



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Office public de l'habitat (OPH) du Bas-Rhin "OPUS 67"

Rapport n° CP/2011/435

Service gestionnaire :

Service des finances

Résumé :

Le présent rapport a pour objet :

- de se prononcer sur une demande de garantie présentée par l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67
- d'informer notre assemblée de six tirages de fonds par l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 dans le cadre du contrat de prêt global de 37 612 640 € garanti par la commission permanente du Conseil Général du 2 novembre 2009 et en application de la convention financière du 15 décembre 2009

L'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 – Demande de garantie :

L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 4 325 000 € pour quatre emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, dont la répartition est la suivante :

-3 556 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS BBC et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 2 975 000 € et 581 000 € destinés à financer la construction de 40 logements locatifs sociaux situés Parc de la Roselière à OBERNAI

-769 000 €, correspondant à deux emprunts PLAI BBC et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 615 000 € et 154 000 € destinés à financer la construction de 8 logements locatifs sociaux situés 3 et 7 rue principale à ALTECKENDORF.

L'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 – Information de tirages de fonds :

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.

Le 18 mars 2009, le Département et l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 ont signé une convention d'objectifs sur la période 2009-2011.

Lors de sa séance en date du 2 novembre 2009, la commission permanente du Conseil Général a approuvé la convention entre l'OPH du Bas-Rhin – OPUS 67, la Caisse des Dépôts et Consignations et le Département, et a accordé sa garantie à 100% pour les prêts réalisés dans le cadre d'une ligne globale de financement pluriannuelle et multi produits à hauteur de 37 612 640 € maximum pour la période 2009-2011.

La mobilisation de la ligne globale de financement se fait par le biais de tirages par l'OPUS 67, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui donnent lieu à l'établissement pour chacun d'eux d'un tableau d'amortissement, un tirage pouvant correspondre à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type.

Le financement des opérations de EPFIG I, HAGUENAU XXII, SOULTZ SOUS FORETS II et I, HERRLISHEIM I, BETSCHDORF II, SCHILTIGHEIM XIV, BARR XI, ECKBOLSHEIM I, WISSEMBOURG XIII et XIV, SELTZ VI, SCHILTIGHEIM I-IV-V, HOENHEIM I, GERSTHEIM I, REICHSHOFFEN et OBERBRONN II est assuré par **six tirages** sur la ligne globale pluriannuelle de 37 612 640 € qui correspond à :

Tirage de 4 888 200 € :

-un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 600 000 € destiné à financer la construction de 10 logements locatifs sociaux collectifs PLUS situés 88 route Ste Marguerite-Clos la Chapelle à EPFIG (opération Epfig I)

-un emprunt PLUS de 1 326 200 € destiné à financer la construction de 19 logements locatifs sociaux collectifs PLUS situés 6 rue des Aviateurs à HAGUENAU (opération Haguenau XXII)

-un emprunt PLUS de 190 000 € destiné à financer la construction de 8 logements locatifs sociaux collectifs PLAII et 3 logements locatifs sociaux individuels **PLUS** situés rue des Barons de Fleckenstein à SOULTZ-SOUS-FORETS (opération **Soultz-sous-Forêts I et II**)

-un emprunt PLUS de 1 424 000 € destiné à financer la construction de 16 logements locatifs sociaux collectifs PLUS situés lotissement Kleinstein à HERRLISHEIM (opération Herrlisheim I)

-un emprunt PLUS de 92 000 € destiné à financer la construction d'une maison relais PLAII (logement foyer de 14 chambres soit 7 équivalents-logements) et d'un logement locatif social PLUS situés à BETSCHDORF (opération Betschdorf II)

-un emprunt PLUS de 617 000 € destiné à financer l'acquisition-amélioration de 10 logements locatifs sociaux collectifs PLUS situés 7, Rue Kléber à SCHILTIGHEIM (opération Schiltigheim XIV)

-un emprunt PLUS de 639 000 € l'acquisition-amélioration de 10 logements locatifs sociaux collectifs PLUS situés 19, rue de la Kirneck à BARR (opération Barr XI)

Tirage de 1 763 000 € :

-un emprunt PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 126 000 € destiné à financer la construction de 10 logements locatifs sociaux collectifs PLUS Foncier situés 88 route Ste Marguerite-Clos la Chapelle à EPFIG (opération Epfig I)

-un emprunt PLUS Foncier de 277 000 € destiné à financer la construction de 19 logements locatifs sociaux collectifs PLUS Foncier situés 6 rue des Aviateurs à HAGUENAU (opération Haguenau XXII)

-un emprunt PLUS Foncier de 52 000 € destiné à financer la construction de 8 logements locatifs sociaux collectifs PLAII et 3 logements locatifs sociaux individuels **PLUS Foncier** situés rue des Barons de Fleckenstein à SOULTZ-SOUS-FORETS (opération **Soultz-sous-Forêts I et II**)

-un emprunt PLUS Foncier de 763 000 € destiné à financer la construction de 20 logements locatifs sociaux collectifs PLUS Foncier situés 20, rue des Cerises à ECKBOLSHEIM (opération Eckbolsheim I)

-un emprunt PLUS Foncier de 21 000 € destiné à financer la construction d'une maison relais (logement foyer de 14 chambres PLAII soit 7 équivalents-logements) et d'un logement PLUS Foncier situés à BETSCHDORF (opération Betschdorf II)

-un emprunt PLUS Foncier de 413 000 € destiné à financer l'acquisition-amélioration de 10 logements locatifs sociaux collectifs PLUS Foncier situés 7, rue Kléber à SCHILTIGHEIM (opération Schiltigheim XIV)

-un emprunt PLUS Foncier de 111 000 € destiné à financer l'acquisition-amélioration de 10 logements locatifs sociaux collectifs PLUS Foncier situés 19, rue de la Kirneck à BARR (opération Barr XI)

Tirage de 2 878 000 € :

-un emprunt PLUS CD (prêt locatif à usage social construction/démolition) de 1 418 000 € destiné à financer la construction de 18 logements locatifs sociaux collectifs situés quartier Breitwiese à WISSEMBOURG (opération Wissembourg XIII)

-un emprunt PLUS CD (prêt locatif à usage social construction/démolition) de 1 460 000 € destiné à financer la construction de 14 logements locatifs sociaux individuels situés quartier Breitwiese à WISSEMBOURG (opération Wissembourg XIV)

Tirage de 310 000 € :

-un emprunt PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) de 25 000 € destiné à financer la construction d'une maison relais (logement foyer de 14 chambres **PLAI** soit 7 équivalents-logements) et d'un logement PLUS situés à BETSCHDORF (opération Betschdorf II)

-un emprunt PLAI de 20 000 € destiné à financer la construction de 1 logement locatif social PLAI situé Impasse des Pinèdes, Rue des hollandais à SELTZ (opération Seltz VI)

-un emprunt PLAI de 265 000 € destiné à financer la construction de 8 logements locatifs sociaux collectifs **PLAI** et 3 logements locatifs sociaux individuels PLUS Foncier situés rue des Barons de Fleckenstein à SOULTZ-SOUS-FORETS (opération **Soultz-sous-Forêts I et II**)

Tirage de 195 000 € :

-un emprunt PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) de 120 000 € destiné à financer la construction d'une maison relais (logement foyer de 14 chambres **PLAI** soit 7 équivalents-logements) et d'un logement PLUS situés à BETSCHDORF (opération Betschdorf II)

-un emprunt PLAI de 75 000 € destiné à financer la construction de 8 logements locatifs sociaux collectifs **PLAI** et 3 logements locatifs sociaux individuels PLUS Foncier situés rue des Barons de Fleckenstein à SOULTZ-SOUS-FORETS (opération **Soultz-sous-Forêts I et II**)

Tirage de 5 150 000 € :

-un emprunt PAM (prêt à l'amélioration) de 3 442 000 € destiné à financer la réhabilitation de 285 logements locatifs sociaux situés rue de la Moselle, rue de Lorraine, rue d'Alsace à SCHILTIGHEIM (opération SCHILTIGHEIM I-IV-V-VI)

-un emprunt PAM de 395 000 € destiné à financer la réhabilitation de 77 logements locatifs sociaux situés 2-4 RUE Henri Dunant-1 à 4 rue Alexandre Fleming-6 rue de la Robertsau à HOENHEIM (opération Hoenheim I)

-un emprunt PAM de 798 000 € destiné à financer la réhabilitation de 24 logements locatifs sociaux situés 16 à 22, rue d'Erstein à GERSTHEIM (opération GERSTHEIM I)

-un emprunt PAM de 280 000 € destiné à financer la réhabilitation de 6 logements locatifs sociaux situés 9, rue des Charmilles à REICHSHOFFEN (opération Reichshoffen V)

-un emprunt PAM de 235 000 € destiné à destiné à financer la réhabilitation de 6 logements locatifs sociaux situés 17, Cité Eichelbach à OBERBRONN (opération Oberbronn II).

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 l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67, pour un montant prévisionnel total de :

-3 556 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à deux emprunts PLUS BBC et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 2 975 000 € et 581 000 €. Ces emprunts sont destinés à financer la construction de 40 logements locatifs sociaux PLUS situés Parc de le Roselière à OBERNAI.

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 2 975 000 € :

- 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%;*
- 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 581 000 € :

- 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%*

- 769 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à deux emprunts PLAI BBC et PLAI Foncier (prêt locatif à usage social) de 615 000 € et 154 000 €. Ces emprunts sont destinés à financer la construction de 5 logements locatifs sociaux collectifs et 3 logements locatifs sociaux individuels PLAI, situés 3 et 7 rue Principale à ALTECKENDORF.

Prêt locatif aidé d'intégration BBC (PLAI BBC) de 615 000 € :

- 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%;*

- *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 foncier (PLAI foncier) de 154 000 € :

- *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%*

Prend acte de six tirages de fonds par l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 pour :

Tirage de 4 888 200 € :

-un prêt locatif à usage social (PLUS) de 600 000 € destiné à financer la construction de 10 logements locatifs sociaux collectifs PLUS situés 88 route Ste Marguerite-Clos la Chapelle à EPPFIG (opération Eppfig I)

-un prêt locatif à usage social de 1 326 200 € destiné à financer la construction de 19 logements locatifs sociaux collectifs PLUS situés 6 rue des Aviateurs à HAGUENAU (opération Haguenau XXII)

-un prêt locatif à usage social de 190 000 € destiné à financer la construction de 8 logements locatifs sociaux collectifs PLAI et 3 logements locatifs sociaux individuels PLUS situés rue des Barons de Fleckenstein à SOULTZ-SOUS-FORETS (opération Soultz-sous-Forêts I et II)

-un prêt locatif à usage social de 1 424 000 € destiné à financer la construction de 16 logements locatifs sociaux collectifs PLUS situés lotissement Kleinstein à HERRLISHEIM (opération Herrlisheim I)

-un prêt locatif à usage social de 92 000 € destiné à financer la construction d'une maison relais PLAI (logement foyer de 14 chambres soit 7 équivalents-logements) et d'un logement locatif social PLUS situés à BETSCHDORF (opération Betschdorf II)

-un prêt locatif à usage social de 617 000 € destiné à financer l'acquisition-amélioration de 10 logements locatifs sociaux collectifs PLUS situés 7, Rue Kléber à SCHILTIGHEIM (opération Schiltigheim XIV)

-un prêt locatif à usage social de 639 000 € l'acquisition-amélioration de 10 logements locatifs sociaux collectifs PLUS situés 19, rue de la Kirneck à BARR (opération Barr XI)

Tirage de 1 763 000 € :

-un prêt locatif à usage social foncier de 126 000 € destiné à financer la construction de 10 logements locatifs sociaux collectifs PLUS Foncier situés 88 route Ste Marguerite-Clos la Chapelle à EPPFIG (opération Eppfig I)

-un prêt locatif à usage social foncier de 277 000 € destiné à financer la construction de 19 logements locatifs sociaux collectifs PLUS Foncier situés 6 rue des Aviateurs à HAGUENAU (opération Haguenau XXII)

-un prêt locatif à usage social foncier de 52 000 € destiné à financer la construction de 8 logements locatifs sociaux collectifs PLAI et 3 logements locatifs sociaux individuels PLUS Foncier situés rue des Barons de Fleckenstein à SOULTZ-SOUS-FORETS (opération Sultz-sous-Forêts I et II)

-un prêt locatif à usage social foncier de 763 000 € destiné à financer la construction de 20 logements locatifs sociaux collectifs PLUS Foncier situés 20, rue des Cerises à ECKBOLSHEIM (opération Eckbolsheim I)

-un prêt locatif à usage social foncier de 21 000 € destiné à financer la construction d'une maison relais (logement foyer de 14 chambres PLAI soit 7 équivalents-logements) et d'un logement PLUS Foncier situés à BETSCHDORF (opération Betschdorf II)

-un prêt locatif à usage social foncier de 413 000 € destiné à financer l'acquisition-amélioration de 10 logements locatifs sociaux collectifs PLUS Foncier situés 7, rue Kléber à SCHILTIGHEIM (opération Schiltigheim XIV)

-un prêt locatif à usage social foncier de 111 000 € destiné à financer l'acquisition-amélioration de 10 logements locatifs sociaux collectifs PLUS Foncier situés 19, rue de la Kirneck à BARR (opération Barr XI)

Tirage de 2 878 000 € :

-un prêt locatif à usage social construction/démolition de 1 418 000 € destiné à financer la construction de 18 logements locatifs sociaux collectifs situés quartier Breitwiese à WISSEMBOURG (opération Wissembourg XIII)

-un prêt locatif à usage social construction/démolition de 1 460 000 € destiné à financer la construction de 14 logements locatifs sociaux individuels situés quartier Breitwiese à WISSEMBOURG (opération Wissembourg XIV)

Tirage de 310 000 € :

-un prêt locatif aidé d'intégration de 25 000 € destiné à financer la construction d'une maison relais (logement foyer de 14 chambres PLAI soit 7 équivalents-logements) et d'un logement PLUS situés à BETSCHDORF (opération Betschdorf II)

-un prêt locatif aidé d'intégration de 20 000 € destiné à financer la construction de 1 logement locatif social PLAI situé Impasse des Pinèdes, Rue des hollandais à SELTZ (opération Seltz VI)

-un prêt locatif aidé d'intégration de 265 000 € destiné à financer la construction de 8 logements locatifs sociaux collectifs PLAI et 3 logements locatifs sociaux individuels PLUS Foncier situés rue des Barons de Fleckenstein à SOULTZ-SOUS-FORETS (opération Sultz-sous-Forêts I et II)

Tirage de 195 000 € :

-un prêt locatif aidé d'intégration foncier de 120 000 € destiné à financer la construction d'une maison relais (logement foyer de 14 chambres PLAI soit 7 équivalents-logements) et d'un logement PLUS situés à BETSCHDORF (opération Betschdorf II)

-un prêt locatif aidé d'intégration foncier de 75 000 € destiné à financer la construction de 8 logements locatifs sociaux collectifs PLAI et 3 logements locatifs sociaux individuels PLUS Foncier situés rue des Barons de Fleckenstein à SOULTZ-SOUS-FORETS (opération Sultz-sous-Forêts I et II)

Tirage de 5 150 000 € :

-un prêt à l'amélioration (PAM) de 3 442 000 € destiné à financer la réhabilitation de 285 logements locatifs sociaux situés rue de la Moselle, rue de Lorraine, rue d'Alsace à SCHILTIGHEIM (opération SCHILTIGHEIM I-IV-V-VI)

-un prêt à l'amélioration de 395 000 € destiné à financer la réhabilitation de 77 logements locatifs sociaux situés 2-4 Rue Henri Dunant-1 à 4 rue Alexandre Fleming-6 rue de la Robertsau à HOENHEIM (opération Hoenheim I)

-un prêt à l'amélioration de 798 000 € destiné à financer la réhabilitation de 24 logements locatifs sociaux situés 16 à 22, rue d'Erstein à GERSTHEIM (opération GERSTHEIM I)

-un prêt à l'amélioration de 280 000 € destiné à financer la réhabilitation de 6 logements locatifs sociaux situés 9, rue des Charmilles à REICHSHOFFEN (opération Reichshoffen V)

-un prêt à l'amélioration de 235 000 € destiné à financer la réhabilitation de 6 logements locatifs sociaux situés 17, Cité Eichelbach à OBERBRONN (opération Oberbronn II)

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

Les taux d'intérêt et de progressivité, établis sur la base d'un taux du livret A et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du livret A en vigueur à la date des tirages susmentionnés, sont révisables en fonction de la variation du taux du livret A.

En tout état de cause, la présente garantie est limitée au taux d'intérêt maximum prévu par délibération du Conseil Général 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 son 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 prêts et des tableaux d'amortissement par le Président du Conseil Général

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 trente-sept logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis.

Au titre de la contre garantie, l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 devra s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie, sans l'accord du Département.

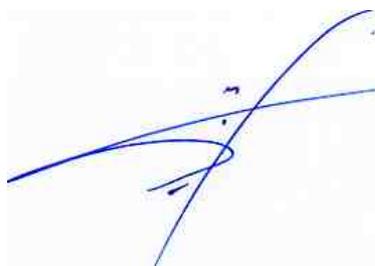
Ces clauses de contre garantie et de réservation de logements ne peuvent être opposables à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

Approuve les conventions et l'annexe jointes au présent rapport

La commission permanente autorise par ailleurs son Président à signer les huit 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 24/05/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL