



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2011/538

Service gestionnaire :

Service des finances

Résumé :

Le présent rapport concerne :

Deux demandes de garantie présentées par :

- 1) la SA d'HLM HABITAT DES SALARIES D'ALSACE-Groupe DOMIAL
- 2) la SA d'HLM NEOLIA

dans le cadre de conventions d'objectifs approuvées par la commission permanente du Conseil Général pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat et,
3) un avis favorable de principe au transfert de la garantie de la SA d'HLM Perspectives Habitat vers la SA d'HLM HABITAT DES SALARIES D'ALSACE-Groupe DOMIAL

1) > La SA d'HLM HABITAT DES SALARIES D'ALSACE - Groupe DOMIAL :

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 7 février 2011 a approuvé le contrat d'objectifs, entre le Département et DOMIAL pour la mise en œuvre de la politique départementale 2010-2012.

La SA d'HLM HABITAT DES SALARIES D'ALSACE-Groupe DOMIAL sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 110 112 € destiné à financer l'acquisition-amélioration d'un logement locatif social individuel (PLAI) situé 3, rue de Schweighouse à HAGUENAU.

2) > 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, pour une durée de 3 ans à compter du 19 février 2009.

La SA d'HLM NEOLIA sollicite la garantie du Département pour :

-un montant prévisionnel total de 711 318 € correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 491 318 € et 220 000 € destinés à financer la construction de 5 pavillons locatifs sociaux situés rue du Stade à GAMBSHEIM et,

-un montant prévisionnel total de 427 222 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 192 492 € et 159 911 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 56 114 € et 18 705 € destinés à financer l'acquisition-amélioration de 8 logements locatifs sociaux collectifs (6 PLUS et 2 PLAI) situés 15, rue du Taufflieb à BARR.

3) > La SA d'HLM HABITAT DES SALARIES D'ALSACE - Groupe DOMIAL : avis favorable de principe de transfert de garantie :

La SA d'HLM HABITAT DES SALARIES D'ALSACE-Groupe DOMIAL sollicite le transfert de la garantie départementale d'un capital restant dû au 30 juin 2011 de 8 802 070,95 €, correspondant à 28 emprunts suite à un rachat de logements à la SA d'HLM Perspectives Habitat.

Le dossier de cette affaire n'étant pas encore complet, il vous est proposé d'émettre un avis favorable de principe. La garantie pour chaque emprunt fera l'objet d'un examen lors d'une prochaine réunion de la commission permanente.

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)-la SA d'HLM HABITAT DES SALARIES D'ALSACE-Groupe DOMIAL pour un montant prévisionnel de 110 112 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) destiné à financer l'acquisition-amélioration d'un logement locatif social individuel situé 3, rue de Schweighouse à HAGUENAU.

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

.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 : 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%

2)-la SA d'HLM NEOLIA pour un montant prévisionnel total de 711 318 €, 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 491 318 € et 220 000 € destinés à financer la construction de 5 pavillons locatifs sociaux situés rue du Stade à GAMBSHEIM.

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

**PLUS de 491 318 €*

*.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%*

**PLUS foncier de 220 000 €*

*.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%*

-un montant prévisionnel total de 427 222 €, 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 192 492 € et 159 911 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 56 114 € et 18 705 € destinés à financer l'acquisition-amélioration de 8 logements locatifs sociaux collectifs (6 PLUS et 2 PLAI) situés 15, rue du Taufflieb à BARR.

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

**PLUS de 192 492 €*

*.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 % ;
.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%*

**PLUS foncier de 159 911 €*

*.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 % ;
.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%

**PLAI de 56 114 € :*

.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 % ;

.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%

**PLAI Foncier de 18 705 € :*

.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 % ;

.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 HABITAT DES SALARIES D'ALSACE-Groupe DOMIAL et 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 deux 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.

3) Donne un avis favorable de principe à la demande de transfert de la garantie de la SA d'HLM Perspectives Habitat à la SA d'HLM HABITAT DES SALARIES D'ALSACE-Groupe DOMIAL d'un capital restant dû au 30 juin 2011 de 8 802 070,95 € correspondant à 28 emprunts, suite à un rachat de logements.

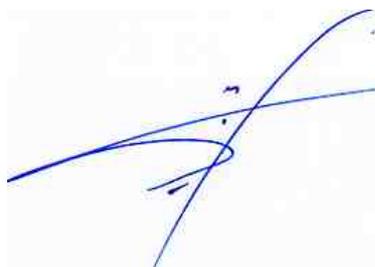
La garantie pour chaque contrat d'emprunt fera l'objet d'un examen lors d'une prochaine réunion de la commission permanente.

Le Département s'engage pendant la durée des prêts à créer, en cas de besoin, des ressources nécessaires pour couvrir les charges des emprunts.

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

Strasbourg, le 20/06/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL