



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2013/746

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne deux demandes de garantie présentées par la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) et la Société Coopérative d'HLM Habitat de l'III dans le cadre de la mise en place du PSLA (prêt social location-accession), ainsi qu'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 SOULTZ-SOUS-FORETS.

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

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite la garantie du Département, à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un prêt dont le contrat est le n° 284 d'un montant total de 155 000 €, correspondant à deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 110 000 € et 45 000 € destinés à financer la construction d'un logement locatif social individuel situé 17 A rue principale à WAHLENHEIM.

2) > La Société Coopérative d'HLM Habitat de L'III :

Lors de sa séance en date du 8 novembre 2005, dans le cadre de sa politique départementale de l'habitat, le Conseil Général a accepté d'apporter aux opérateurs PSLA une garantie d'emprunt à 100 % pour les prêts PSLA (prêt social location-accession) pendant la phase locative.

La Société Coopérative d'HLM Habitat de L'III sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 1 400 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de dix logements situés Parc des Roselières à OBERNAI.

3) > 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 SOULTZ-SOUS-FORETS. Elle demande l'autorisation de vente au Conseil Général avec le maintien de sa garantie sur le solde restant dû tant que les logements ne sont pas vendus. La vente est destinée prioritairement à l'ensemble des locataires de logements appartenant à la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace et domiciliés dans le département. L'opération concerne 18 logements situés 29A et B rue Wolfsgarten à SOULTZ-SOUS-FORETS.

Le Conseil Général du 25 juin 2001 et la commission permanente du 18 février 2002 ont accordé une garantie conjointe avec la Commune de SOULTZ-SOUS-FORETS pour un emprunt de 975 673,72 € (soit 6 400 000 F) en vue de financer le rachat de 18 logements à SOULTZ-SOUS-FORETS et contracté auprès de Dexia Local de France.

Dans le cadre de cette opération, la garantie départementale est de 50 % et se chiffre à 487 836,86 €. Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 6 février 2012 s'élève à 288 483,92 €.

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 SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR), à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 155 000 € correspondant à deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration).

Ce prêt constitué de deux lignes du prêt de 110 000 € et 45 000 €, est destiné à financer la construction d'un logement locatif social individuel situé 17 A rue principale à WAHLENHEIM.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n° 284, a été signé entre la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) et la Caisse des dépôts et consignations à la date du 1er Août 2013.

Les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

**Ligne du prêt 1-PLAI de 110 000 €*

.Durée totale : 40 ans ;

.Périodicité des échéances : annuelle ;

.Index : Livret A ;

.Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat - 0,20%-Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%;

.Profil d'amortissement : Amortissement déduit avec intérêts différés : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés ;

.Modalité de révision : Double révisabilité limitée ;

.taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A) -révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%

**Ligne du prêt 2-PLAI Foncier de 45 000 €*

.Durée totale : 50 ans ;

.Périodicité des échéances : annuelle ;

.Index : Livret A ;

.Taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat - 0,20%-Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%;

.Profil d'amortissement : Amortissement déduit avec intérêts différés : Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés ;

.Modalité de révision : Double révisabilité limitée ;

.taux de progressivité des échéances : de 0% à 0,50% maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A) -révision du taux de progressivité à chaque échéance 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 du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, le Département s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

2) La Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Il (pendant la phase locative), à hauteur de 100%, pour un montant prévisionnel de 1 400 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires, destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de dix logements situés Parc des Roselières à OBERNAI.

L'emprunt sera réalisé auprès du Crédit Coopératif dans les conditions suivantes :

Durée totale du prêt : 6 ans (4 ans + 2 ans de phase de mobilisation)

I - PHASE DE MOBILISATION DES FOND

Durée : 24 mois

La phase de mobilisation, d'une durée maximale de 24 mois, commencera à courir à compter de la signature du contrat par le Prêteur.

Taux d'intérêt de la phase de mobilisation

Le taux d'intérêt est variable. Il est indexé sur la moyenne mensuelle des EURIBOR (Taux Interbancaire Offert en EUROS) à 3 mois selon la formule : Moyenne mensuelle des EURIBOR à 3 mois (M-1) majorée d'une marge fixe de 1 %.

Durant cette phase, l'emprunteur payera des intérêts, par échéances trimestrielles, à terme échu.

II - PHASE LOCATIVE

Durée : maximale 4 ans

*Taux variable de la phase locative :
Euribor 3 mois + 1,16%*

Echéancier :

16 échéances trimestrielles à terme échu :

15 échéances trimestrielles avec amortissement en capital de 14 269,66 €

1 échéance trimestrielle finale avec amortissement en capital de 1 259 317,99 €.

III - PHASE DE REMBOURSEMENT

La phase de remboursement du capital consolidé interviendra à l'issue de la phase de mobilisation pour une durée de 4 ans, durant la phase locative.

Le taux d'intérêt est le suivant :

Taux variable : Euribor 3 mois + 1,16%

Conditions de financement de l'accédant à la levée d'option

Absence de taux maximum garanti ; cependant le locataire accédant bénéficiera des meilleures conditions des prêts particuliers à la date de la levée d'option.

Autres conditions :

Commission de non utilisation /dédit : 3,50% du montant des fonds non appelés à la date de consolidation.

Remboursement anticipé partiel ou total, lié à la levée d'option : sans indemnités. Dans tous les autres cas : indemnité actuarielle calculée à partir de l'OAT à taux fixe.

Il est précisé que les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats.

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 l'accord du Département.

L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser les emprunts garantis.

Cette clause de contre garantie pour la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) ne peut être opposable à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

3) 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 29 A et B rue Wolfsgarten à SOULTZ-SOUS-FORETS, 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 les conventions relatives aux modalités de fonctionnement de la garantie accordée à la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) et à la Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Ill, ainsi que l'avenant à la convention conclue avec la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace, et autorise son Président à signer ces deux conventions et cet avenant ainsi que tous les actes pouvant être établis en ces affaires intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt, à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 23/09/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL