



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2012/669

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne deux demandes de garantie et une demande de maintien de garantie :

- 1) la SA d'HLM HABITAT FAMILIAL D'ALSACE-Groupe DOMIAL
 - 2) la SA d'HLM LE 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 oeuvre de la politique départementale de l'habitat
- 3) une demande de maintien de garantie suite à une modification de la marge de deux emprunts PLAI pour la SA d'HLM NEOLIA

1) > **La SA d'HLM HABITAT FAMILIAL 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 oeuvre 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 oeuvre de la politique départementale 2011-2013.

La SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace - Groupe DOMIAL sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 1 598 407 € correspondant à deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 1 050 000 € et 548 407 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 20 logements locatifs sociaux collectifs situés 6, route de Colmar / rue St Léonard à SELESTAT.

2) > **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 oeuvre 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 :

-1 600 073 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 844 532 € et 486 485 € et deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 194 030 € et 75 026 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 17 logements locatifs sociaux collectifs (14 PLUS et 3 PLAI) situés rue des Moutons à HAGUENAU.

3) > LA SA d'HLM NEOLIA : Modification de la marge des prêts PLAI :

Au cours de la séance en date du 4 juin 2012, la garantie départementale a été accordée à la SA d'HLM NEOLIA 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.

La marge des prêts PLAI doit être modifiée : le taux d'intérêt actuariel annuel est égal au taux du livret A à la date d'effet du contrat - 0,20%.

Un avenant à la convention doit être établi pour acter cette nouvelle marge. Les autres conditions des prêts restent inchangées.

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 Familial d'Alsace pour un montant prévisionnel total de 1 598 407 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 1 050 000 € et 548 407 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 20 logements locatifs sociaux collectifs situés 6, route de Colmar / rue St Léonard à SELESTAT.

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

**PLAI de 1 050 000 €*

.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 : 0,00 % ;

.différé d'amortissement : 24 mois ;

.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 548 407 €*

- .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 : 0,00 % ;*
- .différé d'amortissement : 24 mois ;*
- .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%*

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

-1 600 073 €, 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 844 532 € et 486 485 € et deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 194 030 € et 75 026 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 17 logements locatifs sociaux collectifs (14 PLUS et 3 PLAI) situés rue des Moutons à HAGUENAU.

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

**PLUS de 844 532 € :*

- .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 ;*
- .durée du préfinancement : 24 mois ;*
- .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 486 485 € :*

- .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 ;*
- .durée du préfinancement : 24 mois ;*
- .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 194 030 € :*

- .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 ;
.durée du préfinancement : 24 mois ;
.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 75 026 € :*

*.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 ;
.durée du préfinancement : 24 mois ;
.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 FAMILIAL D'ALSACE-Groupe DOMIAL 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 FAMILIAL D'ALSACE-Groupe DOMIAL et la SA d'HLM NOUVEAU LOGIS DE L'EST-Groupe

SNI devront s'engager à réserver respectivement au Département deux logements construits ou réhabilités 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.

-décide d'accorder le maintien de la garantie départementale accordée lors de la séance de la commission permanente du Conseil Général en date du 4 juin 2012, suite à la modification du taux à livret A - 0,20% pour les prêts PLAI à :

3) la SA d'HLM NEOLIA pour un montant prévisionnel total de :

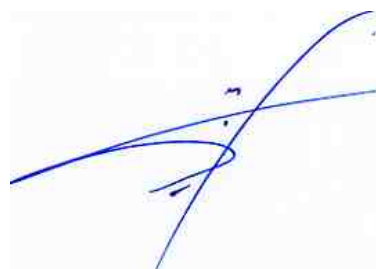
-1 309 172 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 718 353 € et 254 701 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 269 794 € et 66 324 € 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.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions relatives au fonctionnement de la garantie et l'avenant à la convention, joints au rapport, et autorise son Président à signer ces trois documents ainsi que tous les contrats de prêt établis en ces affaires.

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

Strasbourg, le 20/08/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL