



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2012/210

Service gestionnaire :

Service des finances

Résumé :

Le présent rapport concerne quatre demandes de garantie d'emprunt présentées par la Société Coopérative d'HLM Habitat de l'III, la SA d'HLM Immobilière 3F, la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace - Groupe Domial et la SA d'HLM Néolia, et une modification des conditions du contrat de prêt concernant la garantie départementale accordée à la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace - Groupe Domial

I. Demandes de garantie

➤ Société Coopérative d'HLM Habitat de l'III

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 3 octobre 2011 a approuvé la convention d'objectifs entre le Département et la Société Coopérative d'HLM Habitat de l'III pour la mise en œuvre de la politique départementale 2011-2013.

La Société Coopérative d'HLM Habitat de l'III sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 379 500 € correspondant à deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) d'un montant de 280 000 € et 99 500 € souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer l'acquisition-amélioration de six logements locatifs collectifs sociaux situés « Le Préau » 5 rue de la Montée à Willgottheim.

➤ SA d'HLM Immobilière 3F Alsace :

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 la SA d'HLM Immobilière 3F pour la mise en œuvre de la politique départementale de 2010-2012.

La SA d'HLM Immobilière 3F Alsace sollicite la garantie du Département pour une opération d'un montant prévisionnel maximal de 315 914 € correspondant à deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 240 766 € et 75 148 € souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer l'acquisition-amélioration d'un logement locatif social individuel situé 10 rue de la Vallée à Sundhouse.

➤ SA d'HLM Habitat des Salariés 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.

La SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace – Groupe Domial sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 79 180 € correspondant à deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 63 344 € et 15 836 € souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer l'acquisition-amélioration de deux logements locatifs collectifs sociaux situés 34 rue Principale à Gries.

➤ SA d'HLM Néolia

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 19 février 2009 a approuvé la convention d'objectifs entre le Département et la SA d'HLM Néolia pour la mise en œuvre de la politique départementale 2008-2010.

La SA d'HLM Néolia sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 1 730 310 € correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 121 536 € et 415 900 € et deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 154 299 € et 38 575 € souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer l'acquisition en VEFA de dix-sept logements locatifs sociaux situés « Les Tournesols », rue du Général De Gaulle à Huttenheim.

II. Modification des conditions du contrat de prêt

➤ SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace – Groupe Domial

Au cours de la séance de la Commission Permanente du 3 octobre 2011 la garantie départementale a été accordée à la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace – Groupe Domial pour des emprunts souscrits auprès du Crédit Foncier de France pour :

- un montant de 585 000 € correspondant à un prêt locatif intermédiaire (PLI) contracté auprès du Crédit Foncier et destiné à financer l'acquisition de 24 logements situés 3 rue du Château « L'Atrium » à Benfeld,
- un montant de 920 000 € correspondant à un prêt locatif intermédiaire (PLI) contracté auprès du Crédit Foncier et destiné à financer l'acquisition de 34 logements situés 2, 4 et 6 rue de l'Orge « Résidence de la Houblonnière » à Mutzig.

Les caractéristiques de ces prêts ont été modifiées comme suit :

- durée : 35 ans (période d'amortissement)
- périodicité des échéances : annuelle
- taux de progressivité de départ : 0 % l'an
- taux d'intérêt actuariel annuel : 3,65 %

Le taux indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux de rémunération du Livret A de 2,25%.

- révisabilité du taux d'intérêt et du taux de progressivité des échéances : en fonction de la variation du taux du Livret A pendant toute la durée du prêt
- faculté de remboursement anticipé : indemnité égale à 3% des sommes remboursées par anticipation

La garantie du Département est accordée pour la durée totale des prêts et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace – Groupe Domial, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

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 :

accorde la garantie du Département, à hauteur de 100%, à la Société Coopérative d'HLM Habitat de l'Ill pour un montant prévisionnel de 379 500 € correspondant à deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) d'un montant de 280 000 € et 99 500 € souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer l'acquisition-amélioration de six logements collectifs sociaux situés « Le Préau » 5 rue de la Montée à Willgottheim.

Les emprunts susvisés seront réalisés dans les conditions suivantes :

Prêt PLAI de 280 000 €

- *périodicité des échéances : annuelle*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A – 20pdb*
- *taux annuel de progressivité : 0,50 %*
- *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%*
- *durée de préfinancement : 14 mois*
- *durée de la période d'amortissement : 40 ans*

Prêt PLAI Foncier de 99 500 €

- *périodicité des échéances : annuelle*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A – 20pdb*
- *taux annuel de progressivité : 0,50 %*
- *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%*
- *durée de préfinancement : 14 mois*
- *durée de la période d'amortissement : 50 ans*

La garantie du Département est accordée pour la durée totale des prêts travaux soit 14 mois maximum de préfinancement suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 280 000 €, ainsi que pour la durée totale de 14 mois maximum de préfinancement suivi d'une période d'amortissement de 50 ans pour le prêt foncier, à hauteur de la somme de 99 500 €, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la Société Coopérative d'HLM Habitat de l'Ill dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

accorde la garantie du Département, à hauteur de 100%, à la SA d'HLM Immobilière 3F Alsace pour une opération d'un montant prévisionnel maximal de 315 914 € correspondant à deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 240 766 € et 75 148 € souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer l'acquisition-amélioration d'un logement locatif social individuel situé 10 rue de la Vallée à Sundhouse.

Les emprunts susvisés seront réalisés dans les conditions suivantes :

Prêt PLAI de 240 766 €

- périodicité des échéances : annuelle*
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A – 20pdb*
- taux annuel de progressivité : 0,00 %*
- 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%*
- durée de préfinancement : 18 mois*
- durée de la période d'amortissement : 40 ans*

Prêt PLAI Foncier de 75 148 €

- périodicité des échéances : annuelle*
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A – 20pdb*
- taux annuel de progressivité : 0,00 %*
- 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%*
- durée de préfinancement : 18 mois*
- durée de la période d'amortissement : 50 ans*

La garantie du Département est accordée pour la durée totale des prêts travaux soit 18 mois maximum de préfinancement suivi d'une période d'amortissement de 40 ans, à hauteur de la somme de 240 766 €, ainsi que pour la durée totale de 18 mois maximum de préfinancement suivi d'une période d'amortissement de 50 ans pour le prêt foncier, à hauteur de la somme de 75 148 €, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA d'HLM Immobilière 3F Alsace dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

accorde la garantie du Département, à hauteur de 100%, à la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace – Groupe Domial pour un montant prévisionnel de 79 180 € correspondant à deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 63 344 € et 15 836 € souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer l'acquisition-amélioration de deux logements locatifs collectifs sociaux situés 34 rue Principale à Gries.

Les emprunts susvisés seront réalisés dans les conditions suivantes :

Prêt PLAI de 63 344 €

- *périodicité des échéances : annuelle*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A – 20pdb*
- *taux annuel de progressivité : 0,00 %*
- *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%*
- *durée de la période d'amortissement : 40 ans*

Prêt PLAI Foncier de 15 836 €

- *périodicité des échéances : annuelle*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A – 20pdb*
- *taux annuel de progressivité : 0,00 %*
- *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%*
- *durée de la période d'amortissement : 48 ans*

La garantie du Département est accordée pour la durée totale des prêts et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace – Groupe Domial dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

accorde la garantie du Département, à hauteur de 100%, à la SA d'HLM Néolia pour un montant prévisionnel de 1 730 310 € correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 121 536 € et 415 900 € et deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 154 299 € et 38 575 € souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destinés à financer l'acquisition en VEFA de dix-sept logements locatifs sociaux situés « Les Tournesols », rue du Général De Gaulle à Huttenheim.

Les emprunts susvisés seront réalisés dans les conditions suivantes :

Prêt PLUS de 1 121 536 €

- *périodicité des échéances : annuelle*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A +0,60%*
- *taux annuel de progressivité : 0,50 %*
- *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%*
- *durée de la période d'amortissement : 40 ans*

Prêt PLUS Foncier de 415 900 €

- *périodicité des échéances : annuelle*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A +0,60%*
- *taux annuel de progressivité : 0,50 %*
- *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%*
- *durée de la période d'amortissement : 50 ans*

Prêt PLAI de 154 299 €

- *périodicité des échéances : annuelle*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A – 0,20%*
- *taux annuel de progressivité : 0,50 %*
- *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%*
- *durée de la période d'amortissement : 40 ans*

Prêt PLAI Foncier de 38 575 €

- *périodicité des échéances : annuelle*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A – 0,20%*
- *taux annuel de progressivité : 0,50 %*
- *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%*
- *durée de la période d'amortissement : 50 ans*

La garantie du Département est accordée pour la durée totale des prêts et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA d'HLM Néolia dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Il est précisé que 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.

Au titre de la contre garantie, la Société Coopérative d'HLM Habitat de l'III, la SA d'HLM Immobilière 3F Alsace, la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace – Groupe Domial et la SA d'HLM Néolia devront s'engager par convention à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par les présentes garanties sans l'accord du Département. Cette clause de contre-garantie ne peut être opposable à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, le Département s'engage à se substituer à la Société Coopérative d'HLM Habitat de l'III, la SA d'HLM Immobilière 3F Alsace, la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace – Groupe Domial et la SA d'HLM Néolia pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

accorde le maintien de la garantie solidaire départementale à la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace – Groupe Domial pour le remboursement de toutes les sommes dues au titre des prêts suivants :

- *un montant de 585 000 € correspondant à un prêt locatif intermédiaire (PLI régi par les articles R391 à R391-9 du CCH) contracté auprès du Crédit Foncier et destiné à financer l'acquisition de 24 logements situés 3 rue du Château « L'Atrium » à Benfeld,*
- *un montant de 920 000 € correspondant à un prêt locatif intermédiaire (PLI régi par les articles R391 à R391-9 du CCH) contracté auprès du Crédit Foncier et destiné à financer l'acquisition de 34 logements situés 2, 4 et 6 rue de l'Orge « Résidence de la Houblonnière » à Mutzig.*

Les caractéristiques de ces prêts ont été modifiées comme suit :

- *durée : 35 ans (période d'amortissement)*
- *périodicité des échéances : annuelle*
- *taux de progressivité de départ : 0 % l'an*
- *taux d'intérêt actuariel annuel : 3,65 %*

Le taux indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux de rémunération du Livret A de 2,25%.

- *révisabilité du taux d'intérêt et du taux de progressivité des échéances : en fonction de la variation du taux du Livret A pendant toute la durée du prêt*
- *faculté de remboursement anticipé : indemnité égale à 3% des sommes remboursées par anticipation*

Il est précisé que 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.

La garantie du Conseil Général du Bas Rhin est accordée pour la durée totale des prêts et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace – Groupe Domial, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Le Conseil Général du Bas Rhin renonce, par suite, à opposer au Crédit Foncier de France l'exception de discussion des biens du débiteur principal et toutes autres exceptions dilatoires et prend l'engagement de payer de ses deniers, à première réquisition du Crédit Foncier de France, toute somme due au titre de cet emprunt, en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et autres accessoires ainsi que tous frais et impôts qui, pour un motif quelconque, n'auraient pas été acquittés par la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace – Groupe Domial à l'échéance exacte.

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 notification de l'organisme prêteur, 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.

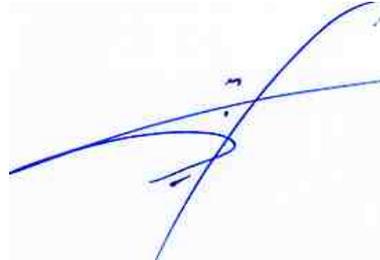
Le Département s'engage pendant toute la durée des prêts à créer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges des emprunts.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions et les avenants joints au rapport et autorise son président à signer ces six documents, tous les documents et contrats de prêt établis en ces affaires ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt.

Elle autorise en outre le président à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 21/02/12

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