2017, il est proposé que la garantie apportée par le Département porte sur un capital de 5 243 822 €, soit 40 % des emprunts.

LA COMMISSION PERMANENTE,

VU la délibération du Conseil départemental n° 0/04 en date du 1^{er} juillet 2021, portant délégation de compétences à la Commission permanente, dans son alinéa n°2,

VU le Code général des Collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment dans ses articles L. 431-1, R. 431-10, R. 431-59,

VU l'article 2298 du Code civil,

VU la délibération du Conseil départemental n°7/03 du 24 mars 2017 relative à la révision des modalités d'intervention en matière de garanties d'emprunts,

VU la demande formulée le 23 août 2023 par Habitat 77 tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de 40 %, du remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 3 774 142 € contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations et destinés à financer l'acquisition en VEFA de 30 logements sociaux, situés 194 H Louis Leon Chandora à Moissy-Cramayel.

VU la lettre d'offre n° U113755 en annexe n°1 en date du 11 août 2023 de la Caisse des dépôts et consignations,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé d'habitation à loyer modéré et financé par des ressources défiscalisées, relève des dérogations prévues aux 1^o et 2^o de l'article L. 3231-4-1 du Code général des Collectivités territoriales,

VU le rapport du Président du Conseil départemental,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie, à hauteur de 40 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 3 774 142,00 euros (trois millions sept cent soixante-quatorze mille cent quarante-deux euros) souscrit par Habitat77, ci-après l'Emprunteur, auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La garantie Conseil départemental est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 509 656,80 euros (un million cinq cent neuf mille six cent cinquante-six euros quatre-vingt centimes) augmentés de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ce prêt, constitué de 4 lignes du prêt, est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 30 logements sociaux, situés 194 H Louis Leon Chandora à Moissy-Cramayel.

Article 2 : Selon, les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	1 173 587 €	992 457 €	935 973 €	672 125 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

¹ L'Emprunteur est Informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre Indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG Indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

² A titre purement Indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'Index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).

Article 3 : La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Habitat 77 dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Habitat 77 pour son paiement, en

renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : de s'engager pendant toute la durée du contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec Habitat 77, telle que jointe en annexe 2 de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée.

Article 6 : d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer cette convention, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la garantie.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'P' followed by a horizontal line.

Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

État des votes
DÉLIBÉRATION n°CP-2023/09/28-7/06 A

Adopté à l'unanimité

Ont voté POUR (38) :

Mme Emma ABREU
M. Éric BAREILLE
Mme Nathalie BEAULNES-SERENI
Mme Majdoline BOURGEAIS - EL ABIDI
M. Jean-Marc CHANUSSOT a donné pouvoir à Mme Daisy LUCZAK
M. Bernard COZIC
Mme Sophie DELOISY
M. Smaïl DJEBARA
M. Yann DUBOSC
M. Vincent ÉBLÉ
Mme Isoline GARREAU
M. Laurent GAUTIER
Mme Julie GOBERT a donné pouvoir à M. Vincent ÉBLÉ
M. Pascal GOUHOURY
M. Anthony GRATACOS
M. Michel JOZON
Mme Sarah LACROIX
M. Olivier LAVENKA
M. Jean LAVIOLETTE a donné pouvoir à M. Smaïl DJEBARA
Mme Nolwenn LE BOUTER
Mme Daisy LUCZAK
Mme Marianne MARGATÉ a donné pouvoir à M. Anthony GRATACOS
M. Olivier MORIN
Mme Cindy MOUSSI-LE-GUILLOU
Mme Mireille MUNCH
Mme Céline NETTHAVONGS
M. Jean-François PARIGI
Mme Véronique PASQUIER
M. Vincent PAUL-PETIT
M. Ugo PEZZETTA
M. Brice RABASTE
M. Christian ROBACHE
Mme Béatrice RUCHETON
M. Patrick SEPTIERS
Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Virginie THOBOR a donné pouvoir à Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Claudine THOMAS
M. Xavier VANDERBISE

Ont voté CONTRE (0) :

Se sont ABSTENUS (0) :

N'ont pas pris part au vote et, en conséquence, sont sortis de la Salle des Séances (6) :

M. Thierry CERRI

Mme Bouchra FENZAR-RIZKI

M. Denis JULLEMIER

Mme Véronique VEAU

En leur qualité de représentants du Département de Seine-et-Marne au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Sandrine SOSINSKI

En sa qualité de présidente d'Initiatives 77 membre titulaire au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Anne GBIORCZYK

Etaient ABSENTS (2) :

Mme Marie-Line PICHERY

M. Jean-Louis THIERIOT



Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-706A-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



Dossier n° : U113755
Suivi par : **Chantal Begue**
Tél. : 07 88 46 36 82
Courriel : chantal.begue@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
SEINE ET MARNE
10 AVENUE CHARLES PEGUY
CS 90074
77002 MELUN CEDEX

Paris, le 11 août 2023

Objet : Financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 30 logements, située 194 H Louis Leon Chandora à 77550 MOISSY-CRAMAYEL.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Anne McQueen
Directrice Territoriale 77/94

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113755

Opération : Chandora-VF30lgts-Moissy77550 (n° 5114172)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 3 774 142,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Documents à produire et conditions préalables

Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Décision/délibération d'autorisation d'emprunt

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garantie(s) conforme(s).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113755

Opération : Chandora-VF30lgts-Moissy77550 (n° 5114172)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 3 774 142,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 4 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	1 173 587 €	992 457 €	935 973 €	672 125 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113755**Opération :** Chandora-VF30lgts-Moissy77550 (n° 5114172)**Date limite de validité de l'offre :** 01/08/2024**Montant total du financement CDC :** 3 774 142,00 €**Date limite de validité de la cotation :** 11/11/2023

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLUS foncier		PLUS		PLAI foncier		PLAI	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE	268 850,00	40,00	374 389,20	40,00	396 982,80	40,00	469 434,80	40,00
Collectivités locales	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE	403 275,00	60,00	561 583,80	60,00	595 474,20	60,00	704 152,20	60,00



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U113755

Opération : Chandora-VF30lgts-Moissy77550 (n° 5114172)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 3 774 142,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention ANRU	312 200,00 €	6,16
Total des prêts CDC	3 774 142,00 €	74,47
Total des prêts hors CDC sauf CIL	0,00 €	0,00
Prêt(s) CIL	728 400,00 €	14,37
Fonds propres	253 407,12 €	5,00
TOTAL des ressources	5 068 149,12 €	100,00

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-706A-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil départemental, en exécution de la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 28 septembre 2023, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Habitat 77,

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la demande de garantie départementale déposée par Habitat 77, afin de financer l'acquisition en VEFA de 30 logements collectifs sociaux, situés 194 H Louis Leon Chandora à Moissy-Cramayel.

VU la délibération citée ci-dessus, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à hauteur de 40 % soit 1 509 656,80 € du paiement des annuités de 4 emprunts d'un montant global de 3 774 142,00 € que Habitat 77, a souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, aux taux et conditions qui sont en vigueur dans la lettre de prêt en date du 11 août 2023.

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud, pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 3 774 142,00 € aux taux et conditions indiqués dans la délibération susmentionnée, qu'il a contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations en vue de financer l'acquisition en VEFA de 40 logements situés à Moissy-Cramayel.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de 40 % du montant du remboursement des emprunts.

Si les emprunts sont contractés seulement pour partie, la garantie du Département de Seine-et-Marne serait caduque pour le restant à souscrire.

Article 2 : MODALITES DE LA GARANTIE

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 départemental au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

L'organisme devra informer le Département de tout événement de nature à compromettre le remboursement de l'emprunt garanti, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

L'organisme devra fournir à l'appui de cette alerte, toutes justifications nécessaires.

Le Département se réserve à cette occasion le droit d'exercer un contrôle sur pièces de la situation financière de l'organisme.

Article 3 : INFORMATION FINANCIERE

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 : MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

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 et dans la limite de la garantie accordée par le Département.

Ce règlement constituera le Département créancier de l'organisme.

Si, au contraire, 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.

Article 5 : AVANCES RECOUVRABLES

Dans le cas d'une mise en œuvre de la garantie accordée par le Département, 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.

Les remboursements réalisés par l'organisme seront effectués sur la base d'un échéancier défini par le Département de Seine-et-Marne en tenant compte de la situation de l'organisme.

Cet échéancier permettra le remboursement au Département de Seine-et-Marne de l'intégralité des versements effectués lors de l'appel en garantie augmentés des frais financiers afférents.

Ces frais financiers correspondent soit :

- dans le cas, où pour couvrir les versements effectués au titre de l'appel en garantie, le Département a mobilisé un ou plusieurs emprunts identifiés : au taux de cet emprunt unique identifié ou au taux moyen résultant de la pondération par le capital emprunté de chaque prêt (en cas de pluralité d'emprunts).
- dans le cas où le Département n'a pas conclu d'emprunt spécifique au financement de l'appel en garantie, au dernier taux moyen connu de la dette du Département (au regard du dernier Compte administratif adopté)

Article 6 : OBLIGATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS AU DEPARTEMENT

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 Président du Conseil départemental, 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, dans les trois mois suivant leur réalisation, au Président du Conseil départemental 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.

L'organisme s'engage à fournir toutes informations concernant un réaménagement de l'emprunt faisant l'objet de la garantie ou toute autre modification intervenant dans le plan de remboursement des emprunts (changement de taux d'intérêt, remboursement anticipés, etc.). En cas de réaménagement ou de modification de l'emprunt, le Département procèdera à un nouvel examen et, le cas échéant, garantira à nouveau l'emprunt.

Article 7 : MODALITE DE RESERVATIONS DE LOGEMENTS

A-Engagements du bénéficiaire

En contrepartie de la garantie apportée par le Département de Seine-et-Marne, l'organisme s'engage à lui réserver 2 logements, au profit du Département dont 1 logement PLAI en bail glissant dont la gestion locative sera assurée par l'association Initiatives 77, opérateur local d'insertion, 2 avenue Thiers 77000 MELUN. L'organisme identifiera ces logements auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux. Le droit de réservation du Département, pour les logements, s'exercera pendant la durée d'amortissement des emprunts et, le cas échéant tant que l'organisme sera débiteur vis-à-vis du Département.

Le bénéficiaire s'engage à :

- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à l'usage auquel il est destiné,
- permettre au Département de visiter autant que nécessaire les logements mis à sa disposition,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution,
- appliquer aux bénéficiaires des logements réservés le régime législatif propre aux habitations à loyer modéré,
- ne pas engager la responsabilité du Département pour des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables.

Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement : l'organisme s'engage à lui communiquer trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux les informations relatives aux loyers, charges et autres provisions et toute information que l'organisme ou le Département jugera utile.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, l'organisme s'engage à informer le Département de la date d'effet du congé par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

B-Engagements du Département

En contrepartie du droit de réservation auquel lui donne droit la garantie d'emprunt consentie, le Département s'engage à :

- ne jamais se réclamer de la qualité de propriétaire ou de locataire du logement sur lequel il exerce un droit de réservation,
- présenter comme locataires potentiels du logement réservé des personnes qui devront, par ordre de priorité :

- appartenir au personnel du Département,
- être présentées par les Maisons Départementales des Solidarités du Département, En tout état de cause, les personnes présentées devront satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières,
- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés.

Dans l'hypothèse où Le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement, il s'engage à : - présenter les candidats à la location dans le mois suivant la mise en location du logement, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, le Département s'engage à : - communiquer au bénéficiaire l'identité du locataire potentiel du logement dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de réception de l'avis de vacance, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Article 8 : DUREE DE LA CONVENTION

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 de Seine-et-Marne.

En cas de dissolution de l'organisme ou d'un changement de raison sociale, le nouvel organisme devra solliciter dans les meilleurs délais, du Département le transfert de la garantie d'emprunt. Le Département est libre d'accepter ou de refuser la garantie du prêt au nouvel organisme.

Article 9 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Cet avenant sera approuvé selon les mêmes conditions que la présente convention et signé par les deux partenaires.

Article 10 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige entre les parties une solution amiable sera prioritairement recherchée. A défaut d'accord amiable, le tribunal compétent sera le tribunal administratif de Melun.

Article 11 : ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention entrera en vigueur le jour de la signature par les 2 parties.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour Habitat 77,

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

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-706B-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMISSION PERMANENTE

Séance du jeudi 28 septembre 2023

DÉLIBÉRATION N°CP-2023/09/28-7/06 B

OBJET : Garantie d'emprunt en faveur d'Habitat 77 (acquisition en VEFA de 30 logements à Moissy-Cramayel).

L'Office Public de l'Habitat de Seine et Marne Habitat77 a acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) 104 logements, auprès de 3 promoteurs, à Moissy-Cramayel. Afin de financer ces 3 opérations, Habitat 77 va souscrire auprès de la Caisse des dépôts et consignations 12 emprunts d'un montant global de 13 109 555 €

En application des modalités d'attribution d'une garantie départementale instaurées par délibération n°7/03 du 24 mars 2017, il est proposé que la garantie apportée par le Département porte sur un capital de 5 243 822 €, soit 40 % des emprunts.

LA COMMISSION PERMANENTE,

VU la délibération du Conseil départemental n° 0/04 en date du 1^{er} juillet 2021, portant délégation de compétences à la Commission permanente, dans son alinéa n°2,

VU le Code général des Collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment dans ses articles L. 431-1, R. 431-10, R. 431-59,

VU l'article 2298 du Code civil,

VU la délibération du Conseil départemental n°7/03 du 24 mars 2017 relative à la révision des modalités d'intervention en matière de garanties d'emprunts,

VU la demande formulée le 23 août 2023 par Habitat 77 tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de 40 %, du remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 3 773 142 € contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations et destinés à financer l'acquisition en VEFA de 30 logements sociaux, situés 303 avenue de Chanteloup à Moissy-Cramayel.

VU la lettre d'offre n° U116427 en annexe n°1 en date du 11 août 2023 de la Caisse des dépôts et consignations,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé d'habitation à loyer modéré et financé par des ressources défiscalisées, relève des dérogations prévues aux 1^o et 2^o de l'article L. 3231-4-1 du Code général des Collectivités territoriales,

VU le rapport du Président du Conseil départemental,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie, à hauteur de 40 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 3 773 142 euros (trois millions sept cent soixante-treize mille cent quarante-deux euros) souscrit par Habitat77, ci-après l'Emprunteur, auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La garantie Conseil départemental est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 509 256,80 euros (un million cinq cent neuf mille et deux cinquante-deux euros et quatre-vingt cents) augmentés de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ce prêt, constitué de 4 lignes du prêt, est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 30 logements sociaux, situés 303 avenue de Chanteloup à Moissy-Cramayel.

Article 2 : Selon, les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	1 051 498 €	928 174 €	1 057 412 €	736 058 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %

¹ L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

² A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'Index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).

Article 3 : La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Habitat 77 dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Habitat 77 pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : de s'engager pendant toute la durée du contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec Habitat 77, telle que jointe en annexe 2 de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée.

Article 6 : d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer cette convention, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la garantie.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.F. Parigi', is centered on the page. The signature is written in a cursive style with a horizontal line at the bottom.

Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

État des votes
DÉLIBÉRATION n°CP-2023/09/28-7/06 B

Adopté à l'unanimité

Ont voté POUR (38) :

Mme Emma ABREU
M. Éric BAREILLE
Mme Nathalie BEAULNES-SERENI
Mme Majdoline BOURGEAIS - EL ABIDI
M. Jean-Marc CHANUSSOT a donné pouvoir à Mme Daisy LUCZAK
M. Bernard COZIC
Mme Sophie DELOISY
M. Smaïl DJEBARA
M. Yann DUBOSC
M. Vincent ÉBLÉ
Mme Isoline GARREAU
M. Laurent GAUTIER
Mme Julie GOBERT a donné pouvoir à M. Vincent ÉBLÉ
M. Pascal GOUHOURY
M. Anthony GRATACOS
M. Michel JOZON
Mme Sarah LACROIX
M. Olivier LAVENKA
M. Jean LAVIOLETTE a donné pouvoir à M. Smaïl DJEBARA
Mme Nolwenn LE BOUTER
Mme Daisy LUCZAK
Mme Marianne MARGATÉ a donné pouvoir à M. Anthony GRATACOS
M. Olivier MORIN
Mme Cindy MOUSSI-LE-GUILLOU
Mme Mireille MUNCH
Mme Céline NETTHAVONGS
M. Jean-François PARIGI
Mme Véronique PASQUIER
M. Vincent PAUL-PETIT
M. Ugo PEZZETTA
M. Brice RABASTE
M. Christian ROBACHE
Mme Béatrice RUCHETON
M. Patrick SEPTIERS
Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Virginie THOBOR a donné pouvoir à Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Claudine THOMAS
M. Xavier VANDERBISE

Ont voté CONTRE (0) :

Se sont ABSTENUS (0) :

N'ont pas pris part au vote et, en conséquence, sont sortis de la Salle des Séances (6) :

M. Thierry CERRI

Mme Bouchra FENZAR-RIZKI

M. Denis JULLEMIER

Mme Véronique VEAU

En leur qualité de représentants du Département de Seine-et-Marne au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Sandrine SOSINSKI

En sa qualité de présidente d'Initiatives 77 membre titulaire au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Anne GBIORCZYK

Etaient ABSENTS (2) :

Mme Marie-Line PICHERY

M. Jean-Louis THIERIOT



Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-706B-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



Dossier n° : U116427
Suivi par : Chantal Begue
Tél. : 07 88 46 36 82
Courriel : chantal.begue@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
SEINE ET MARNE
10 AVENUE CHARLES PEGUY
CS 90074
77002 MELUN CEDEX

Paris, le 11 août 2023

Objet : Financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 30 logements, située 303 avenue de Chanteloup à 77550 MOISSY-CRAMAYEL.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Anne McQueen
Directrice Territoriale 77/94

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U116427

Opération : Chanteloup-VF30lgts-Moissy (n° 5116554)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 3 773 142,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Documents à produire et conditions préalables

Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Décision/délibération d'autorisation d'emprunt

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garantie(s) conforme(s).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U116427

Opération : Chanteloup-VF30lgts-Moissy (n° 5116554)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 3 773 142,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 4 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	1 051 498 €	928 174 €	1 057 412 €	736 058 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %

¹ L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

² A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U116427

Opération : Chanteloup-VF30lgts-Moissy (n° 5116554)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 3 773 142,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLUS foncier		PLUS		PLAI foncier		PLAI	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE	441 634,80	60,00	634 447,20	60,00	556 904,40	60,00	630 898,80	60,00
Collectivités locales	DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE	294 423,20	40,00	422 964,80	40,00	371 269,60	40,00	420 599,20	40,00



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U116427

Opération : Chanteloup-VF30lgts-Moissy (n° 5116554)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 3 773 142,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention ANRU	313 200,00 €	6,18
Total des prêts CDC	3 773 142,00 €	74,45
Total des prêts hors CDC sauf CIL	0,00 €	0,00
Prêt(s) CIL	728 400,00 €	14,37
Fonds propres	253 407,12 €	5,00
TOTAL des ressources	5 068 149,12 €	100,00

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-706B-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil départemental, en exécution de la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 28 septembre 2023, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Habitat 77,

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la demande de garantie départementale déposée par Habitat 77, afin de financer l'acquisition en VEFA de 30 logements collectifs sociaux, situés 303 avenue de Chanteloup à Moissy-Cramayel.

VU la délibération citée ci-dessus, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à hauteur de 40 % soit 1 509 256,80 € du paiement des annuités de 4 emprunts d'un montant global de 3 773 142,00 € que Habitat 77, a souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, aux taux et conditions qui sont en vigueur dans la lettre de prêt en date du 11 août 2023.

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud, pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 3 773 142,00 € aux taux et conditions indiqués dans la délibération susmentionnée, qu'il a contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations en vue de financer l'acquisition en VEFA de 30 logements situés à Moissy-Cramayel.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de 40 % du montant du remboursement des emprunts.

Si les emprunts sont contractés seulement pour partie, la garantie du Département de Seine-et-Marne serait caduque pour le restant à souscrire.

Article 2 : MODALITES DE LA GARANTIE

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 départemental au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

L'organisme devra informer le Département de tout événement de nature à compromettre le remboursement de l'emprunt garanti, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

L'organisme devra fournir à l'appui de cette alerte, toutes justifications nécessaires.

Le Département se réserve à cette occasion le droit d'exercer un contrôle sur pièces de la situation financière de l'organisme.

Article 3 : INFORMATION FINANCIERE

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 : MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

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 et dans la limite de la garantie accordée par le Département.

Ce règlement constituera le Département créancier de l'organisme.

Si, au contraire, 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.

Article 5 : AVANCES RECOUVRABLES

Dans le cas d'une mise en œuvre de la garantie accordée par le Département, 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.

Les remboursements réalisés par l'organisme seront effectués sur la base d'un échéancier défini par le Département de Seine-et-Marne en tenant compte de la situation de l'organisme.

Cet échéancier permettra le remboursement au Département de Seine-et-Marne de l'intégralité des versements effectués lors de l'appel en garantie augmentés des frais financiers afférents.

Ces frais financiers correspondent soit :

- dans le cas, où pour couvrir les versements effectués au titre de l'appel en garantie, le Département a mobilisé un ou plusieurs emprunts identifiés : au taux de cet emprunt unique identifié ou au taux moyen résultant de la pondération par le capital emprunté de chaque prêt (en cas de pluralité d'emprunts).
- dans le cas où le Département n'a pas conclu d'emprunt spécifique au financement de l'appel en garantie, au dernier taux moyen connu de la dette du Département (au regard du dernier Compte administratif adopté)

Article 6 : OBLIGATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS AU DEPARTEMENT

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 Président du Conseil départemental, 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, dans les trois mois suivant leur réalisation, au Président du Conseil départemental 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.

L'organisme s'engage à fournir toutes informations concernant un réaménagement de l'emprunt faisant l'objet de la garantie ou toute autre modification intervenant dans le plan de remboursement des emprunts (changement de taux d'intérêt, remboursement anticipés, etc.). En cas de réaménagement ou de modification de l'emprunt, le Département procèdera à un nouvel examen et, le cas échéant, garantira à nouveau l'emprunt.

Article 7 : MODALITE DE RESERVATIONS DE LOGEMENTS

A-Engagements du bénéficiaire

En contrepartie de la garantie apportée par le Département de Seine-et-Marne, l'organisme s'engage à lui réserver 2 logements, au profit du Département dont 1 logement PLAI en bail glissant dont la gestion locative sera assurée par l'association Initiatives 77, opérateur local d'insertion, 2 avenue Thiers 77000 MELUN. L'organisme identifiera ces logements auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux. Le droit de réservation du Département, pour les logements, s'exercera pendant la durée d'amortissement des emprunts et, le cas échéant tant que l'organisme sera débiteur vis-à-vis du Département.

Le bénéficiaire s'engage à :

- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à l'usage auquel il est destiné,
- permettre au Département de visiter autant que nécessaire les logements mis à sa disposition,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution,
- appliquer aux bénéficiaires des logements réservés le régime législatif propre aux habitations à loyer modéré,
- ne pas engager la responsabilité du Département pour des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables.

Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement : l'organisme s'engage à lui communiquer trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux les informations relatives aux loyers, charges et autres provisions et toute information que l'organisme ou le Département jugera utile.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, l'organisme s'engage à informer le Département de la date d'effet du congé par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

B-Engagements du Département

En contrepartie du droit de réservation auquel lui donne droit la garantie d'emprunt consentie, le Département s'engage à :

- ne jamais se réclamer de la qualité de propriétaire ou de locataire du logement sur lequel il exerce un droit de réservation,
- présenter comme locataires potentiels du logement réservé des personnes qui devront, par ordre de priorité :

- appartenir au personnel du Département,
- être présentées par les Maisons Départementales des Solidarités du Département, En tout état de cause, les personnes présentées devront satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières,
- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés.

Dans l'hypothèse où Le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement, il s'engage à : - présenter les candidats à la location dans le mois suivant la mise en location du logement, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, le Département s'engage à : - communiquer au bénéficiaire l'identité du locataire potentiel du logement dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de réception de l'avis de vacance, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Article 8 : DUREE DE LA CONVENTION

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 de Seine-et-Marne.

En cas de dissolution de l'organisme ou d'un changement de raison sociale, le nouvel organisme devra solliciter dans les meilleurs délais, du Département le transfert de la garantie d'emprunt. Le Département est libre d'accepter ou de refuser la garantie du prêt au nouvel organisme.

Article 9 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Cet avenant sera approuvé selon les mêmes conditions que la présente convention et signé par les deux partenaires.

Article 10 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige entre les parties une solution amiable sera prioritairement recherchée. A défaut d'accord amiable, le tribunal compétent sera le tribunal administratif de Melun.

Article 11 : ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention entrera en vigueur le jour de la signature par les 2 parties.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour Habitat 77,

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

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-706C-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMISSION PERMANENTE

Séance du jeudi 28 septembre 2023

DÉLIBÉRATION N°CP-2023/09/28-7/06 C

OBJET : Garantie d'emprunt en faveur d'Habitat 77 (acquisition en VEFA de 44 logements à Moissy-Cramayel).

L'Office Public de l'Habitat de Seine et Marne Habitat77 a acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) 104 logements, auprès de 3 promoteurs, à Moissy-Cramayel. Afin de financer ces 3 opérations, Habitat 77 va souscrire auprès de la Caisse des dépôts et consignations 12 emprunts d'un montant global de 13 109 555 €

En application des modalités d'attribution d'une garantie départementale instaurées par délibération n°7/03 du 24 mars 2017, il est proposé que la garantie apportée par le Département porte sur un capital de 5 243 822 €, soit 40 % des emprunts.

LA COMMISSION PERMANENTE,

VU la délibération du Conseil départemental n° 0/04 en date du 1^{er} juillet 2021, portant délégation de compétences à la Commission permanente, dans son alinéa n°2,

VU le Code général des Collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment dans ses articles L. 431-1, R. 431-10, R. 431-59,

VU l'article 2298 du Code civil,

VU la délibération du Conseil départemental n°7/03 du 24 mars 2017 relative à la révision des modalités d'intervention en matière de garanties d'emprunts,

VU la demande formulée le 23 août 2023 par Habitat 77 tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de 40 %, du remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 5 562 271,00 € contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations et destinés à financer l'acquisition en VEFA de 44 logements sociaux, situés Rue des meuniers à Moissy-Cramayel.

VU la lettre d'offre n° U119992 en annexe n°1 en date du 11 août 2023 de la Caisse des dépôts et consignations,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé d'habitation à loyer modéré et financé par des ressources défiscalisées, relève des dérogations prévues aux 1^o et 2^o de l'article L. 3231-4-1 du Code général des Collectivités territoriales,

VU le rapport du Président du Conseil départemental,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie, à hauteur de 40 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 5 562 271,00 euros (cinq millions cinq cent soixante-deux mille deux cent soixante et onze euros) souscrit par Habitat77, ci-après l'Emprunteur, auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La garantie Conseil départemental est accordée à hauteur de la somme en principal de 2 224 928,40 euros (Deux millions deux cent vingt-quatre mille et neuf cent vingt-huit euros et 40 centimes) augmentés de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ce prêt, constitué de 4 lignes du prêt, est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 44 logements sociaux, situés Rue des meuniers à Moissy-Cramayel.

Article 2 : Selon, les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	2 079 865 €	1 380 562 €	1 345 065 €	756 779 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	16 mois	16 mois	16 mois	16 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
Phase d'amortissement				
Durée du différé d'amortissement	-	24 mois	24 mois	24 mois
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL

Phase d'amortissement (suite)				
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

¹ L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG Indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des Informations portées à sa connaissance.

² A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'Index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).

Article 3 : La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Habitat 77 dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Habitat 77 pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : de s'engager pendant toute la durée du contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec Habitat 77, telle que jointe en annexe 2 de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée.

Article 6 : d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer cette convention, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la garantie.



Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

État des votes
DÉLIBÉRATION n°CP-2023/09/28-7/06 C

Adopté à l'unanimité

Ont voté POUR (38) :

Mme Emma ABREU
M. Éric BAREILLE
Mme Nathalie BEAULNES-SERENI
Mme Majdoline BOURGEAIS - EL ABIDI
M. Jean-Marc CHANUSSOT a donné pouvoir à Mme Daisy LUCZAK
M. Bernard COZIC
Mme Sophie DELOISY
M. Smaïl DJEBARA
M. Yann DUBOSC
M. Vincent ÉBLÉ
Mme Isoline GARREAU
M. Laurent GAUTIER
Mme Julie GOBERT a donné pouvoir à M. Vincent ÉBLÉ
M. Pascal GOUHOURY
M. Anthony GRATACOS
M. Michel JOZON
Mme Sarah LACROIX
M. Olivier LAVENKA
M. Jean LAVIOLETTE a donné pouvoir à M. Smaïl DJEBARA
Mme Nolwenn LE BOUTER
Mme Daisy LUCZAK
Mme Marianne MARGATÉ a donné pouvoir à M. Anthony GRATACOS
M. Olivier MORIN
Mme Cindy MOUSSI-LE-GUILLOU
Mme Mireille MUNCH
Mme Céline NETTHAVONGS
M. Jean-François PARIGI
Mme Véronique PASQUIER
M. Vincent PAUL-PETIT
M. Ugo PEZZETTA
M. Brice RABASTE
M. Christian ROBACHE
Mme Béatrice RUCHETON
M. Patrick SEPTIERS
Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Virginie THOBOR a donné pouvoir à Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Claudine THOMAS
M. Xavier VANDERBISE

Ont voté CONTRE (0) :

Se sont ABSTENUS (0) :

N'ont pas pris part au vote et, en conséquence, sont sortis de la Salle des Séances (6) :

M. Thierry CERRI

Mme Bouchra FENZAR-RIZKI

M. Denis JULLEMIER

Mme Véronique VEAU

En leur qualité de représentants du Département de Seine-et-Marne au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Sandrine SOSINSKI

En sa qualité de présidente d'Initiatives 77 membre titulaire au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Anne GBIORCZYK

Etaient ABSENTS (2) :

Mme Marie-Line PICHERY

M. Jean-Louis THIERIOT



Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-706C-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



Dossier n° : U119992
Suivi par : Chantal Begue
Tél. : 07 88 46 36 82
Courriel : chantal.begue@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
SEINE ET MARNE
10 AVENUE CHARLES PEGUY
CS 90074
77002 MELUN CEDEX

Paris, le 11 août 2023

Objet : Financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 44 logements, située Rue des Meuniers à 77550 MOISSY-CRAMAYEL.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Anne McQueen
Directrice Territoriale 77/94

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U119992

Opération : MEUNIER VF44LGTS MOISSY (n° 5119810)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 5 562 271,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Documents à produire et conditions préalables

Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Décision/délibération d'autorisation d'emprunt

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garantie(s) conforme(s).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U119992

Opération : MEUNIER VF44LGTS MOISSY (n° 5119810)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 5 562 271,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 4 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	2 079 865 €	1 380 562 €	1 345 065 €	756 779 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	16 mois	16 mois	16 mois	16 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
Phase d'amortissement				
Durée du différé d'amortissement	-	24 mois	24 mois	24 mois
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U119992

Opération : MEUNIER VF44LGTS MOISSY (n° 5119810)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 5 562 271,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Phase d'amortissement (suite)				
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U119992

Opération : MEUNIER VF44LGTS MOISSY (n° 5119810)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 5 562 271,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLUS foncier		PLUS		PLAI foncier		PLAI	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE	302 711,60	40,00	538 026,00	40,00	552 224,80	40,00	831 946,00	40,00
Collectivités locales	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE	454 067,40	60,00	807 039,00	60,00	828 337,20	60,00	1 247 919,00	60,00



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U119992

Opération : MEUNIER VF44LGTS MOISSY (n° 5119810)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 5 562 271,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention ANRU	504 600,00 €	6,54
Subvention REGION	88 000,00 €	1,14
Total des prêts CDC	5 562 271,00 €	72,08
Total des prêts hors CDC sauf CIL	1 052 200,00 €	13,63
Prêt(s) CIL	0,00 €	0,00
Fonds propres	510 000,00 €	6,61
TOTAL des ressources	7 717 071,00 €	100,00

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CF20230928-706C-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil départemental, en exécution de la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 28 septembre 2023, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Habitat 77,

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la demande de garantie départementale déposée par Habitat 77, afin de financer l'acquisition en VEFA de 44 logements collectifs sociaux, situés Rue des meuniers à Moissy-Cramayel.

VU la délibération citée ci-dessus, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à hauteur de 40 % soit 2 224 928,40 € du paiement des annuités de 4 emprunts d'un montant global de 5 562 271,00 € que Habitat 77, a souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, aux taux et conditions qui sont en vigueur dans la lettre de prêt en date du 11 août 2023.

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud, pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 5 562 271,00 € aux taux et conditions indiqués dans la délibération susmentionnée, qu'il a contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations en vue de financer l'acquisition en VEFA de 44 logements situés à Moissy-Cramayel.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de 40 % du montant du remboursement des emprunts.

Si les emprunts sont contractés seulement pour partie, la garantie du Département de Seine-et-Marne serait caduque pour le restant à souscrire.

Article 2 : MODALITES DE LA GARANTIE

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 départemental au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

L'organisme devra informer le Département de tout événement de nature à compromettre le remboursement de l'emprunt garanti, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

L'organisme devra fournir à l'appui de cette alerte, toutes justifications nécessaires.

Le Département se réserve à cette occasion le droit d'exercer un contrôle sur pièces de la situation financière de l'organisme.

Article 3 : INFORMATION FINANCIERE

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 : MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

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 et dans la limite de la garantie accordée par le Département.

Ce règlement constituera le Département créancier de l'organisme.

Si, au contraire, 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.

Article 5 : AVANCES RECOUVRABLES

Dans le cas d'une mise en œuvre de la garantie accordée par le Département, 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.

Les remboursements réalisés par l'organisme seront effectués sur la base d'un échéancier défini par le Département de Seine-et-Marne en tenant compte de la situation de l'organisme.

Cet échéancier permettra le remboursement au Département de Seine-et-Marne de l'intégralité des versements effectués lors de l'appel en garantie augmentés des frais financiers afférents.

Ces frais financiers correspondent soit :

- dans le cas, où pour couvrir les versements effectués au titre de l'appel en garantie, le Département a mobilisé un ou plusieurs emprunts identifiés : au taux de cet emprunt unique identifié ou au taux moyen résultant de la pondération par le capital emprunté de chaque prêt (en cas de pluralité d'emprunts).
- dans le cas où le Département n'a pas conclu d'emprunt spécifique au financement de l'appel en garantie, au dernier taux moyen connu de la dette du Département (au regard du dernier Compte administratif adopté)

Article 6 : OBLIGATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS AU DEPARTEMENT

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 Président du Conseil départemental, 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, dans les trois mois suivant leur réalisation, au Président du Conseil départemental 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.

L'organisme s'engage à fournir toutes informations concernant un réaménagement de l'emprunt faisant l'objet de la garantie ou toute autre modification intervenant dans le plan de remboursement des emprunts (changement de taux d'intérêt, remboursement anticipés, etc.). En cas de réaménagement ou de modification de l'emprunt, le Département procèdera à un nouvel examen et, le cas échéant, garantira à nouveau l'emprunt.

Article 7 : MODALITE DE RESERVATIONS DE LOGEMENTS

A-Engagements du bénéficiaire

En contrepartie de la garantie apportée par le Département de Seine-et-Marne, l'organisme s'engage à lui réserver 4 logements, au profit du Département dont 1 logement PLAI en bail glissant dont la gestion locative sera assurée par l'association Initiatives 77, opérateur local d'insertion, 2 avenue Thiers 77000 MELUN. L'organisme identifiera ces logements auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux. Le droit de réservation du Département, pour les logements, s'exercera pendant la durée d'amortissement des emprunts et, le cas échéant tant que l'organisme sera débiteur vis-à-vis du Département.

Le bénéficiaire s'engage à :

- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à l'usage auquel il est destiné,
- permettre au Département de visiter autant que nécessaire les logements mis à sa disposition,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution,
- appliquer aux bénéficiaires des logements réservés le régime législatif propre aux habitations à loyer modéré,
- ne pas engager la responsabilité du Département pour des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables.

Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement : l'organisme s'engage à lui communiquer trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux les informations relatives aux loyers, charges et autres provisions et toute information que l'organisme ou le Département jugera utile.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, l'organisme s'engage à informer le Département de la date d'effet du congé par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

B-Engagements du Département

En contrepartie du droit de réservation auquel lui donne droit la garantie d'emprunt consentie, le Département s'engage à :

- ne jamais se réclamer de la qualité de propriétaire ou de locataire du logement sur lequel il exerce un droit de réservation,
- présenter comme locataires potentiels du logement réservé des personnes qui devront, par ordre de priorité :

- appartenir au personnel du Département,
- être présentées par les Maisons Départementales des Solidarités du Département, En tout état de cause, les personnes présentées devront satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières,
- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés.

Dans l'hypothèse où Le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement, il s'engage à : - présenter les candidats à la location dans le mois suivant la mise en location du logement, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, le Département s'engage à : - communiquer au bénéficiaire l'identité du locataire potentiel du logement dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de réception de l'avis de vacance, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Article 8 : DUREE DE LA CONVENTION

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 de Seine-et-Marne.

En cas de dissolution de l'organisme ou d'un changement de raison sociale, le nouvel organisme devra solliciter dans les meilleurs délais, du Département le transfert de la garantie d'emprunt. Le Département est libre d'accepter ou de refuser la garantie du prêt au nouvel organisme.

Article 9 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Cet avenant sera approuvé selon les mêmes conditions que la présente convention et signé par les deux partenaires.

Article 10 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige entre les parties une solution amiable sera prioritairement recherchée. A défaut d'accord amiable, le tribunal compétent sera le tribunal administratif de Melun.

Article 11 : ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention entrera en vigueur le jour de la signature par les 2 parties.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour Habitat 77,

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

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-707-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMISSION PERMANENTE

Séance du jeudi 28 septembre 2023

DÉLIBÉRATION N°CP-2023/09/28-7/07

OBJET : Garantie d'emprunt en faveur d'Habitat 77 (acquisition en VEFA de 38 logements à Combs – la-Ville).

L'Office Public de l'Habitat de Seine et Marne Habitat77 a acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) 38 logements à Combs-la-Ville. Afin de financer cette opération, Habitat 77 va souscrire auprès de la Caisse des dépôts et consignations 4 emprunts d'un montant global de 4 601 279 €
En application des modalités d'attribution d'une garantie départementale instaurées par délibération n°7/03 du 24 mars 2017, il est proposé que la garantie apportée par le Département porte sur un capital de 1 840 511,60 € soit 40% des emprunts.

LA COMMISSION PERMANENTE,

VU le Code général des Collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment dans ses articles L. 431-1, R. 431-10, R. 431-59,

VU l'article 2298 du Code civil,

VU la délibération du Conseil départemental n° 0/04 en date du 1^{er} juillet 2021, portant délégation de compétences à la Commission permanente, dans son alinéa n°2,

VU la délibération du Conseil départemental n°7/03 du 24 mars 2017 relative à la révision des modalités d'intervention en matière de garanties d'emprunts,

VU la demande formulée le 23 août 2023 par Habitat 77 tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de 40 %, du remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 4 601 279 € contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations et destinés à financer l'acquisition en VEFA de 38 logements sociaux, situés Rue des brandons à Combs-la-Ville.

VU la lettre d'offre n° U118023 en annexe n°1 en date du 11 août 2023 de la Caisse des dépôts et consignations,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé d'habitation à loyer modéré et financé par des ressources défiscalisées, relève des dérogations prévues aux 1^o et 2^o de l'article L. 3231-4-1 du Code général des Collectivités territoriales,

VU le rapport du Président du Conseil départemental,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie, à hauteur de 40 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 4 601 279,00 euros (quatre millions six cent un mille deux cent soixante-dix-neuf euros) souscrit par Habitat 77, ci-après l'Emprunteur, auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La garantie Conseil Départemental est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 840 511,60 euros (un million huit cent quarante mille cinq cent onze euros et soixante cents) augmentés de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ce Prêt constitué de 4 Lignes du Prêt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 38 logements allée des brandons à Combs-La-Ville.

Article 2 : Selon, les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	1 488 096 €	1 182 285 €	1 152 778 €	778 120 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Phase d'amortissement (suite)				
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %

Article 2 : La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Habitat 77 dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Habitat 77 pour son paiement, 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 contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 4 : d'approuver la convention à passer avec Habitat 77, telle que jointe en annexe 2 de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée.

Article 5 : d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer cette convention, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la garantie.



Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

État des votes
DÉLIBÉRATION n°CP-2023/09/28-7/07

Adopté à l'unanimité

Ont voté POUR (38) :

Mme Emma ABREU
M. Éric BAREILLE
Mme Nathalie BEAULNES-SERENI
Mme Majdoline BOURGEAIS - EL ABIDI
M. Jean-Marc CHANUSSOT a donné pouvoir à Mme Daisy LUCZAK
M. Bernard COZIC
Mme Sophie DELOISY
M. Smaïl DJEBARA
M. Yann DUBOSC
M. Vincent ÉBLÉ
Mme Isoline GARREAU
M. Laurent GAUTIER
Mme Julie GOBERT a donné pouvoir à M. Vincent ÉBLÉ
M. Pascal GOUHOURY
M. Anthony GRATACOS
M. Michel JOZON
Mme Sarah LACROIX
M. Olivier LAVENKA
M. Jean LAVIOLETTE a donné pouvoir à M. Smaïl DJEBARA
Mme Nolwenn LE BOUTER
Mme Daisy LUCZAK
Mme Marianne MARGATÉ a donné pouvoir à M. Anthony GRATACOS
M. Olivier MORIN
Mme Cindy MOUSSI-LE-GUILLOU
Mme Mireille MUNCH
Mme Céline NETTHAVONGS
M. Jean-François PARIGI
Mme Véronique PASQUIER
M. Vincent PAUL-PETIT
M. Ugo PEZZETTA
M. Brice RABASTE
M. Christian ROBACHE
Mme Béatrice RUCHETON
M. Patrick SEPTIERS
Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Virginie THOBOR a donné pouvoir à Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Claudine THOMAS
M. Xavier VANDERBISE

Ont voté CONTRE (0) :

Se sont ABSTENUS (0) :

N'ont pas pris part au vote et, en conséquence, sont sortis de la Salle des Séances (6) :

M. Thierry CERRI

Mme Bouchra FENZAR-RIZKI

M. Denis JULLEMIER

Mme Véronique VEAU

En leur qualité de représentants du Département de Seine-et-Marne au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Sandrine SOSINSKI

En sa qualité de présidente d'Initiatives 77 membre titulaire au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Anne GBIORCZYK

Etaient ABSENTS (2) :

Mme Marie-Line PICHERY

M. Jean-Louis THIERIOT



Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-707-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



Dossier n° : U118023
Suivi par : Chantal Begue
Tél. : 07 88 46 36 82
Courriel : chantal.begue@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
SEINE ET MARNE
10 AVENUE CHARLES PEGUY
CS 90074
77002 MELUN CEDEX

Paris, le 11 août 2023

Objet : Financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 38 logements, située allée des Brandons à 77380 COMBS-LA-VILLE.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Anne McQueen
Directrice Territoriale 77/94

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U118023

Opération : Brandons-VF38lgs-Combs (n° 5118015)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 4 601 279,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Documents à produire et conditions préalables

Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Décision/délibération d'autorisation d'emprunt

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garantie(s) conforme(s).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U118023

Opération : Brandons-VF38lgs-Combs (n° 5118015)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 4 601 279,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 4 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	1 488 096 €	1 182 285 €	1 152 778 €	778 120 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U118023

Opération : Brandons-VF38lgs-Combs (n° 5118015)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 4 601 279,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Phase d'amortissement (suite)				
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U118023

Opération : Brandons-VF38lgs-Combs (n° 5118015)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 4 601 279,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLUS foncier		PLUS		PLAI foncier		PLAI	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE	466 872,00	60,00	691 666,80	60,00	709 371,00	60,00	892 857,60	60,00
Collectivités locales	DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE	311 248,00	40,00	461 111,20	40,00	472 914,00	40,00	595 238,40	40,00



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U118023

Opération : Brandons-VF38lgs-Combs (n° 5118015)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 4 601 279,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention ANRU	400 200,00 €	6,41
Subvention REGION	241 095,00 €	3,86
Total des prêts CDC	4 601 279,00 €	73,71
Total des prêts hors CDC sauf CIL	921 400,00 €	14,76
Prêt(s) CIL	0,00 €	0,00
Fonds propres	78 478,00 €	1,26
TOTAL des ressources	6 242 452,00 €	100,00

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-707-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil départemental, en exécution de la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 28 septembre 2023, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Habitat 77,

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la demande de garantie départementale déposée par Habitat 77, afin de financer l'acquisition en VEFA de 38 logements collectifs sociaux, situés Rue des brandons à Combs-la-Ville.

VU la délibération citée ci-dessus, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à hauteur de 40 % soit 1 840 511,60 € du paiement des annuités de 4 emprunts d'un montant global de 4 601 279 € que Habitat 77, a souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, aux taux et conditions qui sont en vigueur dans la lettre de prêt en date du 11 août 2023.

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud, pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 4 601 279 € aux taux et conditions indiqués dans la délibération susmentionnée, qu'il a contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations en vue de financer l'acquisition en VEFA de 38 logements situés à Combs-la-Ville.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de 40 % du montant du remboursement des emprunts.

Si les emprunts sont contractés seulement pour partie, la garantie du Département de Seine-et-Marne serait caduque pour le restant à souscrire.

Article 2 : MODALITES DE LA GARANTIE

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 départemental au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

L'organisme devra informer le Département de tout événement de nature à compromettre le remboursement de l'emprunt garanti, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

L'organisme devra fournir à l'appui de cette alerte, toutes justifications nécessaires.

Le Département se réserve à cette occasion le droit d'exercer un contrôle sur pièces de la situation financière de l'organisme.

Article 3 : INFORMATION FINANCIERE

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 : MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

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 et dans la limite de la garantie accordée par le Département.

Ce règlement constituera le Département créancier de l'organisme.

Si, au contraire, 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.

Article 5 : AVANCES RECOUVRABLES

Dans le cas d'une mise en œuvre de la garantie accordée par le Département, 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.

Les remboursements réalisés par l'organisme seront effectués sur la base d'un échéancier défini par le Département de Seine-et-Marne en tenant compte de la situation de l'organisme.

Cet échéancier permettra le remboursement au Département de Seine-et-Marne de l'intégralité des versements effectués lors de l'appel en garantie augmentés des frais financiers afférents.

Ces frais financiers correspondent soit :

- dans le cas, où pour couvrir les versements effectués au titre de l'appel en garantie, le Département a mobilisé un ou plusieurs emprunts identifiés : au taux de cet emprunt unique identifié ou au taux moyen résultant de la pondération par le capital emprunté de chaque prêt (en cas de pluralité d'emprunts).
- dans le cas où le Département n'a pas conclu d'emprunt spécifique au financement de l'appel en garantie, au dernier taux moyen connu de la dette du Département (au regard du dernier Compte administratif adopté)

Article 6 : OBLIGATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS AU DEPARTEMENT

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 Président du Conseil départemental, 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, dans les trois mois suivant leur réalisation, au Président du Conseil départemental 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.

L'organisme s'engage à fournir toutes informations concernant un réaménagement de l'emprunt faisant l'objet de la garantie ou toute autre modification intervenant dans le plan de remboursement des emprunts (changement de taux d'intérêt, remboursement anticipés, etc.). En cas de réaménagement ou de modification de l'emprunt, le Département procèdera à un nouvel examen et, le cas échéant, garantira à nouveau l'emprunt.

Article 7 : MODALITE DE RESERVATIONS DE LOGEMENTS

A-Engagements du bénéficiaire

En contrepartie de la garantie apportée par le Département de Seine-et-Marne, l'organisme s'engage à lui réserver 3 logements, au profit du Département dont 1 logement PLAI en bail glissant dont la gestion locative sera assurée par l'association Initiatives 77, opérateur local d'insertion, 2 avenue Thiers 77000 MELUN. L'organisme identifiera ces logements auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux. Le droit de réservation du Département, pour les logements, s'exercera pendant la durée d'amortissement des emprunts et, le cas échéant tant que l'organisme sera débiteur vis-à-vis du Département.

Le bénéficiaire s'engage à :

- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à l'usage auquel il est destiné,
- permettre au Département de visiter autant que nécessaire les logements mis à sa disposition,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution,
- appliquer aux bénéficiaires des logements réservés le régime législatif propre aux habitations à loyer modéré,
- ne pas engager la responsabilité du Département pour des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables.

Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement : l'organisme s'engage à lui communiquer trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux les informations relatives aux loyers, charges et autres provisions et toute information que l'organisme ou le Département jugera utile.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, l'organisme s'engage à informer le Département de la date d'effet du congé par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

B-Engagements du Département

En contrepartie du droit de réservation auquel lui donne droit la garantie d'emprunt consentie, le Département s'engage à :

- ne jamais se réclamer de la qualité de propriétaire ou de locataire du logement sur lequel il exerce un droit de réservation,
- présenter comme locataires potentiels du logement réservé des personnes qui devront, par ordre de priorité :

- appartenir au personnel du Département,
- être présentées par les Maisons Départementales des Solidarités du Département, En tout état de cause, les personnes présentées devront satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières,
- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés.

Dans l'hypothèse où Le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement, il s'engage à : - présenter les candidats à la location dans le mois suivant la mise en location du logement, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, le Département s'engage à : - communiquer au bénéficiaire l'identité du locataire potentiel du logement dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de réception de l'avis de vacance, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Article 8 : DUREE DE LA CONVENTION

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 de Seine-et-Marne.

En cas de dissolution de l'organisme ou d'un changement de raison sociale, le nouvel organisme devra solliciter dans les meilleurs délais, du Département le transfert de la garantie d'emprunt. Le Département est libre d'accepter ou de refuser la garantie du prêt au nouvel organisme.

Article 9 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Cet avenant sera approuvé selon les mêmes conditions que la présente convention et signé par les deux partenaires.

Article 10 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige entre les parties une solution amiable sera prioritairement recherchée. A défaut d'accord amiable, le tribunal compétent sera le tribunal administratif de Melun.

Article 11 : ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention entrera en vigueur le jour de la signature par les 2 parties.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour Habitat 77,

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

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-708-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMISSION PERMANENTE

Séance du jeudi 28 septembre 2023

DÉLIBÉRATION N° CP-2023/09/28-7/08

OBJET : Garantie d'emprunt en faveur d'Habitat 77 (acquisition en VEFA de 21 logements à Moissy-Cramayel).

L'Office Public de l'Habitat de Seine et Marne Habitat77 a acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) 21 logements à Moissy-Cramayel. Afin de financer cette opération, Habitat 77 va souscrire auprès de la Caisse des dépôts et consignations 4 emprunts d'un montant global de 2 326 392 € En application des modalités d'attribution d'une garantie départementale instaurées par délibération n°7/03 du 24 mars 2017, il est proposé que la garantie apportée par le Département porte sur un capital de 930 556,80 € soit 40 % des emprunts.

LA COMMISSION PERMANENTE,

VU la délibération du Conseil départemental n° 0/04 en date du 1^{er} juillet 2021, portant délégation de compétences à la Commission permanente, dans son alinéa n°2,

VU le Code général des Collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment dans ses articles L. 431-1, R. 431-10, R. 431-59,

VU l'article 2298 du Code civil,

VU la délibération du Conseil départemental n°7/03 du 24 mars 2017 relative à la révision des modalités d'intervention en matière de garanties d'emprunts,

VU la demande formulée le 23 août 2023 par Habitat 77 tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de 40 %, du remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 2 326 392 € contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations et destinés à financer l'acquisition en VEFA de 21 logements sociaux, situés 29 rue de la République à Moissy-Cramayel.

VU la lettre d'offre n° U120519 en annexe n°1 en date du 11 août 2023 de la Caisse des dépôts et consignations,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé d'habitation à loyer modéré et financé par des ressources défiscalisées, relève des dérogations prévues aux 1^o et 2^o de l'article L. 3231-4-1 du Code général des Collectivités territoriales,

VU le rapport du Président du Conseil départemental,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie, à hauteur de 40 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 2 326 392 euros (deux millions trois cent vingt-six mille trois cent quatre-vingt-douze euros) souscrit par Habitat77, ci-après l'Emprunteur, auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La garantie Conseil départemental est accordée à hauteur de la somme en principal de 930 556,80 € (neuf cent trente mille cinq cent cinquante-six euros quatre-vingt cents) augmentés de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ce prêt, constitué de 4 lignes du prêt, est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 21 logements, située, 29 rue de la république, à Moissy-Cramayel.

Article 2 : Selon, les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	273 837 €	426 919 €	973 228 €	652 408 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase d'amortissement				
Durée du différé d'amortissement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DL	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	-	-	0 %	-

¹ L'Emprunteur est Informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG Indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des Informations portées à sa connaissance.

² A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'Index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).

Article 3 : La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Habitat 77 dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Habitat 77 pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : de s'engager pendant toute la durée du contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 5 : d'approuver la convention à passer avec Habitat 77, telle que jointe en annexe 2 de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée.

Article 6 : d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer cette convention, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la garantie.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JF Parigi', written over a light blue horizontal line.

Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

État des votes
DÉLIBÉRATION n°CP-2023/09/28-7/08

Adopté à l'unanimité

Ont voté POUR (38) :

Mme Emma ABREU
M. Éric BAREILLE
Mme Nathalie BEAULNES-SERENI
Mme Majdoline BOURGEOIS - EL ABIDI
M. Jean-Marc CHANUSSOT a donné pouvoir à Mme Daisy LUCZAK
M. Bernard COZIC
Mme Sophie DELOISY
M. Smaïl DJEBARA
M. Yann DUBOSC
M. Vincent ÉBLÉ
Mme Isoline GARREAU
M. Laurent GAUTIER
Mme Julie GOBERT a donné pouvoir à M. Vincent ÉBLÉ
M. Pascal GOUHOURY
M. Anthony GRATACOS
M. Michel JOZON
Mme Sarah LACROIX
M. Olivier LAVENKA
M. Jean LAVIOLETTE a donné pouvoir à M. Smaïl DJEBARA
Mme Nolwenn LE BOUTER
Mme Daisy LUCZAK
Mme Marianne MARGATÉ a donné pouvoir à M. Anthony GRATACOS
M. Olivier MORIN
Mme Cindy MOUSSI-LE-GUILLOU
Mme Mireille MUNCH
Mme Céline NETTHAVONGS
M. Jean-François PARIGI
Mme Véronique PASQUIER
M. Vincent PAUL-PETIT
M. Ugo PEZZETTA
M. Brice RABASTE
M. Christian ROBACHE
Mme Béatrice RUCHETON
M. Patrick SEPTIERS
Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Virginie THOBOR a donné pouvoir à Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Claudine THOMAS
M. Xavier VANDERBISE

Ont voté CONTRE (0) :

Se sont ABSTENUS (0) :

N'ont pas pris part au vote et, en conséquence, sont sortis de la Salle des Séances (6) :

M. Thierry CERRI

Mme Bouchra FENZAR-RIZKI

M. Denis JULLEMIER

Mme Véronique VEAU

En leur qualité de représentants du Département de Seine-et-Marne au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Sandrine SOSINSKI

En sa qualité de présidente d'Initiatives 77 membre titulaire au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Anne GBIORCZYK

Etaient ABSENTS (2) :

Mme Marie-Line PICHERY

M. Jean-Louis THIERIOT



Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-708-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



Dossier n° : U120519
Suivi par : Chantal Begue
Tél. : 07 88 46 36 82
Courriel : chantal.begue@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
SEINE ET MARNE
10 AVENUE CHARLES PEGUY
CS 90074
77002 MELUN CEDEX

Paris, le 11 août 2023

Objet : Financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 21 logements, située 29 rue de la République à 77550 MOISSY-CRAMAYEL.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Anne McQueen
Directrice Territoriale 77/94

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U120519

Opération : République-VF21lgts-MoissyCram (n° 5120192)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 2 326 392,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Documents à produire et conditions préalables

Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Décision/délibération d'autorisation d'emprunt

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garantie(s) conforme(s).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U120519

Opération : République-VF21Igts-MoissyCram (n° 5120192)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 2 326 392,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 4 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	273 837 €	426 919 €	973 228 €	652 408 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase d'amortissement				
Durée du différé d'amortissement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DL	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	-	-	0 %	-

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U120519

Opération : République-VF21IgtS-MoissyCram (n° 5120192)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 2 326 392,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLAI		PLAI foncier		PLUS foncier		PLUS	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE	109 534,80	40,00	170 767,60	40,00	260 963,20	40,00	389 291,20	40,00
Collectivités locales	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE	164 302,20	60,00	256 151,40	60,00	391 444,80	60,00	583 936,80	60,00



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U120519

Opération : République-VF21lgs-MoissyCram (n° 5120192)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 2 326 392,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention ANRU	226 200,00 €	6,83
Total des prêts CDC	2 326 392,00 €	70,28
Total des prêts hors CDC sauf CIL	507 400,00 €	15,33
Prêt(s) CIL	0,00 €	0,00
Fonds propres	250 000,00 €	7,55
TOTAL des ressources	3 309 992,00 €	100,00

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-708-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil départemental, en exécution de la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 28 septembre 2023, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Habitat 77,

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la demande de garantie départementale déposée par Habitat 77, afin de financer l'acquisition en VEFA de 21 logements collectifs sociaux, situés 29 rue de la république à Moissy-Cramayel.

VU la délibération citée ci-dessus, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à hauteur de 40 % soit 930 556,80 €, du paiement des annuités de 4 emprunts d'un montant global de 2 326 392 € que Habitat 77, a souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, aux taux et conditions qui sont en vigueur dans la lettre de prêt en date du 11 août 2023.

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud, pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 2 326 392 €, aux taux et conditions indiqués dans la délibération susmentionnée, qu'il a contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations en vue de financer l'acquisition en VEFA de 21 logements situés à Moissy-Cramayel.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de 40 % du montant du remboursement des emprunts.

Si les emprunts sont contractés seulement pour partie, la garantie du Département de Seine-et-Marne serait caduque pour le restant à souscrire.

Article 2 : MODALITES DE LA GARANTIE

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 départemental au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

L'organisme devra informer le Département de tout événement de nature à compromettre le remboursement de l'emprunt garanti, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

L'organisme devra fournir à l'appui de cette alerte, toutes justifications nécessaires.

Le Département se réserve à cette occasion le droit d'exercer un contrôle sur pièces de la situation financière de l'organisme.

Article 3 : INFORMATION FINANCIERE

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 : MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

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 et dans la limite de la garantie accordée par le Département.

Ce règlement constituera le Département créancier de l'organisme.

Si, au contraire, 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.

Article 5 : AVANCES RECOUVRABLES

Dans le cas d'une mise en œuvre de la garantie accordée par le Département, 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.

Les remboursements réalisés par l'organisme seront effectués sur la base d'un échéancier défini par le Département de Seine-et-Marne en tenant compte de la situation de l'organisme.

Cet échéancier permettra le remboursement au Département de Seine-et-Marne de l'intégralité des versements effectués lors de l'appel en garantie augmentés des frais financiers afférents.

Ces frais financiers correspondent soit :

- dans le cas, où pour couvrir les versements effectués au titre de l'appel en garantie, le Département a mobilisé un ou plusieurs emprunts identifiés : au taux de cet emprunt unique identifié ou au taux moyen résultant de la pondération par le capital emprunté de chaque prêt (en cas de pluralité d'emprunts).
- dans le cas où le Département n'a pas conclu d'emprunt spécifique au financement de l'appel en garantie, au dernier taux moyen connu de la dette du Département (au regard du dernier Compte administratif adopté)

Article 6 : OBLIGATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS AU DEPARTEMENT

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 Président du Conseil départemental, 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, dans les trois mois suivant leur réalisation, au Président du Conseil départemental 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.

L'organisme s'engage à fournir toutes informations concernant un réaménagement de l'emprunt faisant l'objet de la garantie ou toute autre modification intervenant dans le plan de remboursement des emprunts (changement de taux d'intérêt, remboursement anticipés, etc.). En cas de réaménagement ou de modification de l'emprunt, le Département procèdera à un nouvel examen et, le cas échéant, garantira à nouveau l'emprunt.

Article 7 : MODALITE DE RESERVATIONS DE LOGEMENTS

A-Engagements du bénéficiaire

En contrepartie de la garantie apportée par le Département de Seine-et-Marne, l'organisme s'engage à lui réserver 2 logements, au profit du Département dont 1 logement PLAI en bail glissant dont la gestion locative sera assurée par l'association Initiatives 77, opérateur local d'insertion, 2 avenue Thiers 77000 MELUN. L'organisme identifiera ces logements auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux. Le droit de réservation du Département, pour les logements, s'exercera pendant la durée d'amortissement des emprunts et, le cas échéant tant que l'organisme sera débiteur vis-à-vis du Département.

Le bénéficiaire s'engage à :

- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à l'usage auquel il est destiné,
- permettre au Département de visiter autant que nécessaire les logements mis à sa disposition,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution,
- appliquer aux bénéficiaires des logements réservés le régime législatif propre aux habitations à loyer modéré,
- ne pas engager la responsabilité du Département pour des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables.

Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement : l'organisme s'engage à lui communiquer trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux les informations relatives aux loyers, charges et autres provisions et toute information que l'organisme ou le Département jugera utile.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, l'organisme s'engage à informer le Département de la date d'effet du congé par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

B-Engagements du Département

En contrepartie du droit de réservation auquel lui donne droit la garantie d'emprunt consentie, le Département s'engage à :

- ne jamais se réclamer de la qualité de propriétaire ou de locataire du logement sur lequel il exerce un droit de réservation,
- présenter comme locataires potentiels du logement réservé des personnes qui devront, par ordre de priorité :

- appartenir au personnel du Département,
- être présentées par les Maisons Départementales des Solidarités du Département, En tout état de cause, les personnes présentées devront satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières,
- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés.

Dans l'hypothèse où Le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement, il s'engage à : - présenter les candidats à la location dans le mois suivant la mise en location du logement, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, le Département s'engage à : - communiquer au bénéficiaire l'identité du locataire potentiel du logement dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de réception de l'avis de vacance, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Article 8 : DUREE DE LA CONVENTION

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 de Seine-et-Marne.

En cas de dissolution de l'organisme ou d'un changement de raison sociale, le nouvel organisme devra solliciter dans les meilleurs délais, du Département le transfert de la garantie d'emprunt. Le Département est libre d'accepter ou de refuser la garantie du prêt au nouvel organisme.

Article 9 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Cet avenant sera approuvé selon les mêmes conditions que la présente convention et signé par les deux partenaires.

Article 10 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige entre les parties une solution amiable sera prioritairement recherchée. A défaut d'accord amiable, le tribunal compétent sera le tribunal administratif de Melun.

Article 11 : ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention entrera en vigueur le jour de la signature par les 2 parties.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour Habitat 77,

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

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-709-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMISSION PERMANENTE

Séance du jeudi 28 septembre 2023

DÉLIBÉRATION N° CP-2023/09/28-7/09

OBJET : Garantie d'emprunt en faveur d'Habitat 77 (acquisition en VEFA de 40 logements à Savigny-le-Temple).

L'Office Public de l'Habitat de Seine et Marne Habitat77 a acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) 40 logements à Savigny-le-Temple. Afin de financer cette opération, Habitat 77 a souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations 4 emprunts d'un montant global de 4 841 369 € En application des modalités d'attribution d'une garantie départementale instaurées par délibération n°7/03 du 24 mars 2017, il est proposé que la garantie apportée par le Département porte sur un capital de 1 936 547,60 € soit 40% des emprunts.

LA COMMISSION PERMANENTE,

VU le Code général des Collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment dans ses articles L. 431-1, R. 431-10, R. 431-59,

VU l'article 2298 du Code civil,

VU la délibération du Conseil départemental n° 0/04 en date du 1^{er} juillet 2021, portant délégation de compétences à la Commission permanente, dans son alinéa n°2,

VU la délibération du Conseil départemental n°7/03 du 24 mars 2017 relative à la révision des modalités d'intervention en matière de garanties d'emprunts,

VU la demande formulée le 23 août 2023 par Habitat 77 tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de 40 %, du remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 4 841 369 € contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations et destinés à financer l'acquisition en VEFA de 40 logements sociaux, situés Place Miroir d'Eau à Savigny-le-Temple.

VU la lettre d'offre n° U122501 en annexe n°1 en date du 11 août 2023 de la Caisse des dépôts et consignations,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé d'habitation à loyer modéré et financé par des ressources défiscalisées, relève des dérogations prévues aux 1^o et 2^o de l'article L. 3231-4-1 du Code général des Collectivités territoriales,

VU le rapport du Président du Conseil départemental,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie, à hauteur de 40 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 4 841 369 euros (quatre millions huit cent quarante un mille trois cent soixante-neuf euros) souscrit par Habitat77, ci-après l'Emprunteur, auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La garantie Conseil départemental est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 936 547,60 € (un million neuf cent trente-six mille cinq cent quarante-sept mille euros et soixante cents) augmentés de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ce prêt, constitué de 4 lignes du prêt, est destiné à financer de construction de 40 logements située place du miroir d'eau à Savigny-Le-Temple.

Article 2 : Selon, les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	1 622 080 €	1 325 452 €	1 093 890 €	799 947 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %

1 L'Emprunteur est Informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG Indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des Informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'Index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).

Article 2 : La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Habitat 77 dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Habitat 77 pour son paiement, 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 contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 4 : d'approuver la convention à passer avec Habitat 77, telle que jointe en annexe 2 de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée.

Article 5 : d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer cette convention, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la garantie.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'P' followed by a horizontal line and a small flourish.

Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

État des votes
DÉLIBÉRATION n°CP-2023/09/28-7/09

Adopté à l'unanimité

Ont voté POUR (38) :

Mme Emma ABREU
M. Éric BAREILLE
Mme Nathalie BEAULNES-SERENI
Mme Majdoline BOURGEAIS - EL ABIDI
M. Jean-Marc CHANUSSOT a donné pouvoir à Mme Daisy LUCZAK
M. Bernard COZIC
Mme Sophie DELOISY
M. Smaïl DJEBARA
M. Yann DUBOSC
M. Vincent ÉBLÉ
Mme Isoline GARREAU
M. Laurent GAUTIER
Mme Julie GOBERT a donné pouvoir à M. Vincent ÉBLÉ
M. Pascal GOUHOURY
M. Anthony GRATACOS
M. Michel JOZON
Mme Sarah LACROIX
M. Olivier LAVENKA
M. Jean LAVIOLETTE a donné pouvoir à M. Smaïl DJEBARA
Mme Nolwenn LE BOUTER
Mme Daisy LUCZAK
Mme Marianne MARGATÉ a donné pouvoir à M. Anthony GRATACOS
M. Olivier MORIN
Mme Cindy MOUSSI-LE-GUILLOU
Mme Mireille MUNCH
Mme Céline NETTHAVONGS
M. Jean-François PARIGI
Mme Véronique PASQUIER
M. Vincent PAUL-PETIT
M. Ugo PEZZETTA
M. Brice RABASTE
M. Christian ROBACHE
Mme Béatrice RUCHETON
M. Patrick SEPTIERS
Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Virginie THOBOR a donné pouvoir à Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Claudine THOMAS
M. Xavier VANDERBISE

Ont voté CONTRE (0) :

Se sont ABSTENUS (0) :

N'ont pas pris part au vote et, en conséquence, sont sortis de la Salle des Séances (6) :

M. Thierry CERRI

Mme Bouchra FENZAR-RIZKI

M. Denis JULLEMIER

Mme Véronique VEAU

En leur qualité de représentants du Département de Seine-et-Marne au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Sandrine SOSINSKI

En sa qualité de présidente d'Initiatives 77 membre titulaire au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Anne GBIORCZYK

Etaient ABSENTS (2) :

Mme Marie-Line PICHERY

M. Jean-Louis THIERIOT



Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-709-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



Dossier n° : U122501
Suivi par : Chantal Begue
Tél. : 07 88 46 36 82
Courriel : chantal.begue@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
SEINE ET MARNE
10 AVENUE CHARLES PEGUY
CS 90074
77002 MELUN CEDEX

Paris, le 11 août 2023

Objet : Financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 40 logements, située place Miroir d'eau à 77176 SAVIGNY-LE-TEMPLE.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Anne McQueen
Directrice Territoriale 77/94

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U122501

Opération : Lucioles-VEFA-40lgts-77176 (n° 5122088)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 4 841 369,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Documents à produire et conditions préalables

Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Décision/délibération d'autorisation d'emprunt

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garantie(s) conforme(s).



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U122501

Opération : Lucioles-VEFA-40lgs-77176 (n° 5122088)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 4 841 369,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 4 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	1 622 080 €	1 325 452 €	1 093 890 €	799 947 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires	Échéance et intérêts prioritaires
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %

¹ L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

² A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U122501

Opération : Lucioles-VEFA-40lgs-77176 (n° 5122088)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 4 841 369,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLAI foncier		PLUS foncier		PLUS		PLAI	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE	530 180,80	40,00	319 978,80	40,00	437 556,00	40,00	648 832,00	40,00
Collectivités locales	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE	795 271,20	60,00	479 968,20	60,00	656 334,00	60,00	973 248,00	60,00



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U122501

Opération : Lucioles-VEFA-40lgs-77176 (n° 5122088)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 4 841 369,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention ANRU	417 600,00 €	6,31
Subvention REGION	128 788,00 €	1,95
Total des prêts CDC	4 841 369,00 €	73,14
Total des prêts hors CDC sauf CIL	971 200,00 €	14,67
Prêt(s) CIL	0,00 €	0,00
Fonds propres	260 000,00 €	3,93
TOTAL des ressources	6 618 957,00 €	100,00

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-709-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil départemental, en exécution de la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 28 septembre 2023, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Habitat 77,

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la demande de garantie départementale déposée par Habitat 77, afin de financer l'acquisition en VEFA de 40 logements collectifs sociaux, situés Place Miroir d'Eau à Savigny-le-Temple.

VU la délibération citée ci-dessus, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à hauteur de 40 % soit 1 936 547,60 € du paiement des annuités de 4 emprunts d'un montant global de 4 841 369 € que Habitat 77, a souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, aux taux et conditions qui sont en vigueur dans la lettre de prêt en date du 11 août 2023.

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud, pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 4 841 369 € aux taux et conditions indiqués dans la délibération susmentionnée, qu'il a contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations en vue de financer l'acquisition en VEFA de 40 logements situés à Savigny-le-Temple.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de 40 % du montant du remboursement des emprunts.

Si les emprunts sont contractés seulement pour partie, la garantie du Département de Seine-et-Marne serait caduque pour le restant à souscrire.

Article 2 : MODALITES DE LA GARANTIE

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 départemental au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

L'organisme devra informer le Département de tout événement de nature à compromettre le remboursement de l'emprunt garanti, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

L'organisme devra fournir à l'appui de cette alerte, toutes justifications nécessaires.

Le Département se réserve à cette occasion le droit d'exercer un contrôle sur pièces de la situation financière de l'organisme.

Article 3 : INFORMATION FINANCIERE

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 : MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

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 et dans la limite de la garantie accordée par le Département.

Ce règlement constituera le Département créancier de l'organisme.

Si, au contraire, 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.

Article 5 : AVANCES RECOUVRABLES

Dans le cas d'une mise en œuvre de la garantie accordée par le Département, 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.

Les remboursements réalisés par l'organisme seront effectués sur la base d'un échéancier défini par le Département de Seine-et-Marne en tenant compte de la situation de l'organisme.

Cet échéancier permettra le remboursement au Département de Seine-et-Marne de l'intégralité des versements effectués lors de l'appel en garantie augmentés des frais financiers afférents.

Ces frais financiers correspondent soit :

- dans le cas, où pour couvrir les versements effectués au titre de l'appel en garantie, le Département a mobilisé un ou plusieurs emprunts identifiés : au taux de cet emprunt unique identifié ou au taux moyen résultant de la pondération par le capital emprunté de chaque prêt (en cas de pluralité d'emprunts).
- dans le cas où le Département n'a pas conclu d'emprunt spécifique au financement de l'appel en garantie, au dernier taux moyen connu de la dette du Département (au regard du dernier Compte administratif adopté)

Article 6 : OBLIGATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS AU DEPARTEMENT

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 Président du Conseil départemental, 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, dans les trois mois suivant leur réalisation, au Président du Conseil départemental 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.

L'organisme s'engage à fournir toutes informations concernant un réaménagement de l'emprunt faisant l'objet de la garantie ou toute autre modification intervenant dans le plan de remboursement des emprunts (changement de taux d'intérêt, remboursement anticipés, etc.). En cas de réaménagement ou de modification de l'emprunt, le Département procèdera à un nouvel examen et, le cas échéant, garantira à nouveau l'emprunt.

Article 7 : MODALITE DE RESERVATIONS DE LOGEMENTS

A-Engagements du bénéficiaire

En contrepartie de la garantie apportée par le Département de Seine-et-Marne, l'organisme s'engage à lui réserver 3 logements, au profit du Département dont 1 logement PLAI en bail glissant dont la gestion locative sera assurée par l'association Initiatives 77, opérateur local d'insertion, 2 avenue Thiers 77000 MELUN. L'organisme identifiera ces logements auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux. Le droit de réservation du Département, pour les logements, s'exercera pendant la durée d'amortissement des emprunts et, le cas échéant tant que l'organisme sera débiteur vis-à-vis du Département.

Le bénéficiaire s'engage à :

- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à l'usage auquel il est destiné,
- permettre au Département de visiter autant que nécessaire les logements mis à sa disposition,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution,
- appliquer aux bénéficiaires des logements réservés le régime législatif propre aux habitations à loyer modéré,
- ne pas engager la responsabilité du Département pour des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables.

Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement : l'organisme s'engage à lui communiquer trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux les informations relatives aux loyers, charges et autres provisions et toute information que l'organisme ou le Département jugera utile.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, l'organisme s'engage à informer le Département de la date d'effet du congé par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

B-Engagements du Département

En contrepartie du droit de réservation auquel lui donne droit la garantie d'emprunt consentie, le Département s'engage à :

- ne jamais se réclamer de la qualité de propriétaire ou de locataire du logement sur lequel il exerce un droit de réservation,
- présenter comme locataires potentiels du logement réservé des personnes qui devront, par ordre de priorité :

- appartenir au personnel du Département,
- être présentées par les Maisons Départementales des Solidarités du Département, En tout état de cause, les personnes présentées devront satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières,
- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés.

Dans l'hypothèse où Le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement, il s'engage à : - présenter les candidats à la location dans le mois suivant la mise en location du logement, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, le Département s'engage à : - communiquer au bénéficiaire l'identité du locataire potentiel du logement dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de réception de l'avis de vacance, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Article 8 : DUREE DE LA CONVENTION

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 de Seine-et-Marne.

En cas de dissolution de l'organisme ou d'un changement de raison sociale, le nouvel organisme devra solliciter dans les meilleurs délais, du Département le transfert de la garantie d'emprunt. Le Département est libre d'accepter ou de refuser la garantie du prêt au nouvel organisme.

Article 9 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Cet avenant sera approuvé selon les mêmes conditions que la présente convention et signé par les deux partenaires.

Article 10 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige entre les parties une solution amiable sera prioritairement recherchée. A défaut d'accord amiable, le tribunal compétent sera le tribunal administratif de Melun.

Article 11 : ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention entrera en vigueur le jour de la signature par les 2 parties.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour Habitat 77,

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

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-710-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMISSION PERMANENTE

Séance du jeudi 28 septembre 2023

DÉLIBÉRATION N° CP-2023/09/28-7/10

OBJET : Garantie d'emprunt en faveur d'Habitat 77 (acquisition en VEFA de 20 logements à Combs – la-Ville).

L'Office Public de l'Habitat de Seine et Marne Habitat77 a acquis en vente en état futur d'achèvement (VEFA) 20 logements à Combs-la-Ville. Afin de financer cette opération, Habitat 77 va souscrire auprès de la Caisse des dépôts et consignations 4 emprunts d'un montant global de 2 573 681 €
En application des modalités d'attribution d'une garantie départementale instaurées par délibération n°7/03 du 24 mars 2017, il est proposé que la garantie apportée par le Département porte sur un capital de 1 029 472,40 € soit 40% des emprunts.

LA COMMISSION PERMANENTE,

VU le Code général des Collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment dans ses articles L. 431-1, R. 431-10, R. 431-59,

VU l'article 2298 du Code civil,

VU la délibération du Conseil départemental n° 0/04 en date du 1^{er} juillet 2021, portant délégation de compétences à la Commission permanente, dans son alinéa n°2,

VU la délibération du Conseil départemental n°7/03 du 24 mars 2017 relative à la révision des modalités d'intervention en matière de garanties d'emprunts,

VU la demande formulée le 23 août 2023 par Habitat 77 tendant à obtenir la garantie du Département de Seine-et-Marne à concurrence de 40 %, du remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 2 573 681 € contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations et destinés à financer l'acquisition en VEFA de 20 logements sociaux, situés Rue Sommeville à Combs-la-Ville.

VU la lettre d'offre n° U112119 en annexe n°1 en date du 11 août 2023 de la Caisse des dépôts et consignations,

Considérant que cette opération, réalisée par un organisme privé d'habitation à loyer modéré et financé par des ressources défiscalisées, relève des dérogations prévues aux 1^o et 2^o de l'article L. 3231-4-1 du Code général des Collectivités territoriales,

VU le rapport du Président du Conseil départemental,

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

Article 1 : d'accorder sa garantie, à hauteur de 40 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 2 573 681.00 euros (deux millions cinq cent soixante-treize mille six cent quatre-vingt-un euros) souscrit par Habitat 77, ci-après l'Emprunteur, auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La garantie Conseil Départemental est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 029 472,40 euros (un million vingt-neuf mille quatre cent soixante-douze euros quarante cents) augmentés de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ce Prêt constitué de 4 Lignes du Prêt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 20 logements Rue Sommeville à Combs-La-Ville.

Article 2 : Selon, les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	807 027 €	362 813 €	756 824 €	647 017 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

¹ L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

² A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3% (Livret A).

Article 2 : La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Habitat 77 dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Habitat 77 pour son paiement, 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 contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 4 : d'approuver la convention à passer avec Habitat 77, telle que jointe en annexe 2 de la présente délibération, et visant à établir les modalités de la garantie accordée.

Article 5 : d'autoriser le Président du Conseil départemental à signer cette convention, ainsi que tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la garantie.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'P' followed by a horizontal line.

Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

État des votes
DÉLIBÉRATION n°CP-2023/09/28-7/10

Adopté à l'unanimité

Ont voté POUR (38) :

Mme Emma ABREU
M. Éric BAREILLE
Mme Nathalie BEAULNES-SERENI
Mme Majdoline BOURGEAIS - EL ABIDI
M. Jean-Marc CHANUSSOT a donné pouvoir à Mme Daisy LUCZAK
M. Bernard COZIC
Mme Sophie DELOISY
M. Smaïl DJEBARA
M. Yann DUBOSC
M. Vincent ÉBLÉ
Mme Isoline GARREAU
M. Laurent GAUTIER
Mme Julie GOBERT a donné pouvoir à M. Vincent ÉBLÉ
M. Pascal GOUHOURY
M. Anthony GRATACOS
M. Michel JOZON
Mme Sarah LACROIX
M. Olivier LAVENKA
M. Jean LAVIOLETTE a donné pouvoir à M. Smaïl DJEBARA
Mme Nolwenn LE BOUTER
Mme Daisy LUCZAK
Mme Marianne MARGATÉ a donné pouvoir à M. Anthony GRATACOS
M. Olivier MORIN
Mme Cindy MOUSSI-LE-GUILLOU
Mme Mireille MUNCH
Mme Céline NETTHAVONGS
M. Jean-François PARIGI
Mme Véronique PASQUIER
M. Vincent PAUL-PETIT
M. Ugo PEZZETTA
M. Brice RABASTE
M. Christian ROBACHE
Mme Béatrice RUCHETON
M. Patrick SEPTIERS
Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Virginie THOBOR a donné pouvoir à Mme Sara SHORT-FERJULE
Mme Claudine THOMAS
M. Xavier VANDERBISE

Ont voté CONTRE (0) :

Se sont ABSTENUS (0) :

N'ont pas pris part au vote et, en conséquence, sont sortis de la Salle des Séances (6) :

M. Thierry CERRI

Mme Bouchra FENZAR-RIZKI

M. Denis JULLEMIER

Mme Véronique VEAU

En leur qualité de représentants du Département de Seine-et-Marne au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Sandrine SOSINSKI

En sa qualité de présidente d'Initiatives 77 membre titulaire au sein du Conseil d'administration d'Habitat 77.

Mme Anne GBIORCZYK

Etaient ABSENTS (2) :

Mme Marie-Line PICHERY

M. Jean-Louis THIERIOT



Jean-François PARIGI
Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-710-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



Dossier n° : U112119
Suivi par : Chantal Begue
Tél. : 07 88 46 36 82
Courriel : chantal.begue@caissedesdepots.fr

MONSIEUR LE DIRECTEUR GENERAL
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE
SEINE ET MARNE
10 AVENUE CHARLES PEGUY
CS 90074
77002 MELUN CEDEX

Paris, le 11 août 2023

Objet : Financement de l'opération de construction de 20 logements, située 75 rue de Sommeville à 77380 COMBS-LA-VILLE.

Monsieur le Directeur Général,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Anne Mc Queen
Directrice Territoriale 77/94

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U112119

Opération : Sommeville-CN20lgts-Combs (n° 5112575)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 2 573 681,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Documents à produire et conditions préalables

Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Décision/délibération d'autorisation d'emprunt

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garantie(s) conforme(s).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U112119

Opération : Sommeville-CN20lgts-Combs (n° 5112575)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 2 573 681,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 4 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	PLAI	PLAI foncier	PLUS	PLUS foncier
Enveloppe	-	-	-	-
Montant	807 027 €	362 813 €	756 824 €	647 017 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
TEG ¹	2,8 %	2,8 %	3,6 %	3,6 %
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	- 0,2 %	- 0,2 %	0,6 %	0,6 %
Taux d'intérêt	Livret A - 0,2 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,6 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)
Modalité de révision	DL	DL	DL	DL
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	0 %	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 3 % (Livret A).



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U112119

Opération : Sommeville-CN20lgts-Combs (n° 5112575)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 2 573 681,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLUS foncier		PLUS		PLAI foncier		PLAI	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE	388 210,20	60,00	454 094,40	60,00	217 687,80	60,00	484 216,20	60,00
Collectivités locales	DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE	258 806,80	40,00	302 729,60	40,00	145 125,20	40,00	322 810,80	40,00



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U112119

Opération : Sommeville-CN20lgs-Combs (n° 5112575)

Date limite de validité de l'offre : 01/08/2024

Montant total du financement CDC : 2 573 681,00 €

Date limite de validité de la cotation : 11/11/2023

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention Etat	110 000,00 €	2,79
Subvention REGION	106 629,00 €	2,70
Total des prêts CDC	2 573 681,00 €	65,28
Total des prêts hors CDC sauf CIL	0,00 €	0,00
Prêt(s) CIL	758 000,00 €	19,23
Fonds propres	394 257,00 €	10,00
TOTAL des ressources	3 942 567,00 €	100,00

Accusé de réception en préfecture
077-227700010-20230928-CP20230928-710-DE
Date de télétransmission : 13/10/2023
Date de réception préfecture : 13/10/2023

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

- CONVENTION -

ENTRE : Le Département de Seine-et-Marne, représenté par le Président du Conseil départemental, en exécution de la délibération de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 28 septembre 2023, ci-après dénommé « le Département »,

D'UNE PART,

ET : la SA d'HLM Habitat 77,

ci- après dénommée « l'organisme »,

D'AUTRE PART,

PRÉAMBULE

VU la demande de garantie départementale déposée par Habitat 77, afin de financer l'acquisition en VEFA de 20 logements collectifs sociaux, situés Rue Sommeville à Combs-la-Ville.

VU la délibération citée ci-dessus, par laquelle le Département de Seine-et-Marne garantit vis-à-vis du prêteur, à hauteur de 40 % soit 1 029 472,40 € du paiement des annuités de 4 emprunts d'un montant global de 2 573 681 € que Habitat 77, a souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations, aux taux et conditions qui sont en vigueur dans la lettre de prêt en date du 11 août 2023.

CECI EXPOSÉ,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : OBJET DE LA CONVENTION

Le Département accorde à l'organisme, conjointement avec la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud, pour la durée totale des emprunts, sa garantie pour le remboursement de 4 emprunts d'un montant global de 2 573 681 € aux taux et conditions indiqués dans la délibération susmentionnée, qu'il a contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations en vue de financer l'acquisition en VEFA de 20 logements situés à Combs-la-Ville.

La garantie départementale s'exerce à hauteur de 40 % du montant du remboursement des emprunts.

Si les emprunts sont contractés seulement pour partie, la garantie du Département de Seine-et-Marne serait caduque pour le restant à souscrire.

Article 2 : MODALITES DE LA GARANTIE

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 départemental au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

L'organisme devra informer le Département de tout événement de nature à compromettre le remboursement de l'emprunt garanti, en particulier en faisant connaître, au moins deux mois à l'avance, les difficultés susceptibles d'entraîner une impossibilité de faire face à tout ou partie des échéances.

L'organisme devra fournir à l'appui de cette alerte, toutes justifications nécessaires.

Le Département se réserve à cette occasion le droit d'exercer un contrôle sur pièces de la situation financière de l'organisme.

Article 3 : INFORMATION FINANCIERE

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 : MISE EN ŒUVRE DE LA GARANTIE

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 et dans la limite de la garantie accordée par le Département.

Ce règlement constituera le Département créancier de l'organisme.

Si, au contraire, 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.

Article 5 : AVANCES RECOUVRABLES

Dans le cas d'une mise en œuvre de la garantie accordée par le Département, 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.

Les remboursements réalisés par l'organisme seront effectués sur la base d'un échéancier défini par le Département de Seine-et-Marne en tenant compte de la situation de l'organisme.

Cet échéancier permettra le remboursement au Département de Seine-et-Marne de l'intégralité des versements effectués lors de l'appel en garantie augmentés des frais financiers afférents.

Ces frais financiers correspondent soit :

- dans le cas, où pour couvrir les versements effectués au titre de l'appel en garantie, le Département a mobilisé un ou plusieurs emprunts identifiés : au taux de cet emprunt unique identifié ou au taux moyen résultant de la pondération par le capital emprunté de chaque prêt (en cas de pluralité d'emprunts).
- dans le cas où le Département n'a pas conclu d'emprunt spécifique au financement de l'appel en garantie, au dernier taux moyen connu de la dette du Département (au regard du dernier Compte administratif adopté)

Article 6 : OBLIGATION DE COMMUNICATION D'INFORMATIONS AU DEPARTEMENT

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 Président du Conseil départemental, 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, dans les trois mois suivant leur réalisation, au Président du Conseil départemental 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.

L'organisme s'engage à fournir toutes informations concernant un réaménagement de l'emprunt faisant l'objet de la garantie ou toute autre modification intervenant dans le plan de remboursement des emprunts (changement de taux d'intérêt, remboursement anticipés, etc.). En cas de réaménagement ou de modification de l'emprunt, le Département procèdera à un nouvel examen et, le cas échéant, garantira à nouveau l'emprunt.

Article 7 : MODALITE DE RESERVATIONS DE LOGEMENTS

A-Engagements du bénéficiaire

En contrepartie de la garantie apportée par le Département de Seine-et-Marne, l'organisme s'engage à lui réserver 1 logement, au profit du Département. L'organisme identifiera ces logements auprès du Département par voie de notification au moins 3 mois avant la date prévue d'achèvement des travaux. Le droit de réservation du Département, pour les logements, s'exercera pendant la durée d'amortissement des emprunts et, le cas échéant tant que l'organisme sera débiteur vis-à-vis du Département.

Le bénéficiaire s'engage à :

- présenter chaque logement réservé dans un état conforme à l'usage auquel il est destiné,
- permettre au Département de visiter autant que nécessaire les logements mis à sa disposition,
- transmettre au Département les rapports relatifs aux rejets des candidatures par les commissions d'attribution,
- appliquer aux bénéficiaires des logements réservés le régime législatif propre aux habitations à loyer modéré,
- ne pas engager la responsabilité du Département pour des dommages dont les locataires des logements réservés seraient personnellement responsables.

Dans l'hypothèse où le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement : l'organisme s'engage à lui communiquer trois mois au moins avant la date prévue d'achèvement des travaux les informations relatives aux loyers, charges et autres provisions et toute information que l'organisme ou le Département jugera utile.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, l'organisme s'engage à informer le Département de la date d'effet du congé par lettre recommandée avec avis de réception, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation du bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

B-Engagements du Département

En contrepartie du droit de réservation auquel lui donne droit la garantie d'emprunt consentie, le Département s'engage à :

- ne jamais se réclamer de la qualité de propriétaire ou de locataire du logement sur lequel il exerce un droit de réservation,
- présenter comme locataires potentiels du logement réservé des personnes qui devront, par ordre de priorité :
- appartenir au personnel du Département,

- être présentées par les Maisons Départementales des Solidarités du Département, En tout état de cause, les personnes présentées devront satisfaire, à la date de leur désignation, aux conditions générales imposées par la législation relatives aux habitations à loyer modéré et ceci à l'exclusion de toutes conditions particulières,

- ne pas intervenir dans les relations contractuelles qui s'établiront entre le bénéficiaire et les locataires qu'il leur aura présentés.

Dans l'hypothèse où Le Département exercerait pour la première fois son droit de réservation sur le logement, il s'engage à : - présenter les candidats à la location dans le mois suivant la mise en location du logement, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Dans l'hypothèse d'une vacance de logement, le Département s'engage à : - communiquer au bénéficiaire l'identité du locataire potentiel du logement dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de réception de l'avis de vacance, - remettre, à l'expiration de ce délai et dans l'hypothèse où aucun candidat n'aurait été sélectionné, le logement à la disposition du bénéficiaire, jusqu'à la prochaine vacance du logement.

Article 8 : DUREE DE LA CONVENTION

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 de Seine-et-Marne.

En cas de dissolution de l'organisme ou d'un changement de raison sociale, le nouvel organisme devra solliciter dans les meilleurs délais, du Département le transfert de la garantie d'emprunt. Le Département est libre d'accepter ou de refuser la garantie du prêt au nouvel organisme.

Article 9 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant. Cet avenant sera approuvé selon les mêmes conditions que la présente convention et signé par les deux partenaires.

Article 10 : REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige entre les parties une solution amiable sera prioritairement recherchée. A défaut d'accord amiable, le tribunal compétent sera le tribunal administratif de Melun.

Article 11 : ENTREE EN VIGUEUR

La présente convention entrera en vigueur le jour de la signature par les 2 parties.

Fait en deux exemplaires originaux
à MELUN, le

Pour Habitat 77,

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