



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Propositions de Garanties d'emprunts- Organismes de construction

Rapport n° CP/2016/361

Service gestionnaire :

E220 - Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider :

- du maintien de garanties d'emprunt suite à la vente par l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 de logements situés à Langensoultzbach,
- du maintien d'une garantie d'emprunt suite à la vente par la SA d'HLM Domial ESH de logements situés à Steinbourg,
- d'une demande de garantie d'emprunt présentée par la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR).

1. Cession de logement

Office Public de l'Habitat – OPUS 67

La Commission Départementale réunie le 6 octobre 1980 a décidé d'accorder à OPUS 67 une garantie à 87% pour financer l'acquisition et la rénovation de 58 logements à Langensoultzbach pour un emprunt d'un montant de 12 811 300 F (1 953 070,09 €) souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 31 décembre 2015 s'élève à 284 997,27 € pour cette opération.

Par ailleurs, la Commission Permanente du Conseil Général réunie le 8 avril 2013 a décidé d'accorder à OPUS 67 une garantie à 100% pour une ligne globale de financement pour un montant total de 68 050 000 € empruntés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Cette ligne globale comprend plusieurs opérations dont l'opération de réhabilitation par OPUS 67 de 48 logements à Langensoultzbach.

Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 31 décembre 2015 s'élève à 1 601 259,85 € pour cette opération.

L'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 souhaite vendre quatre logements situés 8 rue des Acacias et 5, 7 et 13 rue de Woerth à Langensoultzbach. L'OPUS 67 demande au Département l'autorisation de vente avec le maintien de sa garantie sur le solde restant dû tant que la totalité des logements ne sera pas vendue. La vente est destinée prioritairement à l'ensemble des locataires de logements appartenant à l'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 et domiciliés dans le département.

Le produit de la vente de ces logements devra servir à rembourser partiellement les emprunts garantis. Au plus tard à l'issue de la vente de la totalité des logements, les emprunts devront être remboursés en totalité. L'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 devra informer le Département au fur et à mesure de l'état de la vente.

SA d'HLM Domial ESH

Le Conseil Général réuni le 2 juin 1997 a décidé d'accorder à Domial une garantie à 50% pour financer la construction de 20 logements situés Lotissement Kreuzwald à Steinbourg pour un emprunt d'un montant de 5 200 000 F (792 734,89 €) souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 31 juillet 2015 s'élève à 241 673,40 € pour cette opération.

La SA d'HLM Domial ESH souhaite vendre cinq logements situés 6B rue des Hirondelles à Steinbourg. La SA d'HLM Domial ESH demande au Département l'autorisation de vente avec le maintien de sa garantie sur le solde restant dû tant que la totalité des logements ne sera pas vendue. La vente est destinée prioritairement à l'ensemble des locataires de logements appartenant à la SA d'HLM Domial ESH et domiciliés dans le département.

Le produit de la vente de ces logements devra servir à rembourser partiellement l'emprunt garanti. Au plus tard à l'issue de la vente de la totalité des logements, l'emprunt devra être remboursé en totalité. La SA d'HLM Domial ESH devra informer le Département au fur et à mesure de l'état de la vente.

2. Demande de garantie

SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR)

Lors de sa séance en date du 8 novembre 2005, le Conseil Général a décidé de la mise en place d'une garantie à 100% pour les prêts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de la réalisation et de la réhabilitation de logements sociaux dès lors que l'organisme concerné a conclu un contrat d'objectifs avec le Département, sous réserve que ce contrat d'objectifs ait prévu cette clause de garantie à 100%.

Dans ce cadre, la Commission Permanente du Conseil Général réunie le 6 octobre 2014 a approuvé la convention d'objectifs à conclure entre le Département et la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat 2014-2016.

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite la garantie du Département, à hauteur de 100%, pour un montant total de 2 855 000 € correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 2 500 000 € et 355 000 €.

Ces emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sont destinés à financer l'opération de construction de 28 logements locatifs sociaux individuels situés rue Luther (2^{ème} tranche de la résidence Senior) à Dorlisheim.

Les présentes actions se fondent sur les articles L3231-4 et L3231-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux garanties d'emprunts.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président :

- décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 à vendre les quatre logements situés 8 rue des Acacias et 5, 7 et 13 rue de Woerth à Langensoultzbach, tout en maintenant les garanties départementales sur le solde restant dû des emprunts suivants tant que la totalité des logements ne seront pas vendus :

. pour 87% d'un emprunt d'un montant total de 12 811 300 F (1 953 070,09 €) souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer l'acquisition et la rénovation de 58 logements à Langensoultzbach.

. pour 100% du montant total de la ligne globale de financement 2012-2013 souscrite auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le produit de la vente de ces logements devra servir à rembourser partiellement les emprunts garantis. Au plus tard à l'issue de la vente de la totalité des logements, les emprunts devront être remboursés en totalité. L'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 devra informer le Département au fur et à mesure de l'état de la vente.

- décide d'autoriser la SA d'HLM Domial ESH à vendre les cinq logements situés 6B rue des Hirondelles à Steinbourg, tout en maintenant la garantie départementale sur le solde restant dû de l'emprunt suivant tant que la totalité des logements ne seront pas vendus :

- pour 50% d'un emprunt d'un montant total de 5 200 000 F (792 734,89 €) souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la construction de 20 logements situés Lotissement Kreutzwald à Steinbourg.

Le produit de la vente de ces logements devra servir à rembourser partiellement l'emprunt garanti. Au plus tard à l'issue de la vente de la totalité des logements, l'emprunt devra être remboursé en totalité. La SA d'HLM Domial ESH devra informer le Département au fur et à mesure de l'état de la vente.

- décide d'accorder la garantie du Département à la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un Prêt d'un montant prévisionnel total de 2 855 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt) correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 2 500 000 € et 355 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ce Prêt constitué de deux Lignes du Prêt est destiné à financer l'opération de construction de 28 logements locatifs sociaux individuels situés rue Luther (2ème tranche de la résidence Senior) à Dorlisheim.

Le Contrat de Prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°48177, conclu entre la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

- Ligne du Prêt 1 : PLUS n°5129148
. montant de la Ligne du Prêt : 2 500 000 €
. durée totale : 40 ans
. périodicité des échéances : annuelle
. index : Livret A
. taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0,60% (révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%)
. profil d'amortissement : Amortissement déduit avec intérêts différés : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
. modalité de révision : Double révisabilité limitée (DL)
. taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)-révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%

- Ligne du Prêt 2 : PLUS Foncier n°5129149
. montant de la Ligne du Prêt : 355 000 €
. durée totale : 50 ans
. périodicité des échéances : annuelle
. index : Livret A
. taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt +0,60% (révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%)
. profil d'amortissement : Amortissement déduit avec intérêts différés : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
. modalité de révision : Double révisabilité limitée (DL)
. taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A)-révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%

La garantie du Département 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 l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, le Département s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Le Département s'engage pendant toute la durée du Contrat de Prêt à libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

Au titre de la contre garantie, la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) devra s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans l'accord du Département. Dans le cas où toute diligence n'aurait pas été faite pour mener à bien ces démarches, la garantie du Département deviendra caduque.

Cette clause de contre garantie ne peut être opposable à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

Les sommes que le Département serait amené à verser à l'organisme prêteur en application de la présente garantie devront être remboursées au Département dans un délai de deux ans selon les modalités précisées dans la convention, dont le projet est joint au rapport, à conclure entre le Département et le bénéficiaire.

L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser les emprunts garantis.

Par ailleurs, la Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président :

- approuve les termes du projet de convention et autorise le président du Conseil Départemental à signer tous les documents établis en ces affaires ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt.

- autorise le président du Conseil Départemental à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 22/06/16

Le Président,



Frédéric BIERRY