

Réunion du 3 octobre 2011

Sous la présidence de : Monsieur Guy-Dominique KENNEL

Etaient  
présents : Monsieur Guy-Dominique KENNEL, président

Monsieur André KLEIN-MOSSER, Monsieur Alfred BECKER, Monsieur Rémi BERTRAND, Monsieur Etienne WOLF, Monsieur Jean-Philippe MAURER, Monsieur Jean-Paul WIRTH, Monsieur Jean-Michel FETSCH, Monsieur Jean-Laurent VONAU, Monsieur Louis BECKER, Monsieur Sébastien ZAEGEL, Monsieur Laurent FURST, vice-présidents

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Roland BRENDLE, Monsieur Thierry CARBIENER, Monsieur Henri DREYFUS, Monsieur Claude FROEHLI, Madame Marie-Paule LEHMANN, Docteur Yves LE TALLEC, Monsieur André LOBSTEIN, Monsieur Jean MATHIA, Monsieur Philippe MEYER, Madame Alice MOREL, Madame Frédérique MOZZICONACCI, Maître Raphaël NISAND, Monsieur Serge OEHLER, Monsieur Jean-Claude WEIL, Monsieur Freddy ZIMMERMANN, secrétaires

Procuration(s) :

Excusé(s) : Monsieur Pierre BERTRAND, Monsieur Bernard FISCHER, Monsieur Frédéric BIERRY, Monsieur Philippe BIES, Monsieur Olivier BITZ, Monsieur Etienne BURGER, Monsieur Gaston DANN, Madame Marie-Dominique DREYSSE, Monsieur Eric ELKOUBY, Monsieur Francis GRIGNON, Monsieur David HECKEL, Monsieur Robert HERRMANN, Madame Pascale JURDANT-PFEIFFER, Docteur Gérard SIMLER, Monsieur Richard STOLTZ

Absent(s) : Monsieur Pierre MARMILLOD

Rapporteur : Monsieur Jean-Michel FETSCH

**N° CP/2011/754 - Administration générale - 5**  
**Garanties d'emprunts - Organismes de construction**

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 % :

1) à la SA d'HLM "Habitat des Salariés d'Alsace" :

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

b) pour un montant prévisionnel de 585 000 €, correspondant à un prêt à long terme, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer l'acquisition de 24 logements situés 3, rue du Château (L'Atrium) à BENFELD.

Les emprunts susvisés seront réalisés auprès du Crédit foncier de France, dans les conditions suivantes :

- 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 l'index (taux de base) choisi arrondi au 1/100e de point supérieur, majoré d'une partie fixe, soit Euribor 6 mois + 1,08 % ou 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 première période ; le taux d'intérêt sera arrêté d'un commun accord entre "Habitat des Salariés d'Alsace" 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 : à 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 1/100e de point supérieur, constaté deux 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 des 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
  - . à l'expiration du module, l'indemnité sera égale 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, limitée ici à 0,10 %

c) pour un montant prévisionnel 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 financés en prêt locatif aidé (PLA) assimilables à des logements

financés en prêt locatif à usage social (PLUS), situés 17, 19, 21 et 23, rue Ruth (Résidence "Les Sources") à SAVERNE.

Cet emprunt sera réalisé auprès de la Caisse des dépôts et consignations, 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 %
- 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 €

d) pour un montant prévisionnel de 230 000 €, correspondant à un PEX, 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 et 13c, rue de la Vallée à BARR.

Cet 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 %
- 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 €

e) pour un montant prévisionnel de 70 000 €, correspondant à un PEX, 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 financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLA-I) assimilables à des logements PLUS, et de deux logements PLA-I, situés 39, 39a à 39r, rue de Rountzenheim à SOUFFLENHEIM.

Cet 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 %
- 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 €

f) pour un montant prévisionnel de 165 000 €, correspondant à un PEX, 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 trois logements assimilables à des logements PLUS, situés 10a, rue Principale à ETTENDORF.

Cet 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 %
- 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 €

g) pour un montant prévisionnel de 214 000 €, correspondant à un PEX, 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 quatorze logements assimilables à des logements PLUS, et d'un logement assimilable à un PLA-I, situés 49, 49a à 49 j, rue d'Oberbronn à REICHSHOFFEN.

Cet 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 %
- 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) à la SA d'HLM "Immobilière des chemins de fer (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 PLUS de 1 417 606 €, un PLA-I de 483 421 € et un prêt locatif social (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 PLA-I et 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 %
- 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 %

\* PLA-I 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 %
- 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 %
- 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) à la SA d'HLM "Nouveau Logis de l'Est" - Groupe "Société nationale immobilière" (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 PLUS et PLUS foncier de 516 580 € et 338 487 € et deux PLA-I et PLA-I foncier de 247 586 € et 121 178 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA de dix logements locatifs sociaux individuels (7 PLUS et 3 PLA-I) situés 8, Grand'rue 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 %

\* PLA-I 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 %

\* PLA-I 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 aux prêts 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 n° L 4 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 Salariés 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 des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009, la SA d'HLM "Habitat des Salariés 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" devra s'engager à réserver deux

logements au Département ; 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 la 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.

Pour extrait conforme :  
Pour le Président  
Le Directeur des services de l'assemblée



Jean-Jacques STAHL

Adopté à l'unanimité

Le Président,  
Guy-Dominique KENNEL

Accusé de réception N° : A067-226700011-20111003-61336-DE-1-1\_0  
Acte certifié exécutoire au : 13/10/11