

**Rapport du Président**

Commission Permanente du  
vendredi 9 octobre 2009

**Service instructeur**  
Direction des Finances

N° CP-2009-13-1-6

**Service consulté**

**GARANTIE DEPARTEMENTALE D'EMPRUNT**  
**S.A. H.L.M. IMMOBILIERE 3F ALSACE POUR 117 LOGEMENTS A SAINT-LOUIS,**  
**HORBOURG-WIHR, SAUSHEIM, RIXHEIM, RIBEAUVILLE, EGUISHEIM**

Résumé : *Octroi de garantie d'emprunt intégrale à la S.A. H.L.M. Immobilière 3F Alsace relative à 21 prêts d'un montant total de 13 498 252 €, à souscrire pour le financement de 6 opérations de construction pour 117 logements à Saint-Louis, Horbourg-Wihr, Sausheim, Rixheim, Ribeauville, Eguisheim*

Au cours de sa séance du 20 mars 2008 (rapport n° E 6 2008), le Conseil Général a donné délégation à la Commission Permanente pour examiner les demandes de garantie d'emprunt départementale.

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre appréciation une demande émanant de la S.A. H.L.M. Immobilière 3F de Strasbourg relative au financement de 6 opérations de construction pour 117 logements. La demande de garantie porte sur 21 emprunts d'un montant total de 13 498 252 € que cet organisme se propose de souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (C.D.C.) en vue de financer l'acquisition - construction de ces logements.

Ces prêts peuvent bénéficier d'une caution intégrale, s'agissant d'opérations entrant dans le champ des modalités d'octroi au titre de la délégation de la compétence logement au Département, et dans le cadre du contrat d'objectifs signé entre le Département et la Société Immobilière 3F. Les dispositions en la matière prévoient, de principe, l'octroi d'une caution à 100 %, sans implication de la commune d'implantation (rapport n° 2007/II-1<sup>ère</sup>/12 du 23 mars 2007).

Ces opérations d'acquisition-construction présentées dans ce rapport sont toute inscrites au contrat d'objectifs signé entre le Département et Immobilière 3F Alsace, et financés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations par Prêts **PLUS** (Prêt Locatif à Usage Social) ou **PLAI** (Prêt Locatif Aidé Insertion) en **VEFA** (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Chaque opération est présentée par implantation géographique avec son plan de financement prévisionnel, le type et les caractéristiques des prêts CDC.

**1 SAINT-LOUIS - Opération d'acquisition en VEFA de 18 logements PLUS située 92B Avenue de Bâle - Contrat d'objectif signé le 10/04/2007**

Financement prévisionnel :

Subventions	81 800.00 €
Prêt 1%	125 000.00 €
Prêt C.D.C. PLUS Foncier	252 132.00 €
Prêt C.D.C. PLUS	1 560 415.00 €
Fonds propres	263 673.00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 283 020.00 €</b>

Caractéristiques des prêts :

Caractéristiques des prêts	PLUS Foncier	PLUS
Montant du prêt €	252 132	1 560 415
Durée	50 ans	35 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1.85 %	1.85 %
Taux annuel de progressivité	0 %	0 %
Indice de référence	Livret A	Livret A
Révisabilité intérêt et progressivité :	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle

**2 HORBOURG-WIHR - Opération d'acquisition en VEFA de 15 logements PLUS située rue des Prés - Contrat d'objectif signé le 11/04/2008.**

Financement prévisionnel :

Subventions	147 125.00 €
Prêt 1%	225 000.00 €
Prêt C.D.C. PLUS Foncier	308 404.00 €
Prêt C.D.C. PLUS	1 201 296.00 €
Fonds propres	183 975.00 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 065 800.00 €</b>

Les caractéristiques des prêts :

Caractéristiques des prêts	PLUS Foncier	PLUS
Montant du prêt €	308 404	1 201 296
Durée	50 ans	35 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1.85 %	1.85 %
Taux annuel de progressivité	0 %	0 %
Indice de référence	Livret A	Livret A
Révisabilité intérêt et progressivité :	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle

**3 SAUSHEIM - Opération de construction de 6 maisons individuelles PLUS et 2 maisons PLAI jumelées située 12-14-16-18-23-25-27-29 rue Elsa Triolet - Le Domaine des Muses- Contrat d'objectif signé le 10/04/2007.**

Financement prévisionnel :

	<i>PLAI 2 maisons</i>	<i>PLUS- 6 maisons</i>
Subventions	79 200.00 €	178 800.00 €
Prêt 1%	25 000.00 €	50 000.00 €
Prêt C.D.C. PLUS Foncier		225 408.00 €
Prêt C.D.C. PLUS		563 813.00 €
PLAI Foncier	97 777.00 €	
PLAI Travaux	244 288.00 €	
Fonds propres		366 514.00 €
<b>TOTAL</b>	<b>446 265.00 €</b>	<b>1 384 535.00 €</b>

Caractéristiques des prêts :

<b>Caractéristiques des prêts</b>	<b>PLUS Foncier</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI Foncier</b>	<b>PLAI</b>
Montant du prêt €	225 408	563 813	97 777	244 288
Durée	50 ans	35 ans	50 ans	35 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1.85 %	1.85 %	1.05 %	1.05 %
Taux annuel de progressivité	0 %	0 %	0 %	0 %
Indice de référence	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Révisabilité intérêt et progressivité :	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle

**4 RIXHEIM - Opération d'acquisition de 4 maisons PLAI et 36 maisons PLUS en VEFA située ZAC du Petit Prince, rue du Luxembourg - Contrat d'objectif signé le 28/05/2009.**

Financement prévisionnel :

	<i>PLAI 4 logements</i>	<i>PLUS-36 logements</i>
Subventions	58 400.00 €	1 517 670.00 €
Prêt 1%		211 000.00 €
Prêt C.D.C. PLUS Foncier		1 151 084.00 €
Prêt C.D.C. PLUS		3 453 250.00 €
Fonds propres	298 171.00 €	594 840.00 €
Prêt C.D.C. PLAI Foncier	119 527.00 €	
Prêt C.D.C. PLAI	358 582.00 €	
Prêt ECO PERFORMANCE		584 276.00 €
<b>TOTAL</b>	<b>834 680.00 €</b>	<b>7 512 120.00 €</b>

Les caractéristiques des prêts :

<b>Caractéristiques des prêts</b>	<b>PLUS Foncier</b>	<b>PLUS</b>	<b>THPE*</b>	<b>PLAI Foncier</b>	<b>PLAI</b>
Montant du prêt €	1 151 084	3 453 250	584 276	119 527	358 582
Durée	50 ans	35 ans	35 ans	50 ans	35 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1.85 %	1.85 %	0.95 %	1.05 %	1.05 %
Taux annuel de progressivité	0 %	0 %		0 %	0 %
Indice de référence	Livret A	Livret A		Livret A	Livret A
Révisabilité intérêt et progressivité :	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle		Annuelle	Annuelle

\* Prêt Energie performance

**5 EGUISHHEIM - Opération d'acquisition en VEFA de 22 logements PLUS et 8 logements PLAI, Située rue de la Tuilerie « Les jardins de la Tuilerie » Contrat d'objectif signé le 28/05/2009.**

Financement prévisionnel :

	<i>PLAI 8 logements</i>	<i>PLUS-22 logements</i>
Subventions	175 200.00 €	178 200.00 €
Prêt 1%		175 000.00 €
Prêt C.D.C. PLUS Foncier		411 524.00 €
Prêt C.D.C. PLUS		1736 476.00 €
PLAI Foncier	210 000.00 €	
PLAI Travaux	540 000.00 €	
Fonds propres	85 570.00 €	236 145.00 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 011 070.00 €</b>	<b>2 737 345.00 €</b>

Caractéristiques des prêts :

<b>Caractéristiques des prêts</b>	<b>PLUS Foncier</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI Foncier</b>	<b>PLAI</b>
Montant du prêt €	411 524	1 736 476	210 000	540 000
Durée	50 ans	35 ans	50 ans	35 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1.85 %	1.85 %	1.05 %	1.05 %
Taux annuel de progressivité	0 %	0 %	0%	0%
Indice de référence	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Révisabilité intérêt et progressivité :	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle

**6 RIBEAUVILLE - Opération d'acquisition en VEFA de 4 logements PLAI et 2 logements PLUS située rue Pierre de Coubertin et rue de Landau - Contrat d'objectif signé le 28/05/2009.**

Financement prévisionnel :

	<i>PLAI 4 logements</i>	<i>PLUS-2 logements</i>
Subventions	87 600.00 €	16 200.00 €
Prêt 1%	50 000.00 €	25 000.00 €
Prêt C.D.C. PLUS Foncier		33 196.00 €
Prêt C.D.C. PLUS		46 804.00 €
PLAI Foncier	100 000.00 €	
PLAI Travaux	300 000.00 €	
Fonds propres		138 464.00 €
<b>TOTAL</b>	<b>537 600.00 €</b>	<b>259 664.00 €</b>

Caractéristiques des prêts :

<b>Caractéristiques des prêts</b>	<b>PLUS Foncier</b>	<b>PLUS</b>	<b>PLAI Foncier</b>	<b>PLAI</b>
Montant du prêt €	33 196	46 804	100 000	300 000
Durée	50 ans	35 ans	50 ans	35 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel	1.85 %	1.85 %	1.05 %	1.05 %
Taux annuel de progressivité	0 %	0 %	0%	0%
Indice de référence	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Révisabilité intérêt et progressivité :	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0	En fonction du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0
Périodicité des échéances	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle

Les crédits d'avances en garantie d'emprunt sont inscrits au chapitre 27 article 2761.

Je vous prie de bien vouloir vous prononcer sur le principe de la garantie d'emprunt et m'autoriser à signer, le cas échéant, les documents relatifs à cette garantie.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Charles BUTTNER