



Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2011/56

Service gestionnaire :

Service des finances

Résumé :

Le présent rapport concerne :

Trois demandes de garantie présentées par :

- 1)-la SA d'HLM SOMCO
- 2)-la SA d'HLM BATIGERE NORD-EST
- 3)-la SA d'HLM NEOLIA

dans le cadre d'une convention d'objectifs approuvée par la commission permanente du Conseil Général pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat

4)-une demande d'avis pour le maintien d'une garantie d'emprunt présentée par la Direction départementale des territoires du Bas-Rhin suite à la vente par la SA d'HLM HABITAT FAMILIAL D'ALSACE de logements situés à CHATENOIS et à MARCKOLSHEIM

1) > La SA d'HLM SOMCO (Société mulhousienne des cités ouvrières) :

Lors de sa séance en date du 8 novembre 2005, le Conseil Général a approuvé 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 signé un contrat d'objectifs avec le département, sous réserve que ce contrat d'objectifs ait prévu cette clause.

Dans ce cadre, la commission permanente du Conseil Général du 5 octobre 2009 a approuvé la convention d'objectifs, entre le Département et la SA d'HLM SOMCO pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat 2009-2011.

La SA d'HLM SOMCO sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 555 000 € correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 403 000 € et 152 000 € destinés à financer l'acquisition-amélioration de 8 logements locatifs sociaux situés 25 rue des Prêcheurs à SELESTAT.

2) > La SA d'HLM BATIGERE NORD-EST :

Lors de sa séance en date du 8 novembre 2005, le Conseil Général a approuvé 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 signé un contrat d'objectifs avec le département, sous réserve que ce contrat d'objectifs ait prévu cette clause.

Dans ce cadre, la commission permanente du Conseil Général du 17 juillet 2006 a approuvé le contrat d'objectifs, entre le Département et la SA d'HLM BATIGERE NORD-EST pour la mise en œuvre de la politique départementale de 2006-2009.

La SA d'HLM BATIGERE NORD-EST sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 362 000 € correspondant à un emprunt PLS (prêt locatif social) de 275 000 € et un prêt complémentaire PLS de 87 000 €. Ces deux emprunts sont destinés à financer l'acquisition-amélioration de 6 logements locatifs sociaux situés 152 Grand Rue à HAGUENAU.

3) > La SA d'HLM NEOLIA :

Lors de sa séance en date du 8 novembre 2005, le Conseil Général a approuvé le principe de l'octroi 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 signé un contrat d'objectifs avec le Département, sous réserve que ce contrat d'objectifs ait prévu cette clause.

Dans ce cadre, la commission permanente du Conseil Général du 19 février 2009 a approuvé le contrat d'objectifs, entre le Département et la SA d'HLM NEOLIA pour la mise en œuvre de la politique départementale de 2008-2010.

La SA d'HLM NEOLIA sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 2 341 948 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 1 550 636 € et 656 482 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 75 028 € et 59 802 € destinés à financer la construction de 6 pavillons et 12 logements locatifs sociaux situés route du Rhin à KOGENHEIM.

4) > La SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace – Cession de logements :

La SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace souhaite vendre des logements situés à MARCKOLSHEIM et à CHATENOIS. Les opérations concernent 23 logements et 25 garages situés 24B, 26 et 26 A rue de la Chapelle, Cité Douanière à MARCKOLSHEIM et 12 logements et 6 garages situés 39 à 45 rue Romaine à CHATENOIS

Les logements seront proposés en priorité aux locataires occupants et en cas de logements vacants, prioritairement à l'ensemble des locataires de logements appartenant à la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace et domiciliés dans le département.

Le 12 octobre 1998, le Conseil Général a accordé une garantie conjointe avec la Commune de MARCKOLSHEIM pour un emprunt de :

-1 286 669,71 € (soit 8 440 000 F) destiné à la construction de 23 logements situés 24B, 26 et 26 A rue de la Chapelle-Cité Douanière-2ème tranche, dans la commune de MARCKOLSHEIM et contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Dans le cadre de cette opération, la garantie départementale est de 70 % et se chiffre à 920 492,06 € (intérêts capitalisés inclus). Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 1er janvier 2010 s'élève à 777 689,46 €.

Le 16 juin 2003, le Conseil Général a accordé une garantie conjointe avec la Commune de CHATENOIS pour un emprunt de :

-220 000 € destiné à la réhabilitation de 24 logements situés 39 à 45 rue Romaine dans la commune de CHATENOIS et contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Dans le cadre de cette opération, la garantie départementale est de 50 % et se chiffre à 110 000 €. Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 1er janvier 2010 s'élève à 83 853,29 €.

Par conventions datées du 17 décembre 1998 et 1er septembre 2003, la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace s'est engagée à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens donnés en contre-garantie au Département sans l'accord de ce dernier.

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

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président décide d'accorder la garantie du Département à :

1)-la SA d'HLM SOMCO, à hauteur de 100%, pour un montant prévisionnel total de 555 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à deux prêts locatifs à usage social (PLUS et PLUS Foncier) de 403 000 € et 152 000 € destinés à financer l'acquisition-amélioration de 8 logements locatifs sociaux situés 25 rue des Prêcheurs à SELESTAT.

Les emprunts susvisés seront réalisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans les conditions suivantes :

Prêt locatif à usage social (PLUS) de 403 000 € :

- durée de la période d'amortissement : 40 ans ;*
- taux d'intérêt actuariel annuel : 2,35 % ;*
- taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- valeur de l'indice de référence : taux du livret A + 0,60%;*
- différé d'amortissement : aucun ;*
- périodicité des échéances : annuelle ;*
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%*

Prêt locatif à usage social foncier (PLUS foncier) de 152 000 € :

- durée de la période d'amortissement : 50 ans ;*
- taux d'intérêt actuariel annuel : 2,35 % ;*
- taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- valeur de l'indice de référence : taux du livret A + 0,60%;*
- différé d'amortissement : aucun ;*
- périodicité des échéances : annuelle ;*
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%*

Cette garantie a été apportée dans le cadre de la convention d'objectifs signée entre le Département et la SA d'HLM SOMCO pour la mise en œuvre de la Politique Départementale de l'Habitat 2009-2011.

2)-la SA d'HLM BATIGERE NORD-EST, à hauteur de 100%, pour un montant prévisionnel total de 362 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à un emprunt PLS (prêt locatif social) de 275 000 € et un prêt complémentaire PLS de 87 000 €. Ces deux emprunts sont destinés à financer l'acquisition-amélioration de 6 logements locatifs sociaux situés 152 Grand Rue à HAGUENAU.

Les emprunts susvisés seront réalisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans les conditions suivantes :

Prêt locatif social (PLS) de 275 000 € :

- *durée de la période d'amortissement : 50 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : 2,88 % ;*
- *taux annuel de progressivité : 0,50 % ;*
- *valeur de l'indice de référence : taux du livret A + 1,13% ;*
- *différé d'amortissement : aucun ;*
- *périodicité des échéances : annuelle ;*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%*

Prêt locatif social complémentaire (PLS complémentaire) de 87 000 € :

- *durée de la période d'amortissement : 40 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : 2,35 % ;*
- *taux annuel de progressivité : 0,50 % ;*
- *valeur de l'indice de référence : taux du livret A + 0,60% ;*
- *différé d'amortissement : aucun ;*
- *périodicité des échéances : annuelle ;*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%*

Cette garantie a été apportée dans le cadre du contrat d'objectifs signé entre le Département et Batigère Nord-est pour la mise en œuvre de la Politique Départementale de l'Habitat 2006-2009.

3)-la SA d'HLM NEOLIA, à hauteur de 100%, pour un montant prévisionnel total de 2 341 948 € €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 1 550 636 € et 656 482 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 75 028 € et 59 802 € destinés à financer la construction de 6 pavillons et 12 logements locatifs sociaux situés route du Rhin à KOGENHEIM.

Cette garantie a été apportée dans le cadre du contrat d'objectifs signé entre le Département et la SA d'HLM NEOLIA pour la mise en œuvre de la Politique Départementale de l'Habitat 2008-2010.

Les emprunts susvisés seront réalisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans les conditions suivantes :

Prêt locatif à usage social (PLUS) de 1 550 636 €

- *durée de la période d'amortissement : 40 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : 2,35 % ;*
- *taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- *valeur de l'indice de référence : taux du livret A + 0,60% ;*
- *différé d'amortissement : aucun ;*
- *périodicité des échéances : annuelle ;*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%*

Prêt locatif à usage social foncier (PLUS) de 656 482 €

- *durée de la période d'amortissement : 50 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : 2,35 % ;*
- *taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- *valeur de l'indice de référence : taux du livret A + 0,60% ;*
- *différé d'amortissement : aucun ;*
- *périodicité des échéances : annuelle ;*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%*

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) de 75 028 € :

- *durée de la période d'amortissement : 40 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : 1,55 % ;*
- *taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- *valeur de l'indice de référence : taux du livret A - 0,20% ;*
- *différé d'amortissement : aucun ;*
- *périodicité des échéances : annuelle ;*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%*

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI Foncier) de 59 802 € :

- *durée de la période d'amortissement : 50 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : 1,55 % ;*
- *taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- *valeur de l'indice de référence : taux du livret A - 0,20% ;*
- *différé d'amortissement : aucun ;*
- *périodicité des échéances : annuelle ;*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%*

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt garantis par la présente délibération.

En tout état de cause, la présente garantie est limitée au taux d'intérêt maximum prévu par délibération du Conseil Général en date du 14 décembre 2004 (taux de l'usure en vigueur à la date de mise en jeu éventuelle de la garantie diminué d'un point).

Au cas où les organismes susvisés, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitteraient pas des sommes dues par eux aux échéances ou des intérêts moratoires qu'ils auraient encourus, le Département s'engage à en effectuer le paiement en leurs

lieux et places dans la limite des garanties définies ci-dessus, sur simple demande de l'organisme prêteur adressée par lettre missive, sans jamais opposer le défaut de mise en recouvrement préalable des ressources ni exiger que le prêteur discute au préalable l'organisme défaillant.

Quoi qu'il en soit, la garantie du Département ne sera effective qu'à la date de signature des contrats de prêt par le Président du Conseil Général.

Au titre de la contre garantie, la SA d'HLM SOMCO, la SA d'HLM BATIGERE NORD-EST et la SA d'HLM NEOLIA devront s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie, sans l'accord du Département.

Par ailleurs, conformément aux délibérations du Conseil Général en date des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009, la SA d'HLM SOMCO devra s'engager à réserver au Département un (1) des logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis, quant à la SA d'HLM NEOLIA, elle devra s'engager à réserver au Département deux (2) logements.

Ces clauses de contre garantie et de réservation de logements ne peuvent être opposables à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

Approuve les conventions jointes au présent rapport.

4)-Autorise la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace à vendre, en priorité aux locataires occupants et en cas de logements vacants, prioritairement à l'ensemble des locataires de logements appartenant à la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace et domiciliés dans le département, les 23 logements et 25 garages situés 24B, 26 et 26 A rue de la Chapelle à MARCKOLSHEIM et 12 des 24 logements et 6 garages situés 39 à 45 rue Romaine à CHATENOIS, tout en maintenant la garantie départementale sur le solde restant dû au titre de ces opérations tant que les logements ne seront pas vendus.

Le produit de la vente devra servir à rembourser les emprunts garantis. Au plus tard à l'issue de la vente de ces logements, les emprunts précités devront être remboursés en totalité ; en tout état de cause ces emprunts ne seront plus garantis lorsque les logements qui ont été acquis à l'aide de ces emprunts auront été vendus. La SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace devra informer le Département au fur et à mesure de l'état de ventes de logements.

Autorise le Président du Conseil Général à signer les conventions, les avenants aux conventions, les contrats de prêt ainsi que tous les actes pouvant être établis en ces affaires.

La commission permanente autorise enfin son Président à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 21/12/10

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique KENNEL.

Guy-Dominique KENNEL