

Réunion du 5 mars 2012

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 Jean-Philippe MAURER, Monsieur Pierre BERTRAND, Monsieur Jean-Michel FETSCH, Monsieur Jean-Laurent VONAU, Monsieur Louis BECKER, Monsieur Sébastien ZAEGEL, vice-présidents

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Philippe BIES, Monsieur Olivier BITZ, Monsieur Roland BRENDLE, Monsieur Thierry CARBIENER, Monsieur Henri DREYFUS, Madame Marie-Dominique DREYSSE, Monsieur Claude FROEHLI, Monsieur Robert HERRMANN, Madame Pascale JURDANT-PFEIFFER, Madame Marie-Paule LEHMANN, Docteur Yves LE TALLEC, Monsieur André LOBSTEIN, Monsieur Pierre MARMILLOD, Monsieur Jean MATHIA, Madame Alice MOREL, Docteur Gérard SIMLER, Monsieur Jean-Claude WEIL, secrétaires

Procuration(s) :

Excusé(s) : Monsieur Etienne WOLF, Monsieur Jean-Paul WIRTH, Monsieur Bernard FISCHER, Monsieur Laurent FURST, Monsieur Frédéric BIERRY, Monsieur Etienne BURGER, Monsieur Gaston DANN, Monsieur Eric ELKOUBY, Monsieur Francis GRIGNON, Monsieur David HECKEL, Monsieur Philippe MEYER, Madame Frédérique MOZZICONACCI, Maître Raphaël NISAND, Monsieur Serge OEHLER, Monsieur Richard STOLTZ, Monsieur Freddy ZIMMERMANN

Absent(s) :

Rapporteur : Monsieur Jean-Michel FETSCH

**N° CP/2012/210 - Administration générale - 5
Garanties d'emprunts - Organismes de construction**

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 prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I et PLA-I foncier) 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 sociaux collectifs situés 5, rue de la Montée ("Le Préau") à WILLGOTTHEIM.

Les emprunts susvisés seront réalisés dans les conditions suivantes :

* PLA-I de 280 000 €

- . périodicité des échéances : annuelle
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A - 20 pdb
- . 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

* PLA-I foncier de 99 500 €

- . périodicité des échéances : annuelle
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A - 20 pdb
- . 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'III", 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 PLA-I et PLA-I foncier 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 :

* PLA-I de 240 766 €

- . périodicité des échéances : annuelle
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A - 20 pdb
- . taux annuel de progressivité : 0 %
- . 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

* PLA-I foncier de 75 148 €

- . périodicité des échéances : annuelle
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A - 20 pdb
- . taux annuel de progressivité : 0 %
- . 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 PLA-I et PLA-I foncier 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 sociaux collectifs situés 34, rue Principale à GRIES.

Les emprunts susvisés seront réalisés dans les conditions suivantes :

* PLA-I de 63 344 €

- . périodicité des échéances : annuelle
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A - 20 pdb

- . taux annuel de progressivité : 0 %
- . 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

* PLA-I foncier de 15 836 €

- . périodicité des échéances : annuelle
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A - 20 pdb
- . taux annuel de progressivité : 0 %
- . 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 prêts locatifs à usage social (PLUS et PLUS foncier) de 1 121 536 € et 415 900 € ainsi que deux PLA-I et PLA-I foncier de 154 299 € et 38 575 €, souscrits auprès de la Caisse des dépôts et consignations et destinés à financer l'acquisition en vente en l'état de futur achèvement (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 :

* 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

* 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

* PLA-I 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

* PLA-I 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 aux prêts 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 la 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.

La commission permanente accorde par ailleurs 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 R. 391 à R. 391-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH), contracté auprès du Crédit foncier et destiné à financer l'acquisition de vingt-quatre logements situés 3, rue du Château ("L'Atrium") à BENFELD
- un montant de 920 000 € correspondant à un PLI régi par les articles R. 391 à R. 391-9 du CCH, contracté auprès du Crédit foncier et destiné à financer l'acquisition de trente-quatre 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 % (taux 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 aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt garantis par la présente délibération.

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.

Le Conseil Général 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 ces emprunts, 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 en outre les conventions et les avenants joints au rapport, relatifs aux modalités d'octroi et de fonctionnement de la garantie, 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 enfin son président 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° : A067-226700011-20120305-65804-DE-1-1_0
Acte certifié exécutoire au : 13/03/12