



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2011/244

Service gestionnaire :

Service des finances

Résumé :

Le présent rapport a pour objet d'examiner une demande de garantie formulée par la SA d'HLM NEOLIA dans le cadre de la convention d'objectifs approuvée par la commission permanente du Conseil Général du 19 février 2010 pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat 2008-2010

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 :

-2 632 079 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 2 028 394 € et 452 960 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 98 085 € et 52 640 € destinés à financer la construction de 29 logements locatifs sociaux (27 PLUS et 2 PLAI) situés rue de la Vallée St Ulrich à BARR.

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 :

-la SA d'HLM NEOLIA, à hauteur de 100%, pour un montant prévisionnel total de 2 632 079 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à quatre emprunts, deux prêts locatifs à usage social (PLUS et PLUS Foncier) de 2 028 394 € et 452 960 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 98 085 € et 52 640 €. Ces quatre emprunts sont destinés à la construction de 29 logements locatifs sociaux (27 PLUS et 2 PLAI) situés rue de la Vallée St Ulrich à BARR.

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

Prêt locatif à usage social (PLUS) de 2 028 394 €

- durée de la période d'amortissement : 40 ans ;*
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à 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 452 960 €

- durée de la période d'amortissement : 50 ans ;*
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à 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 98 085 € :

- durée de la période d'amortissement : 40 ans ;*
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à 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 52 640 € :

- durée de la période d'amortissement : 50 ans ;*
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à 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%*

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 l'organisme susvisé, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le Département s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place dans la limite de la garantie définie 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 devra 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 NEOLIA devra s'engager à réserver au Département trois logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis.

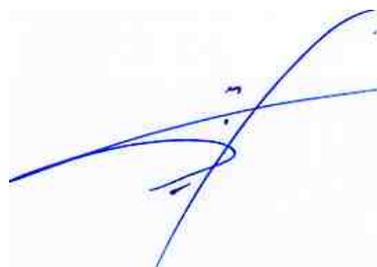
Ces clauses de contre garantie et de réservation de logements ne peuvent être opposables à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

Approuve la convention jointe au présent rapport.

La commission permanente autorise par ailleurs son Président à signer les conventions relatives au fonctionnement de la garantie, à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 22/02/11

Le Président,

A blue ink signature of Guy-Dominique KENNEL, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Guy-Dominique KENNEL