



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2011/142

Service gestionnaire :

Service des finances

Résumé :

Le présent rapport concerne deux demandes de garanties d'emprunt, présentées par :

1)-la SA d'HLM NEOLIA

2)-la SA d'HLM IMMOBILIERE 3 F ALSACE

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

1) > 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 2 128 234 € correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 794 392 € et 333 842 € destinés à financer la construction de 20 logements locatifs sociaux situés rue du 1er Décembre à KOGENHEIM (1ère tranche)

-un montant prévisionnel total de 438 280 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 200 367 € et 38 532 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 167 306 € et 32 075 € destinés à financer l'acquisition-amélioration de 2 logements locatifs sociaux collectifs PLUS et 2 logements locatifs sociaux collectifs PLAI situés rue du 1er Décembre à KOGENHEIM (2ème tranche).

-un montant prévisionnel total de 2 381 740 € correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 949 284 € et 432 456 € destinés à financer la construction de 20 logements locatifs sociaux situés rue de Daubensand à RHINAU.

2) > La SA d'HLM IMMOBILIERE 3F ALSACE :

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 22 janvier 2007 a approuvé le contrat d'objectifs, entre le Département et la SA d'HLM IMMOBILIERE 3F pour la mise en œuvre de la politique départementale de 2007-2009.

Par ailleurs, la commission permanente du Conseil Général du 22 octobre 2007 a approuvé l'avenant à la convention d'objectifs pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat signée le 2 février 2007 entre le Département et la SA d'HLM IMMOBILIERE 3F dans le cadre de la filialisation de la représentation régionale d'IMMOBILIERE 3F qui devient IMMOBILIERE 3F Alsace.

La SA d'HLM IMMOBILIERE 3 F ALSACE sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de :

-3 373 467 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 1 685 718 € et 770 809 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 599 331 € et 317 609 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 28 logements locatifs sociaux PLUS et 12 logements locatifs sociaux PLAI collectifs, situés rue du Maréchal Joffre à BISCHWILLER.

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 NEOLIA, à hauteur de 100%, pour :

-un montant prévisionnel total de 2 128 234 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 794 392 € et 333 842 € destinés à financer la construction de 20 logements locatifs sociaux situés rue du 1er Décembre à KOGENHEIM (1ère tranche)

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

Prêt locatif à usage social (PLUS) de 1 794 392 € :

- durée de la période d'amortissement : 40 ans ;*
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur la date d'effet du contrat + 0,60%;*
- taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- 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 333 842 € :

- durée de la période d'amortissement : 50 ans ;*
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur la date d'effet du contrat + 0,60%;*
- taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- 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%*

-un montant prévisionnel total de 438 280 €, 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 200 367 € et 38 532 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 167 306 € et 32 075 € destinés à financer l'acquisition-amélioration de 2 logements locatifs sociaux collectifs PLUS et 2 logements locatifs sociaux collectifs PLAI situés rue du 1er Décembre à KOGENHEIM (2ème tranche)

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

Prêt locatif à usage social (PLUS) de 200 367 €

- *durée de la période d'amortissement : 40 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur la date d'effet du contrat + 0,60%;*
- *taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- *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 38 532 €

- *durée de la période d'amortissement : 50 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur la date d'effet du contrat + 0,60%;*
- *taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- *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 167 306 € :

- *durée de la période d'amortissement : 40 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur la date d'effet du contrat - 0,20%;*
- *taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- *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 32 075 € :

- *durée de la période d'amortissement : 50 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur la date d'effet du contrat - 0,20%;*

- *taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- *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%*

-un montant prévisionnel total de 2 381 740 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 949 284 € et 432 456 € destinés à financer la construction de 20 logements locatifs sociaux situés rue de Daubensand à RHINAU.

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

Prêt locatif à usage social (PLUS) de 1 949 284 €

- *durée de la période d'amortissement : 40 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur la date d'effet du contrat + 0,60%;*
- *taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- *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 432 456 €

- *durée de la période d'amortissement : 50 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur la date d'effet du contrat + 0,60%;*
- *taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- *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%*

2)-la SA d'HLM IMMOBILIERE 3F ALSACE, à hauteur de 100%, pour :

-un montant prévisionnel total de 3 373 467 € 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 1 685 718 € et 770 809 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 599 331 € et 317 609 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 28 logements locatifs sociaux PLUS et 12 logements locatifs sociaux PLAI collectifs, situés rue du Maréchal Joffre à BISCHWILLER.

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

Prêt locatif à usage social (PLUS) de 1 685 718 €

- durée de la période d'amortissement : 35 ans ;
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur la date d'effet du contrat + 0,60%;
- taux annuel de progressivité : 0,00 % ;
- préfinancement : 18 mois maximum ;
- 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%

La garantie du Département est accordée pour la durée totale du prêt soit 18 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 35 ans à hauteur de la somme de 1 685 718 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés à son terme. Cependant les intérêts courus pour une période de préfinancement inférieure à douze mois seront exigibles au terme de celle-ci.

Prêt locatif à usage social foncier (PLUS) de 770 809 €

- durée de la période d'amortissement : 50 ans ;
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur la date d'effet du contrat + 0,60%;
- taux annuel de progressivité : 0,00 % ;
- préfinancement : 18 mois maximum ;
- 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%

La garantie du Département est accordée pour la durée totale du prêt soit 18 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans à hauteur de la somme de 770 809 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés à son terme. Cependant les intérêts courus pour une période de préfinancement inférieure à douze mois seront exigibles au terme de celle-ci.

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) de 599 331 € :

- durée de la période d'amortissement : 35 ans ;
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur la date d'effet du contrat - 0,20%;
- taux annuel de progressivité : 0,00 % ;
- préfinancement : 18 mois maximum ;
- 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%

La garantie du Département est accordée pour la durée totale du prêt soit 18 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 35 ans à hauteur de la somme de 599 331 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés à son terme. Cependant les intérêts courus pour une période de préfinancement inférieure à douze mois seront exigibles au terme de celle-ci.

Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI Foncier) de 317 609 € :

- *durée de la période d'amortissement : 50 ans ;*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur la date d'effet du contrat - 0,20%;*
- *taux annuel de progressivité : 0,00 % ;*
- *préfinancement : 18 mois maximum ;*
- *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%*

La garantie du Département est accordée pour la durée totale du prêt soit 18 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans à hauteur de la somme de 317 609 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés à son terme. Cependant les intérêts courus pour une période de préfinancement inférieure à douze mois seront exigibles au terme de celle-ci.

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, les présentes garanties sont limitées 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 NEOLIA et la SA d'HLM IMMOBILIERE 3F ALSACE devront s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par les présentes garanties, 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 NEOLIA et la SA d'HLM IMMOBILIERE 3F ALSACE devront s'engager à réserver respectivement au Département quatre logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis.

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.

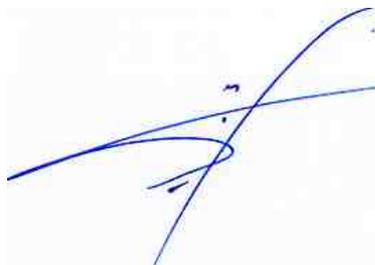
Approuve les conventions jointes au présent rapport.

Autorise le Président du Conseil Général à signer les 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 25/01/11

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