



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2014/126

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),
- 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 œuvre de la politique départementale de l'habitat, ainsi qu'une demande de maintien de la garantie accordée à la Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Ill suite à la modification de l'échéancier de la phase locative du PSLA

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° 4474 d'un montant de 1 864 000€, correspondant à un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) destiné à financer la construction de onze logements locatifs sociaux individuels situés 55 rue du Maréchal Foch à GEISPOLSHHEIM.

2) 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° 2837 d'un montant total de 917 131 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 216 569 € et 50 676 € et deux emprunts PLA-I et PLA-I foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 522 503 € et 127 383 € destinés à financer la construction d'une résidence seniors de quatre logements PLUS et onze logements PLA-I situés rue de Breitenau à VILLÉ.

3) La Société Coopérative d'HLM Habitat de L'III : Modification de l'échéancier de la phase locative :

Par délibération en date du 7 octobre 2013 la commission permanente du Conseil Général a accordé la garantie à la Société Coopérative d'HLM Habitat de L'III (pendant la phase locative), à hauteur de 100%, pour un montant prévisionnel de 1 400 000 € destiné à financer, en prêt social de location-accession (PSLA), la construction de dix logements situés Parc des Roselières à OBERNAI.

L'emprunt a été contracté auprès du Crédit Coopératif.

L'échéancier de la phase locative ayant été modifié, la Société Coopérative d'HLM Habitat de L'III sollicite le maintien de la garantie départementale aux nouvelles conditions de l'échéancier pendant la phase locative du prêt social de location-accession (PLSA) de 1 400 000 €.

Une nouvelle convention peut être établie.

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 de 1 864 000 €, correspondant à emprunt PLUS (prêt locatif à usage social).

Ce prêt constitué d'une ligne du prêt 1 864 000 € est destiné à financer la construction onze logements locatifs sociaux individuels situés 55 rue du Maréchal Foch à GEISPOLSHHEIM.

Le contrat de Prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n° 4474, signé entre la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) et la Caisse des dépôts et consignations.

Les caractéristiques financières de la Ligne du Prêt sont les suivantes :

**Ligne du Prêt PLUS n° 5010337*

. montant de la Ligne du Prêt : 1 864 000 €

. TEG de la Ligne du Prêt : 1,85%

. durée de la période de préfinancement : 3 mois

. taux du préfinancement : 1,85%

. durée de la phase d'amortissement : 40 ans

. index : Livret A

. taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat +0,60% -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%

. périodicité des échéances : annuelle

. 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 : 0% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du LivretA) -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%.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur pour le paiement des intérêts de la période.

2) 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 917 131 € correspondant à deux prêts locatifs à usage social (PLUS et PLUS foncier) de 216 569 € et 50 676 € et deux prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I et PLA-I foncier) de 522 503 € et 127 383 €. Ce Prêt constitué de quatre Lignes du Prêt, est destiné à financer la construction d'une résidence seniors de quatre logements PLUS et onze logements PLA-I situés rue de Breitenau à VILLE.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n° 2837, 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°5016666-PLUS de 216 569 €*

. 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 +0,60% -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°5016665-PLUS foncier de 50 676 €*

. 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 +0,60% -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 3 n°5016671-PLA-I de 522 503 €*

. *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 4 n°5016668-PLA-I Foncier de 127 383 €*

. *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 des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-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 leur 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 SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) et la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL devront s'engager par convention à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans l'accord du Département.

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

Cette clause de contre garantie ne peut être opposable à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

3) Par ailleurs, elle accorde à la Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Il le maintien de la garantie départementale aux nouvelles conditions de l'échéancier pendant la phase locative du prêt social de location-accession (PSLA) de 1 400 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers.

La commission permanente approuve par ailleurs les deux conventions relatives aux modalités de fonctionnement de la garantie accordée à la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) et à la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL, ainsi que la nouvelle convention conclue avec la Société Coopérative d'HLM Habitat de L'Il, et autorise son Président à signer ces trois 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 20/01/14

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL