



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2014/62

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
- 2) la Société Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin-SACIC d'HLM pour la construction de logements en PSLA (prêt social location-accession).

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 à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un prêt dont le contrat est le n° 2109 d'un montant total de 296 013 €, correspondant à deux emprunts PLA-I et PLA-I foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 284 108 € et 11 905 € destinés à financer l'acquisition-amélioration de six logements situés 2 place René Friedel à ERSTEIN.

2) la Société Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin-SACIC d'HLM :

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 de Promotion Immobilière du Bas-Rhin-SACIC d'HLM sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 900 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de cinq maisons individuelles groupées situées rue des Oies à DONNENHEIM.

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 SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL, à hauteur de 100 %, pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 296 013 € correspondant à deux prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I et PLA-I foncier).

Ce Prêt constitué de deux Lignes du Prêt de 284 108 € et 11 905 €, est destiné à financer l'acquisition-amélioration de six logements situés 2 place René Friedel à ERSTEIN.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n° 2109, signé entre la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL et la Caisse des dépôts et consignations.

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

**Ligne du Prêt 1 n° 5008577-PLA-I de 284 108 €*

- 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 n° 5008578-PLA-I Foncier de 11 905 €*

- durée totale : 48 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.

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 HSA-Groupe DOMIAL 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, la SA d'HLM HSA-Groupe DOMIAL devra s'engager à réserver au Département un logement construit ou réhabilité 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.

2) la Société Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin-SACIC d'HLM (pendant la phase locative), à hauteur de 100 %, pour un montant prévisionnel de 900 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer la construction de cinq maisons individuelles groupées situées rue des Oies à DONNENHEIM.

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)

Phase de mobilisation des fonds

. 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 %.#13;*

Phase locative

. durée : maximale 4 ans

. taux variable de la phase locative : taux variable : Euribor 3 mois + 1,16 %

Phase de remboursement

. amortissement du capital : calcul de l'amortissement du capital progressif sur la base d'un amortissement d'un prêt d'une durée de 30 ans. Le capital restant dû, soit les 26 ans, sera réglé en intégralité sur la dernière échéance

. paiement des échéances : trimestriel

- 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 : 3 % du capital remboursé par anticipation.

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

Le Département s'engage pendant toute la durée du prêt à créer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de l'emprunt.

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 son lieu et place dans la limite de la garantie définie ci-dessus, sur simple demande de l'organisme prêteur adressée par lettre missive, sans jamais opposer le défaut de mise en recouvrement préalable des ressources ni exiger que le prêteur discute au préalable l'organisme défaillant.


Quoi qu'il en soit, la garantie du Département ne sera effective qu'à la date de signature du contrat de prêt par le président du Conseil Général.

Au titre de la contre garantie, la SCPIBR (SACIC) d'HLM devra s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie, sans l'accord du Département.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions annexées au rapport, relatives aux modalités de fonctionnement de la garantie, et autorise son président à signer ces deux conventions 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 20/12/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL