Commission des finances et des affaires générales

***5* - Administration générale**

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2013/543

Service gestionnaire :
Service du budget et de la dette

Résumé :
Le présent rapport concerne deux demandes de garantie présentées par :
1) la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR)
2) la Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Ill 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.

1)➢ <u>La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR)</u> :

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 450 000 €, correspondant à un emprunt PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) destiné à financer l'acquisition-amélioration de onze logements locatifs sociaux individuels situés rue 17 rue du Général Leclerc à LA WANTZENAU.

2)➢ <u>La Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Ill</u> :

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 3 octobre 2011 a approuvé la convention d'objectifs entre le Département et la Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Ill pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat 2011-2013.

La Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Ill sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel maximal total de 648 400 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS Foncier de 127 000 € et 96 800 € et deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 334 000 € et 90 600 €. Ces emprunts sont destinés à financer la construction de six logements situés 8 rue du Mont Saint-Odile à KOLBSHEIM.

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 SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR), pour un montant prévisionnel de 450 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à un emprunt PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) destiné à financer l'acquisition-amélioration de onze logements locatifs sociaux individuels situés rue 17 rue du Général Leclerc à LA WANTZENAU.

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

- 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 : 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 Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Ill, pour un montant prévisionnel total de 648 400 €, 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 127 000 € et 96 800 € et deux emprunts PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) de 334 000 € et 90 600 € destinés à financer la construction de six logements situés 8 rue du Mont Saint-Odile à KOLBSHEIM.

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

**PLUS de 127 000 € :*
- 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+0,60%
- taux annuel de progressivité : 0,50 %
- durée du préfinancement : 15 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 96 800 € :*
- 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 %
- durée du préfinancement : 15 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 334 000 € :*
- 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 : 0,50 %
- durée du préfinancement : 15 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 90 600 € :*
- 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 %
- durée du préfinancement : 15 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%

La garantie du Département est accordée pour la durée totale des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Ill dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par la Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Ill est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts.

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 SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) et la Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Ill devront s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie, sans en informer préalablement le Département.

Les organismes s'engagent à employer le produit de la vente des logements à rembourser les emprunts garantis.

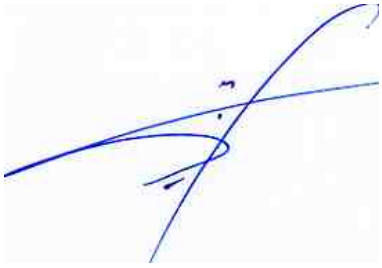
Par ailleurs, conformément aux délibérations du Conseil Général en date des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009, la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) devra s'engager à réserver au Département un logement construit ou réhabilité au moyen des emprunts garantis, la Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Ill, elle, devra s'engager à réserver au Département un logement.

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 17/06/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL