

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2012/959

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne deux demandes de garantie présentées par :

- 1) la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL dans le cadre d'une convention d'objectifs approuvée par la commission permanente du Conseil Général pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat
- 2) l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67

1) > La 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 total de 1 056 731 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 507 231 € et 169 077 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 285 317 € et 95 106 € destinés à financer l'acquisition-amélioration de 15 logements locatifs sociaux collectifs (9 PLUS et 6 PLAI) situés 6-8-10 rue Braun à ROSHEIM.

2) > L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 :

L'Office Public de l'Habitat-OPUS sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 11 526 000 € pour 14 emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, dont la répartition est la suivante :

-715 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 612 730 € et 102 270 € destinés à financer la construction de 6 logements locatifs sociaux individuels situés au lieu-dit Kreuzel à ROSSFELD (opération Rossfeld I)

-58 000 €, correspondant à un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) destiné à financer la construction de 2 logements locatifs sociaux individuels situés rue de la Vallée à WISSEMBOURG-WEILER (opération Wissembourg XV)

-1 119 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 764 000 € et 355 000 € destinés à financer la construction de 11 logements locatifs sociaux collectifs situés rue de la Remise à DACHSTEIN (opération Dachstein I)

-3 873 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 2 593 000 € et 1 280 000 € destinés à financer la construction en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 42 logements locatifs sociaux collectifs situés rue du Maréchal Joffre à BISCHWILLER (opération Bischwiller XV)

-1 022 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 750 000 € et 272 000 € destinés à financer la construction en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 10 logements locatifs sociaux collectifs situés Lotissement les Prés Fleuris à DAMBACH-LA-VILLE (opération Dambach I)

-290 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 215 000 € et 75 000 € destinés à financer la construction en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 2 logements locatifs sociaux individuels situés Lotissement les Prés Fleuris à DAMBACH-LA-VILLE (opération Dambach II)

-649 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 475 000 € et 174 000 € destinés à financer la construction en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 8 logements locatifs sociaux collectifs situés 54 rue de Haguenau à MORSBRONN LES BAINS

-3 800 000 €, correspondant à un emprunt PAM (prêt à l'amélioration) destiné à financer la réhabilitation des bâtiments 1 rue Ronsard, 2-4-11 rue Mistral à SCHILTIGHEIM et 13 rue Mistral à BISCHHEIM soit 115 logements locatifs sociaux collectifs situés au Quartier des Ecrivains (opération Schiltigheim-Bischheim Tranche rose)

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 des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL pour un montant prévisionnel total de 1 056 731 €, 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 507 231 € et 169 077 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 285 317 € et 95 106 € destinés à financer l'acquisition-amélioration de 15 logements locatifs sociaux collectifs (9 PLUS et 6 PLAI) situés 6-8-10 rue Braun à ROSHEIM.

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

**PLUS de 507 231 €*

.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 : 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 169 077 €

.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 : 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 285 317 € :

.durée du prêt : 40 ans ;
.taux d'intérêt annuel : 2,05 % ;
.taux annuel de progressivité : 0,00 % ;
.valeur de l'indice de référence : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat-0,20% ;
.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 95 106 € :

.durée du prêt : 50 ans ;
.taux d'intérêt annuel : 2,05 % ;
.taux annuel de progressivité : 0,00 % ;
.valeur de l'indice de référence : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat-0,20% ;
.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) l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67, pour un montant prévisionnel total de 11 526 000 € (majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers) correspondant à 14 emprunts dont la répartition est la suivante :

-715 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 612 730 € et 102 270 € destinés à financer la construction de 6 logements locatifs sociaux individuels situés au lieu-dit Kreuzel à ROSSFELD (opération Rossfeld I)

-58 000 €, correspondant à un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) destiné à financer la construction de 2 logements locatifs sociaux individuels situés rue de la Vallée à WISSEMBOURG-WEILER (opération Wissembourg XV)

-1 119 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 764 000 € et 355 000 € destinés à financer la construction de 11 logements locatifs sociaux collectifs situés rue de la Remise à DACHSTEIN (opération Dachstein I)

-3 873 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 2 593 000 € et 1 280 000 € destinés à financer la construction en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 42 logements locatifs sociaux collectifs situés rue du Maréchal Joffre à BISCHWILLER (opération Bischwiller XV)

-1 022 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 750 000 € et 272 000 € destinés à financer la construction en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 10 logements locatifs sociaux collectifs situés Lotissement les Prés Fleuris à DAMBACH-LA-VILLE (opération Dambach I)

-290 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 215 000 € et 75 000 € destinés à financer la construction en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 2 logements locatifs sociaux individuels situés Lotissement les Prés Fleuris à DAMBACH-LA-VILLE (opération Dambach II)

-649 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 475 000 € et 174 000 € destinés à financer la construction en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 8 logements locatifs sociaux collectifs situés 54 rue de Haguenau à MORSBRONN LES BAINS

-3 800 000 €, correspondant à un emprunt PAM (prêt à l'amélioration) destiné à financer la réhabilitation des bâtiments 1 rue Ronsard, 2-4-11 rue Mistral à SCHILTIGHEIM et 13 rue Mistral à BISCHHEIM soit 115 logements locatifs sociaux collectifs situés au Quartier des Ecrivains (opération Schiltigheim-Bischheim Tranche rose)

Les emprunts susvisés, dont les caractéristiques financières figurent en annexe, seront réalisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

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 des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL et l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 devront s'engager par convention à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans l'accord du Département.

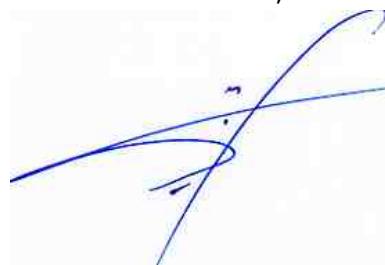
Par ailleurs, conformément aux délibérations du Conseil Général en date des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009, la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL devra s'engager à réserver au Département 2 logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis, l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67, lui, devra s'engager à réserver au Département 14 logements.

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 les conventions relatives au fonctionnement de la garantie, jointes au rapport, et autorise son Président à signer ces huit conventions, à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 19/11/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL