



Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2013/444

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 oeuvre de la politique départementale de l'habitat

2) la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR).

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 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 des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 1 698 370 € correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 963 859 € et 734 511 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition-amélioration de 25 logements locatifs sociaux collectifs situés 4-6 rue de Champagne à MOLSHEIM.

2) > La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) :

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 4 396 087 € pour douze emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, dont la répartition est la suivante :

-1 165 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 850 000 € et 315 000 € destinés à financer la construction de neuf logements locatifs sociaux individuels situés rue des Nobles à NORDHEIM

- 160 000 €, correspondant à un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) destiné à financer la construction d'un logement locatif social individuel situé 14, quai Muehlrhein à OFFENDORF

-1 000 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 814 000 € et 186 000 € destinés à financer la construction de huit logements locatifs sociaux individuels situés rue des Acacias à SAINT PIERRE

- 644 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 570 000 € et 74 000 € destinés à financer la construction de quatre logements locatifs sociaux individuels situés 14, rue du Gal de Gaulle à WAHLENHEIM

- 947 087 €, correspondant à un emprunt PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) destiné à financer l'acquisition-amélioration de quatorze logements locatifs sociaux collectifs situés 36-38 rue des Frênes à BISCHWILLER

- 240 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 170 000 € et 70 000 € destinés à financer l'acquisition-amélioration d'un logement locatif social individuel situé 2, rue de Schaeffersheim à ERSTEIN

- 240 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 181 400 € et 58 600 € destinés à financer l'acquisition-amélioration d'un logement locatif social individuel situé rue de Phalsbourg à SARRE-UNION.

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 1 698 370 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 963 859 € et 734 511 € destinés à financer l'acquisition-amélioration de 25 logements locatifs sociaux collectifs situés 4-6 rue de Champagne à MOLSHHEIM.

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

**PLUS de 963 859 €*

.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 734 511 €*

.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%

2) la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR), pour un montant prévisionnel total de 4 396 087 € (majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers) correspondant à douze emprunts dont la répartition est la suivante :

-1 165 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 850 000 € et 315 000 € destinés à financer la construction de neuf logements locatifs sociaux individuels situés rue des Nobles à NORDHEIM

- 160 000 €, correspondant à un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) destiné à financer la construction d'un logement locatif social individuel situé 14, quai Muehlrhein à OFFENDORF

-1 000 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 814 000 € et 186 000 € destinés à financer la construction de huit logements locatifs sociaux individuels situés rue des Acacias à SAINT PIERRE

-644 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 570 000 € et 74 000 € destinés à financer la construction de quatre logements locatifs sociaux individuels situés 14, rue du Gal de Gaulle à WAHLENHEIM

-947 087 €, correspondant à un emprunt PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) destiné à financer l'acquisition-amélioration de quatorze logements locatifs sociaux collectifs situés 36-38 rue des Frênes à BISCHWILLER

-240 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 170 000 € et 70 000 € destinés à financer l'acquisition-amélioration d'un logement locatif social individuel situé 2, rue de Schaeffersheim à ERSTEIN

- 240 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 181 400 € et 58 600 € destinés à financer l'acquisition-amélioration d'un logement locatif social individuel situé rue de Phalsbourg à SARRE-UNION.

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 la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) 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 trois logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis, la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR), elle, devra s'engager à réserver au Département trois 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, autorise son Président à signer tous les documents et contrats de prêts établis en ces affaires ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt et autorise son Président à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 17/05/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL