



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garantie d'emprunts - Organisme de construction

Rapport n° CP/2012/448

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne une demande de garantie présentée par la SA d'HLM NEOLIA dans le cadre d'une convention d'objectifs approuvée par la commission permanente du Conseil Général pour la mise en oeuvre de la politique départementale de l'habitat.

➤ **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 oeuvre de la politique départementale 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 :

-1 309 172 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 718 353 € et 254 701 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 269 794 € et 66 324 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 12 logements locatifs sociaux collectifs situés « les berges du lavoir » rue de Heussern à MATZENHEIM.

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 la SA d'HLM NEOLIA pour un montant prévisionnel total de 1 309 172 €, 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 718 353 € et 254 701 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 269 794 € et 66 324 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 12 logements locatifs sociaux collectifs situés « les berges du lavoir » rue de Heussern à MATZENHEIM.

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

**PLUS de 718 353 €*

*.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 254 701 €*

*.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%*

**PLAI de 269 794 € :*

*.durée du prêt : 40 ans ;
.taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat-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%*

**PLAI Foncier de 66 324 € :*

*.durée du prêt : 50 ans ;
.taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat-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%*

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 l'organisme susvisé, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le Département s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place dans la limite de la garantie définie 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.

Au titre de la contre garantie, la SA d'HLM NEOLIA devront s'engager par convention à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans l'accord du Département.

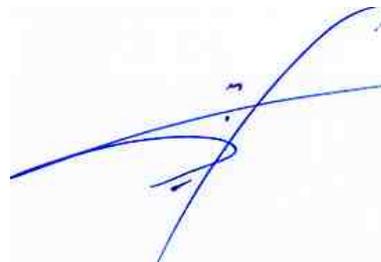
Par ailleurs, conformément aux délibérations du Conseil Général en date des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009 la SA d'HLM NEOLIA devra s'engager à réserver au Département 1 logement construit ou réhabilité au moyen des emprunts garantis.

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.

La commission permanente approuve par ailleurs la convention relative au fonctionnement de la garantie, jointe au rapport, et autorise son Président à signer cette convention, à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 16/05/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL