



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2011/344

Service gestionnaire :

Service des finances

Résumé :

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

- 1) l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67
- 2) la SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI dans le cadre de la convention d'objectifs approuvée par la commission permanente du Conseil Général pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat
- 3) la SA d'HLM Perspectives Habitat.

➤1) L'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 :

L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 6 794 000 € pour cinq emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, dont la répartition est la suivante :

- 2 090 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS BBC et PLUS foncier (*prêt locatif à usage social*) de 1 684 000 € et 406 000 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (*vente en l'état de futur achèvement*) de 16 logements locatifs sociaux situés à SELTZ (Lotissement les Genêts)
- 1 440 000 € correspondant à un Eco prêt LS réhabilitation destiné à financer les surcoûts de travaux liés aux économies d'énergie réalisées à l'occasion de l'opération de réhabilitation de 120 logements locatifs sociaux situés 1 à 15 et 2 à 8 rue du Languedoc-Quartier du Marais- à SCHILTIGHEIM (*opération Schiltigheim X*)
- 2 040 000 €, correspondant à un Eco prêt LS réhabilitation destiné à financer les surcoûts de travaux liés aux économies d'énergie réalisées à l'occasion de l'opération de réhabilitation de 118 logements locatifs sociaux situés 1 à 11 rue du Faisan et 10 à 16 rue des Alouettes à WISSEMBOURG (*opération Wissembourg I-II-III*)
- 1 224 000 €, correspondant à un Eco prêt LS réhabilitation destiné à financer les surcoûts de travaux liés aux économies d'énergie réalisées à l'occasion de l'opération de réhabilitation de 102 logements locatifs sociaux situés 16 à 28 rue des Fougères et 1-4-6 et 8 à 22 rue de l'Eglise St Joseph à HAGUENAU (*opération Haguenau III-IV*).

➤2) La SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI :

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 4 octobre 2010 a approuvé la convention d'objectifs, entre le Département et la SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat 2010-2012.

La SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de :

- 1 728 579 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS BBC et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 887 766 € et 425 922 € et deux emprunts PLAI BBC et PLAI Foncier (*prêt locatif aidé d'intégration*) de 311 168 € et 103 723 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA (*vente en l'état de futur achèvement*) de 17 logements situés 2, rue du collège à BRUMATH.

➤3) La SA d'HLM Perspectives Habitat :

La SA d'HLM Perspectives Habitat sollicite la garantie du Département pour quatre prêts complémentaires, à hauteur de 100%, pour deux opérations d'un montant prévisionnel de :

- 30 000 € correspondant à un emprunt PLUS (*prêt locatif social*) destiné à financer l'acquisition-amélioration de 6 logements locatifs sociaux situés 7, rue de la Filature à HAGUENAU
- 100 350 € correspondant à trois emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS foncier (*prêt locatif à usage social*) de 50 000 € et 35 350 € et un emprunt PLAI (*prêt locatif aidé d'insertion*) de 15 000 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (*vente en l'état de futur achèvement*) de 10 logements locatifs sociaux situés 62, rue principale à WALBOURG (Lotissement « les Pléiades).

Une garantie, à hauteur de 100%, a déjà été accordée pour ces opérations par la commission permanente du Conseil Général en date du 1^{er} décembre 2008.

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 hauteur de 100 %, à :

1) l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67, pour un montant prévisionnel total de 6 794 000 € (majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers) correspondant à cinq emprunts dont la répartition est la suivante :

- 2 090 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS BBC et PLUS foncier (*prêt locatif à usage social*) de 1 684 000 € et 406 000 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (*vente en l'état de futur achèvement*) de 16 logements locatifs sociaux situés à SELTZ (Lotissement les Genêts)

- 1 440 000 € correspondant à un Eco prêt LS réhabilitation destiné à financer les surcoûts de travaux liés aux économies d'énergie réalisées à l'occasion de l'opération de réhabilitation de 120 logements locatifs sociaux situés 1 à 15 et 2 à 8 rue du Languedoc-Quartier du Marais- à SCHILTIGHEIM (opération Schiltigheim X)

- 2 040 000 € ,correspondant à un Eco prêt LS réhabilitation destiné à financer les surcoûts de travaux liés aux économies d'énergie réalisées à l'occasion de l'opération de réhabilitation de 118 logements locatifs sociaux situés 1 à 11 rue du Faisan et 10 à 16 rue des Alouettes à WISSEMBOURG (opération Wissembourg I-II-III)

- 1 224 000 €, correspondant à un Eco prêt LS réhabilitation destiné à financer les surcoûts de travaux liés aux économies d'énergie réalisées à l'occasion de l'opération de réhabilitation de 102 logements locatifs sociaux situés 16 à 28 rue des Fougères et 1-4-6 et 8 à 22 rue de l'Eglise St Joseph à HAGUENAU (opération Haguenau III-IV).

Les emprunts susvisés, dont les caractéristiques financières figurent en annexe, seront réalisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

2) la SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI, pour un montant prévisionnel total de :

- 1 728 579 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS BBC et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 887 766 € et 425 922 € et deux emprunts PLAI BBC et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 311 168 € et 103 723 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 17 logements situés 2, rue du collège à BRUMATH.

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

Prêt locatif à usage social BBC (PLUS BBC) de 887 766 € :

- 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 : 0,50 % ;
- préfinancement : 24 mois ;
- 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 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans à hauteur de la somme de 887 766 €, 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 foncier) de 425 922 € :

- *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 : 0,50 % ;*
- *préfinancement : 24 mois ;*
- *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 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans à hauteur de la somme de 425 922 €, 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 BBC (PLAI BBC) de 311 168 € :

- *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 : 0,50 % ;*
- *préfinancement : 24 mois ;*
- *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 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans à hauteur de la somme de 311 168 €, 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 foncier (PLAI foncier) de 103 723 € :

- *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 : 0,50 % ;*
- *préfinancement : 24 mois ;*
- *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 24 mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans à hauteur de la somme de 103 723 €, 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.

3) la SA d'HLM Perspectives Habitat, pour un montant prévisionnel de :

- 30 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à un emprunt complémentaire PLUS (prêt locatif à usage social) destiné à financer l'acquisition-amélioration de 6 logements locatifs sociaux situés 7, rue de la Filature à HAGUENAU

L'emprunt susvisé sera réalisé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans les conditions suivantes :

Prêt locatif à usage social (PLUS) de 30 000 € :

- 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% ;
- différé d'amortissement : aucun ;
- taux annuel de progressivité : 0,50 % ;
- 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%

- 100 350 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à trois emprunts complémentaires, deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 50 000 € et 35 350 € et un emprunt PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) de 15 000 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 10 logements locatifs sociaux situés 62, rue principale à WALBOURG (Lotissement « les Pléiades)

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

Prêt locatif à usage social (PLUS) de 50 000 € :

- 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% ;
- différé d'amortissement : aucun ;
- taux annuel de progressivité : 0,50 % ;
- 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 35 350 € :

- 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% ;
- différé d'amortissement : aucun ;
- taux annuel de progressivité : 0,50 % ;
- 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 15 000 € :

- *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%;*
- *différé d'amortissement : aucun ;*
- *taux annuel de progressivité : 0,50 % ;*
- *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 dans cette annexe 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 aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt garantis par la présente délibération.

Par ailleurs, conformément aux délibérations du Conseil Général en date des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009, l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 devra s'engager à réserver au Département deux logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis quant à la SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI elle devra s'engager à réserver au Département deux logements.

Au titre de la contre garantie, l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67, la SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI et la SA d'HLM Perspectives Habitat devront s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie, sans l'accord du Département.

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.

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 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 impôts, ni exiger que le prêteur discute au préalable l'organisme défaillant.

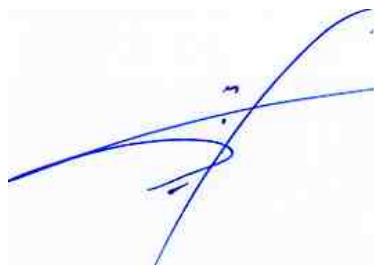
Quoi qu'il en soit, la garantie du Département ne sera effective qu'à la date de signature des contrats de prêt par le Président du Conseil Général.

Approuve les conventions et l'annexe jointes au présent rapport

La commission permanente autorise par ailleurs son Président à signer les sept 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 15/04/11

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