Commission des finances et des affaires générales

***5* - Administration générale**

Garanties d'emprunts - Organisme de construction - ''OPUS 67''

Rapport n° CP/2013/545

Service gestionnaire :
Service du budget et de la dette

Résumé :
Le présent rapport concerne une demande de garantie d'emprunt présentée par l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67.

L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 8 150 000 € pour douze emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, dont la répartition est la suivante :

-1 618 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS Primo fixe (prêt locatif à usage social) de 553 000 € et 1 065 000 € destinés à financer la construction de neuf logements et l'acquisition-amélioration de huit logements locatifs sociaux collectifs situés 2 rue du Conseil à BISCHWILLER (opération Bischwiller X)

-1 369 000 €, correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 532 000 € et 363 000 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 294 000 € et 180 000 € destinés à financer la construction de douze logements locatifs sociaux (8 PLUS collectifs et 4 PLAI individuels) situés 6 rue des Prés et rue de la Prairie à BISCHWILLER (opérations Bischwiller XI à XIV)

-3 938 000€, correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 820 000 € et 1 298 000 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 470 000 € et 350 000 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de trente-sept logements locatifs sociaux collectifs (29 PLUS et 8 PLAI) situés Porte de France Résidence des Deux Rives à STRASBOURG (opération Strasbourg VII)

-1 100 000 €, correspondant à un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) destiné à financer l'acquisition-amélioration de vingt logements locatifs sociaux collectifs situés 2 rue des Cerises à ECKBOLSHEIM (opération Eckbolsheim I)

-125 000 €, correspondant à un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) destiné à financer la construction de deux logements locatifs sociaux collectifs en surélévation du bâtiment ainsi que l'acquisition-amélioration de six logements locatifs sociaux collectifs situés 1 rue de la Torture à HAGUENAU (opération Haguenau XVII).

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 l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67, pour un montant prévisionnel total de 8 150 000 € (majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers) correspondant à douze emprunts dont la répartition est la suivante :

-1 618 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS Primo fixe (prêt locatif à usage social) de 553 000 € et 1 065 000 € destinés à financer la construction de neuf logements et l'acquisition-amélioration de huit logements locatifs sociaux collectifs situés 2 rue du Conseil à BISCHWILLER (opération Bischwiller X)

-1 369 000 €, correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 532 000 € et 363 000 € et deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 294 000 € et 180 000 € destinés à financer la construction de douze logements locatifs sociaux (8 PLUS collectifs et 4 PLAI individuels) situés 6 rue des Prés et rue de la Prairie à BISCHWILLER (opérations Bischwiller XI à XIV)

-3 938 000€, correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 820 000 € et 1 298 000 € et deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 470 000 € et 350 000 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de trente-sept logements locatifs sociaux collectifs (29 PLUS et 8 PLAI) situés Porte de France Résidence des Deux Rives à STRASBOURG (opération Strasbourg VII)

-1 100 000 €, correspondant à un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) destiné à financer l'acquisition-amélioration de vingt logements locatifs sociaux collectifs situés 2 rue des Cerises à ECKBOLSHEIM (opération Eckbolsheim I)

-125 000 €, correspondant à un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) destiné à financer la construction de deux logements locatifs sociaux collectifs en surélévation du bâtiment ainsi que l'acquisition-amélioration de six logements locatifs sociaux collectifs situés 1 rue de la Torture à HAGUENAU (opération Haguenau XVII).

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 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 ses 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 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, l'Office Public de l'Habitat–OPUS 67 devra s'engager par convention à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans l'accord du Département.

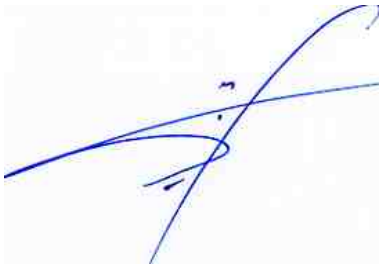
Par ailleurs, conformément aux délibérations du Conseil Général en date des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009, l'Office Public de l'Habitat–OPUS 67 devra s'engager à réserver au Département dix logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis.

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.

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