



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2011/754

Service gestionnaire :

Service des finances

Résumé :

Le présent rapport concerne :

Trois demandes de garantie présentées par :

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

2) la SA d'HLM ICF NORD-EST

3) la SA d'HLM NOUVEAU LOGIS DE L'EST-Groupe SNI

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

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 la convention d'objectifs entre le Département et DOMIAL pour la mise en œuvre de la politique départementale 2010-2012 ; la commission permanente du Conseil Général du 4 juillet 2011 a approuvé l'avenant n° 1 du 1^{er} août 2011 à cette même convention d'objectifs pour la mise en œuvre de la politique départementale 2011-2013.

Dans le cadre d'un rachat de patrimoine de la SA d'HLM Perspectives Habitat par la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace, de nouvelles garanties sont sollicitées par la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace DOMIAL pour des montants prévisionnels de :

-920 000 € correspondant à un prêt long terme, contracté auprès du Crédit Foncier, destiné à financer l'acquisition de 34 logements situés 2, 4 et 6 rue de l'Orge -Résidence de la Houblonnière- à MUTZIG,

-585 000 € correspondant à un prêt long terme, contracté auprès du Crédit Foncier, destiné à financer l'acquisition de 24 logements situés 3, rue du Château -L'Atrium- à BENFELD,

-405 000 € correspondant à un PEX (prêt expérimental), contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de transfert de patrimoine entre Perspectives Habitat et Habitat des Salariés d'Alsace de 79 logements PLA assimilables à des logements PLUS situés 17, 19, 21 et 23 rue Ruth -Résidence les Sources- à SAVERNE,

-230 000 € correspondant à un PEX (prêt expérimental), contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de transfert de patrimoine entre Perspectives Habitat et Habitat des Salariés d'Alsace de 35 logements assimilables à des logements PLUS situés 13, 13a, 13b, 13c rue de la Vallée à BARR,

-70 000 € correspondant à un PEX (prêt expérimental), contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de transfert de patrimoine entre Perspectives Habitat et Habitat des Salariés d'Alsace de 32 logements PLAI assimilables à des logements PLUS et 2 logements PLAI situés 39, 39a à r rue de Rountzenheim à SOUFFLENHEIM,

-165 000 € correspondant à un PEX (prêt expérimental), contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de transfert de patrimoine entre Perspectives Habitat et Habitat des Salariés d'Alsace de 3 logements assimilables à des logements PLUS situés 10a rue Principale à ETTENDORF,

-214 000 € correspondant à un PEX (prêt expérimental), contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer l'opération de transfert de patrimoine entre Perspectives Habitat et Habitat des Salariés d'Alsace de 14 logements assimilables à des logements PLUS et 1 logement assimilable à 1 logement PLAI situés 49, 49a à 49 j rue d'Oberbronn à REICHSHOFFEN.

2) > **La SA d'HLM ICF NORD-EST :**

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 2 mars 2009 a approuvé la convention d'objectifs entre le Département et la SA d'HLM ICF Nord-Est pour la mise en œuvre de la politique départementale de 2009-2011, pour une durée de 3 ans à compter du 6 avril 2009.

La SA d'HLM ICF Nord-Est sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 2 341 237 € correspondant à trois emprunts, un emprunt PLUS de 1 417 606 €, un emprunt PLAI de 483 421 € et un emprunt PLS de 440 210 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de trente logements locatifs sociaux (18 PLUS-6 PLAI-6 PLS) situés Avenue du Gal Leclerc et rue de Bischoffsheim à ROSHEIM.

>3) **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 :

-1 223 831 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 516 580 € et 338 487 € et deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 247 586 € et 121 178 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 10 logements locatifs sociaux individuels (7 PLUS et 3 PLAI) situés 8, Grand'rue à NIEDERMODERN.

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 Salariés d'Alsace pour des montants prévisionnels contractés auprès du Crédit Foncier de France de :

-920 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à un prêt long terme, destiné à financer l'acquisition de 34 logements situés 2, 4 et 6 rue de l'Orge -Résidence de la Houblonnière- à MUTZIG,

-585 000 € majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à un prêt long terme, contracté auprès du Crédit Foncier, destiné à financer l'acquisition de 24 logements situés 3, rue du Château -L'Atrium- à BENFELD.

Les emprunts susvisés seront réalisés dans les conditions suivantes :

Montants : 920 000 € et 585 000 €

Durée totale : 35 ans comprenant :

-une période d'amortissement de 35 ans formule MIMO 2 multi-index

Périodicité des échéances : semestrielles payables à terme échu

Taux d'intérêt en formule MIMO 2 Multi-index :

-le taux proposé permet d'arbitrer, sans frais et sans indemnité, entre les index mentionnés ci-après et de bénéficier ainsi des meilleurs taux du moment

-en outre, une option irréversible de passage à taux fixe est également proposée

Taux de fonctionnement :

Le taux d'intérêt calculé pour chaque période est égal à index (taux de base) choisi arrondi au 1/100ème de point supérieur, majoré d'une partie fixe, soit :

-Euribor 6 mois + 1.08%

-Taux de swap (module de 3 ou 5 ou 7 ans) + 1.08%

Taux de fonctionnement de la première période :

-l'euribor (index préfixé) sera celui constaté deux jours ouvrés avant la date de consolidation en MIMO 2

-le taux de swap sera celui constaté deux jours avant la date de consolidation en MIMO 2, et correspondra à un taux de swap 3 ans pour la 1ère période

Le taux d'intérêt sera arrêté d'un commun accord entre HSA et le Crédit Foncier au regard d'un taux de swap publié le même jour aux environs de 11 heures (heure de Paris)

Révision du taux de fonctionnement du prêt :

A chaque échéance selon la périodicité initialement retenue, sur la base de l'index choisi

-Index préfixés : pour l'Euribor 6 mois ou le Taux de swap (3 ou 5 ou 7 ans), un nouveau taux sera calculé sur la base de l'index choisi arrondi au 1/100 de point supérieur, constaté 2 jours ouvrés avant le point de départ de la nouvelle période.

Option d'index :

-avant le point de départ de chaque période sous réserve d'un préavis minimum de 10 jours

Option pour le taux fixe :

-option irréversible et sans frais

-à compter du premier anniversaire du point de départ du prêt, possible à chaque échéance

-le taux fixe déterminé par le Crédit Foncier de France sera égal au Taux de swap Taux fixe contre Euribor 6 mois correspondant à la durée de vie moyenne résiduelle du prêt + 1.08%

Calcul des charges :

-les charges sont calculées sur la base d'amortissements constants

Faculté de remboursement anticipé :

En phase de mobilisation de fonds : l'indemnité sera égale à 3% du capital remboursé par anticipation avec perception de frais de gestion correspondant à 1% du CRD avant remboursement (minimum : 800€, maximum : 3 000€)

En phase de consolidation des fonds en MIMO 2

La durée du prêt à taux révisable multi-index se compose de modules soit de 12 mois (euribor 6 mois) soit de 3 ou 5 ou 7 ans en Taux de swap

A l'expiration du module : l'indemnité sera à 3%, sur la somme remboursée par anticipation hors refinancement, 0% s'il existe un refinancement au Crédit Foncier de France

En cours de module :

-Sur Euribor 6 mois : l'indemnité sera égale à 3% du capital remboursé par anticipation avec perception de frais de gestion correspondant à 1% du CRD avant remboursement (minimum : 800€, maximum : 3 000€)

-Sur le module Taux de swap ou en cas de passage à taux fixe : l'indemnité sera actuarielle avec perception de frais de gestion correspondant à 1% du CRD avant remboursement (minimum : 800€, maximum : 3 000€) dans l'hypothèse d'un remboursement anticipé.

Commission de mise en place : Habituellement de 0.20% du montant du prêt, limité ici à 0.10%.

2) la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace pour des montants prévisionnels contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations de :

-405 000 € correspondant à un PEX (prêt expérimental), majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer l'opération de transfert de patrimoine entre Perspectives Habitat et Habitat des Salariés d'Alsace, de 79 logements PLA assimilables à des logements PLUS situés 17,19,21 et 23 rue Ruth-Résidence les Sources- à SAVERNE.

L'emprunt sera réalisé dans les conditions suivantes :

- .durée de la période d'amortissement : 35 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%*
- .commission d'intervention : 500 €*

-230 000 € correspondant à un PEX (prêt expérimental), majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer l'opération de transfert de patrimoine entre Perspectives Habitat et Habitat des Salariés d'Alsace, de 35 logements assimilables à des logements PLUS situés 13, 13a, 13b, 13c rue de la Vallée à BARR.

L'emprunt sera réalisé dans les conditions suivantes :

- .durée de la période d'amortissement : 35 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%*
- .commission d'intervention : 370 €*

-70 000 € correspondant à un PEX (prêt expérimental), majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer l'opération de transfert de patrimoine entre Perspectives Habitat et Habitat des Salariés d'Alsace, de 32 logements PLAI assimilables à des logements PLUS ET 2 logements PLAI situés 39, 39a à r rue de Rountzenheim à SOUFFLENHEIM.

L'emprunt sera réalisé dans les conditions suivantes :

- .durée de la période d'amortissement : 35 ans ;*
- .taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+0,55%;*
- .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%*
- .commission d'intervention : 260 €*

-165 000 € correspondant à un PEX (prêt expérimental), majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer l'opération de transfert de patrimoine entre Perspectives Habitat et Habitat des Salariés d'Alsace, de 3 logements assimilables à des logements PLUS situés 10a rue Principale à ETTENDORF.

L'emprunt sera réalisé dans les conditions suivantes :

- .durée de la période d'amortissement : 35 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%*
- .commission d'intervention : 330 €*

-214 000 € correspondant à un PEX (prêt expérimental), majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer l'opération de transfert de patrimoine entre Perspectives Habitat et Habitat des Salariés d'Alsace, de 14 logements assimilables à des logements PLUS et 1 logement assimilable à 1 logement PLAI situés 49, 49a à 49 j rue d'Oberbronn à REICHSHOFFEN.

L'emprunt sera réalisé dans les conditions suivantes :

- .durée de la période d'amortissement : 35 ans ;*
- .taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+0,55%;*
- .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%*
- .commission d'intervention : 360 €*

2) la SA d'HLM ICF Nord-Est pour un montant prévisionnel total de 2 341 237 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à trois emprunts, un emprunt PLUS de 1 417 606 €, un emprunt PLAI de 483 421 € et un emprunt PLS de 440 210 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de trente logements locatifs sociaux (18 PLUS - 6 PLAI - 6 PLS) situés Avenue du Gal Leclerc et rue de Bischoffsheim à ROSHEIM.

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

**PLUS de 1 417 606 €*

- .durée de la période d'amortissement : 35 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%*

**PLAI de 483 421 €*

- .durée de la période d'amortissement : 35 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%

**PLS de 440 210 €*

.durée de la période d'amortissement : 30 ans ;
.taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+1,10%;
.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%

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

-1 223 831 €, 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 516 580 € et 338 487 € et deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 247 586 € et 121 178 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 10 logements situés locatifs sociaux individuels (7 PLUS et 3 PLAI) situés 8, Grand'ruë à NIEDERMODERN.

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

**PLUS de 516 580 € :*

.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 338 487 € :*

.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 247 586 € :*

.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 121 178 € :*

.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 de la garantie définie ci-dessus, sur simple notification des organismes prêteurs, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

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.

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

Au titre de la contre garantie, la SA d'HLM HABITAT DES SALARIES D'ALSACE-Groupe DOMIAL, la SA d'HLM ICF NORD-EST et la SA d'HLM NOUVEAU LOGIS DE L'EST-Groupe SNI devront s'engager par convention à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans l'accord du Département.

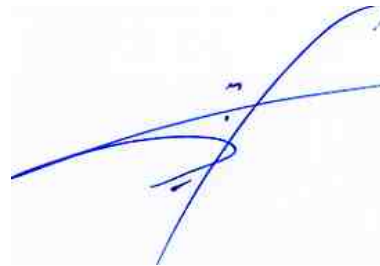
Par ailleurs, conformément aux délibérations du Conseil Général en date des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009, la SA d'HLM HABITAT DES SALARIES D'ALSACE-Groupe DOMIAL devra s'engager à réserver au Département huit logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis, la SA d'HLM ICF NORD-EST, elle, devra s'engager à réserver au Département deux logements ; quant à la SA d'HLM NOUVEAU LOGIS DE L'EST-Groupe SNI, elle devra s'engager à réserver un logement au 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.

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

Strasbourg, le 19/09/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL