



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2012/860

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne :

- 1) une demande de garantie présentée par la Société en Commandite d'Actions Foncière d'Habitat et Humanisme

- 2) une demande d'avis pour le maintien d'une garantie d'emprunt présentée par la Direction départementale des territoires du Bas-Rhin suite à la vente par la SA d'HLM HABITAT FAMILIAL D'ALSACE de logements situés à SAVERNE.

1) > La Société Foncière d'Habitat et Humanisme (SCA) :

La Société Foncière d'Habitat et Humanisme (SCA) sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel maximal de 39 000 € correspondant à un emprunt PLAÍ (prêt locatif aidé d'insertion). Cet emprunt, contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, est destiné à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) d'un logement locatif social situé 11, rue Saint Martin à MARMOUTIER.

2) > La SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace – Cession de logements :

La SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace souhaite vendre des logements situés à SAVERNE. L'opération concerne 18 logements situés 9, 11 et 13 rue de la Colline à SAVERNE.

Les logements seront proposés en priorité aux locataires occupants et en cas de logements vacants, prioritairement à l'ensemble des locataires de logements appartenant à la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace et domiciliés dans le département.

Le 25 juin 2001, le Conseil Général a accordé une garantie conjointe avec la Commune de SAVERNE pour un emprunt de :

-777 489,99 € (soit 5 100 000 F) destiné à la construction de 18 logements situés 9, 11 et 13 rue de la Colline dans la commune de SAVERNE et contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Dans le cadre de cette opération, la garantie départementale est de 50 % et se chiffre à 388 744,99 €. Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 6 février 2012 s'élève à 353 163,96 €.

Par convention datée du 12 juillet 2002, la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace s'est engagée à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens donnés en contre-garantie au Département sans l'accord de ce dernier.

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 :

1) La Société Foncière d'Habitat et Humanisme (SCA), à hauteur de 100%, pour un montant prévisionnel total de 39 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à un emprunt PLAI (prêt locatif aidé d'insertion). Cet emprunt, contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, est destiné à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) d'un logement locatif social situé 11, rue Saint Martin à MARMOUTIER.

L'emprunt susvisé sera réalisé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans les conditions suivantes :

.durée du prêt : 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 : aucun

.valeur de l'indice de référence : 2,25%

.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 révisé 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 du contrat de prêt garanti 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 son 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 du contrat de prêt par le Président du Conseil Général.

Le Département s'engage pendant toute la durée du prêt à créer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de l'emprunt.

Au titre de la contre garantie, la Société Foncière d'Habitat et Humanisme (SCA) devra s'engager par convention à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie 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.

2) La commission permanente autorise en outre la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace à vendre, en priorité aux locataires occupants et en cas de logements vacants, prioritairement à l'ensemble des locataires de logements appartenant à la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace et domiciliés dans le département, les 18 logements situés 9, 11 et 13 rue de la Colline à SAVERNE, tout en maintenant la garantie départementale sur le solde restant dû au titre de cette opération tant que les logements ne seront pas vendus.

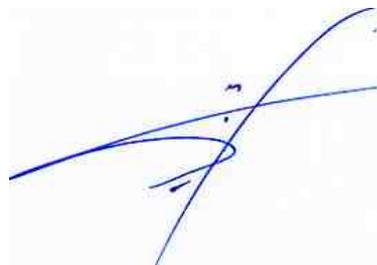
Le produit de la vente devra servir à rembourser les emprunts garantis. Au plus tard à l'issue de la vente de ces logements, les emprunts précités devront être remboursés en totalité ; en tout état de cause ces emprunts ne seront plus garantis lorsque les logements qui ont été acquis à l'aide de ces emprunts auront été vendus. La SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace devra informer le Département au fur et à mesure de l'état de ventes de logements.

La commission permanente approuve par ailleurs la convention relative aux modalités de fonctionnement de la garantie accordée à la Société Foncière d'Habitat et Humanisme (SCA), ainsi que l'avenant à la convention conclue avec la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace, et autorise son Président à signer cette convention et cet avenant, le contrat de prêt ainsi que tous les actes pouvant être établis en ces affaires.

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

Strasbourg, le 22/10/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL