



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts-Organismes de construction

Rapport n° CP/2014/295

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne une demande de garantie présentée par la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace-Groupe DOMIAL

La SA d'HLM Habitat Familial 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 Familial d'Alsace sollicite la garantie du Département à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un prêt dont le contrat est le n° 5674 d'un montant total de 2 088 000 €, correspondant à un emprunt PAM de 710 000 € (prêt à l'amélioration) et un emprunt PAM Eco-prêt de 1 378 000 € destinés à financer la réhabilitation de cent six logements situés 1-3-5-7 et 2-4-6-8-10-12 rue de la Filature à SELESTAT.

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 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 2 088 000 € correspondant à deux prêts à l'amélioration (PAM et PAM Eco-prêt) de 710 000 € et 1 378 000 €.

Ce Prêt constitué de deux Lignes du Prêt, est destiné à financer la réhabilitation de cent six logements situés 1-3-5-7 et 2-4-6-8-10-12 rue de la Filature à SELESTAT.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n° 5674, signé entre la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace et la Caisse des dépôts et consignations.

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

**Ligne du Prêt 1 n° 5001029 - PAM Eco-prêt de 710 000 €*

. durée totale : 25 ans

. durée du différé d'amortissement : 24 mois

. 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° 5001028 - PAM Eco-prêt de 1 378 000 €*

- . *durée totale : 25 ans*
- . *durée du différé d'amortissement : 24 mois*
- . *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 -0,25%-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 Habitat Familial d'Alsace 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 Habitat Familial d'Alsace-Groupe DOMIAL devra s'engager à réserver au Département cinq 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 la convention relative au fonctionnement de la garantie, jointe au rapport, autorise son président à signer tous les documents établis en cette affaire ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt, et l'autorise à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 25/03/14

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique Kennel.

Guy-Dominique KENNEL