



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts-Organismes de construction

Rapport n° CP/2014/351

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne :

Trois demandes de garantie présentées par :

- 1) la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL
- 2) la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) et
- 3) 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 l'Office Public de l'Habitat OPUS 67 d'immeubles situés à Illkirch-Graffenstaden

1) La SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL :

La SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL sollicite la garantie du Département à hauteur de 100%, pour un montant total de 6 661 461 € correspondant à un emprunt PHARE (Prêt Habitat Amélioration Restructuration Extension) de 259 939 € et deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 6 100 856 € et 300 666 € destinés à financer la construction d'un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) de 80 lits situés Rue de Breitenau à Villé dont le gestionnaire est l'EHPAD Intercommunal du Canton de Villé.

2) La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) pour deux demandes de garantie :

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite la garantie du Département, à hauteur de 100%, pour un montant total de 2 480 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 1 875 000 € et 605 000 €. Ce prêt constitué de deux lignes du prêt est destiné à financer la construction d'une résidence séniors de 21 logements locatifs sociaux collectifs situés 16 rue Principale à ERGERSHEIM.

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite la garantie du Département pour un montant total de 1 285 000 € correspondant à six emprunts, deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 97 000 € et 142 000 €, deux emprunt PLS et PLS foncier (prêt locatif social) de 306 000 € et 349 000 € et deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 179 000 € et 212 000 € destinés à financer la construction de quinze logements locatifs sociaux (6 PLAI, 5 PLS, 4 PLUS) situés avenue de Colmar (Lombard III) à STRASBOURG.

3) L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67-Cession d'immeubles :

L'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 souhaite vendre deux immeubles comprenant 51 logements situés 22-24 rue de la Niederbourg à Illkirch-Graffenstaden. Elle demande l'autorisation de vente au Conseil Général avec le maintien de sa garantie sur le solde restant dû tant que les immeubles ne sont pas vendus. La procédure de vente à des bailleurs sociaux a été lancée.

Le Conseil Général du 14 mai 2001 a accordé une garantie conjointe avec la Communauté Urbaine de Strasbourg pour trois emprunts d'un montant total de 5 068 929,82 € (soit 33 250 000 F) contractés auprès de la Caisse de dépôts et consignations pour 1 905 612,72 € (12 500 000 F), de la Caisse d'Épargne d'Alsace pour 876 581,85 € (5 750 000 F) et de Dexia Crédit Local de France pour 2 286 735,26 € (15 000 000 F).

Dans le cadre de cette opération, la garantie départementale est de 50 % et se chiffre à 2 534 464,91 €. Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 31 décembre 2013 s'élève au total à 1 540 222,90 € dont 575 575,85 € pour la Caisse de dépôts et consignations, 291 356,18 € pour la Caisse d'Épargne d'Alsace et 673 290,87 € pour Dexia Crédit Local de France.

Par convention datée du 6 juin 2001, l'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 s'est engagé 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 SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-DOMIAL, à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 6 661 461 € correspondant à un emprunt PHARE (Prêt Habitat Amélioration Restructuration Extension) de 259 939 € et deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 6 100 856 € et 300 666 €.

Ce prêt constitué de trois Lignes du Prêt est destiné à la construction d'un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) de 80 lits situés Rue de Breitenau à Villé dont le gestionnaire est l'EHPAD Intercommunal du Canton de Villé.

Le contrat de Prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n° 6445, signé entre la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-DOMIAL et la Caisse des dépôts et consignations.

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

**Ligne du Prêt PHARE n° 5023247*

. montant de la Ligne du Prêt : 259 939 €

. durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois

. taux du préfinancement : taux du Livret A+0,60%

. durée de la phase d'amortissement : 40 ans

. index : Livret A

. marge fixe sur index : 0,60%

. taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+0,60%

. 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 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 PLUS n° 5023246*

- . montant de la Ligne du Prêt : 6 100 856 €*
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois*
- . taux du préfinancement : taux du Livret A+0,60%*
- . durée de la phase d'amortissement : 40 ans*
- . index : Livret A*
- . marge fixe sur index : 0,60%*
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+0,60%*
- . 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 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 PLUS Foncier n° 5023245*

- . montant de la Ligne du Prêt : 300 666 €*
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois*
- . taux du préfinancement : taux du Livret A+0,60%*
- . durée de la phase d'amortissement : 50 ans*
- . index : Livret A*
- . marge fixe sur index : 0,60%*
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+0,60%*
- . 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 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%.*

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 opte pour le paiement des intérêts de la période.

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.

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

2) La SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR), à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de :

- 2 480 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 1 875 000 € et 605 000 €.

Ce prêt constitué de deux Lignes du Prêt est destiné à financer la construction d'une résidence séniors de 21 logements locatifs sociaux collectifs situés 16 rue Principale à ERGERSHEIM.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n° 6269, signé entre la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) et la Caisse des dépôts et consignations.

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

**Ligne du Prêt 1-PLUS de 1 875 000 €*

. 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+0,60%-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% (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-PLUS Foncier de 605 000 €*

. 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+0,60%-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% (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%

- 1 285 000 € correspondant à six emprunts, deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 97 000 € et 142 000 €, deux emprunt PLS et PLS foncier (prêt locatif social) de 306 000 € et 349 000 € et deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 179 000 € et 212 000 € destinés à financer la construction de quinze logements locatifs sociaux (6 PLAI, 5 PLS, 4 PLUS) situés avenue de Colmar (Lombard III) à STRASBOURG.

Ce prêt constitué de six Lignes du Prêt est destiné à la construction de quinze logements locatifs sociaux (6 PLAI, 5 PLS, 4 PLUS) situés avenue de Colmar (Lombard III) à STRASBOURG.

Le contrat de Prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n° 7142, signé entre la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) et la Caisse des dépôts et consignations.

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

**Ligne du Prêt 1-PLA-I n° 5042806*

- . montant de la Ligne du Prêt : 97 000 €*
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois*
- . taux du préfinancement : taux du Livret A-0,20%*
- . durée de la phase d'amortissement : 40 ans*
- . index : Livret A*
- . marge fixe sur index : -0,20%*
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A-0,20%*
- . 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 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-PLA-I Foncier n° 5042805*

- . montant de la Ligne du Prêt : 142 000 €*
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois*
- . taux du préfinancement : taux du Livret A-0,20%*
- . durée de la phase d'amortissement : 50 ans*
- . index : Livret A*
- . marge fixe sur index : -0,20%*
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A-0,20%*
- . 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 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-PLS n° 5042803*

. *montant de la Ligne du Prêt : 306 000 €*
. *durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois*
. *taux du préfinancement : taux du Livret A+1,11%*
. *durée de la phase d'amortissement : 40 ans*
. *index : Livret A*
. *marge fixe sur index : 1,11%*
. *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+1,11%*
. *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 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-PLS Foncier n° 5042804*

. *montant de la Ligne du Prêt : 349 000 €*
. *durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois*
. *taux du préfinancement : taux du Livret A+1,11%*
. *durée de la phase d'amortissement : 50 ans*
. *index : Livret A*
. *marge fixe sur index : 1,11%*
. *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+1,11%*
. *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 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 5-PLUS n° 5042802*

. *montant de la Ligne du Prêt : 179 000 €*
. *durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois*
. *taux du préfinancement : taux du Livret A+0,60%*
. *durée de la phase d'amortissement : 40 ans*
. *index : Livret A*
. *marge fixe sur index : 0,60%*
. *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+0,60%*
. *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 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 6-PLUS Foncier n° 5042801*

- . *montant de la Ligne du Prêt : 212 000 €*
- . *durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois*
- . *taux du préfinancement : taux du Livret A+0,60%*
- . *durée de la phase d'amortissement : 50 ans*
- . *index : Livret A*
- . *marge fixe sur index : 0,60%*
- . *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+0,60%*
- . *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##13;*
- . *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 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%.*

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 opte pour le paiement des intérêts de la période.

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.

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

Cette clause de contre garantie pour la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-DOMIAL et les clauses de contre garantie et de réservation de logements pour la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) ne peuvent être opposable à la Caisse des dépôts et consignations en cas de mise en jeu de garantie.

Par ailleurs, conformément aux délibérations du Conseil Général en date des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009, la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) devra s'engager à réserver au Département 2 logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis.

3) La commission permanente autorise en outre l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 à vendre deux immeubles comprenant 51 logements situés 22-24 rue de la Niederbourg à Illkirch-Graffenstaden, tout en maintenant la garantie départementale sur le solde restant dû au titre de cette opération tant que les immeubles 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 immeubles, les emprunts devront être remboursés en totalité ; en tout état de cause ces emprunts ne seront plus garantis lorsque les immeubles qui ont été acquis à l'aide de ces emprunts auront été vendus. L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 devra informer le Département au fur et à mesure de l'état de la vente.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions relatives aux modalités de fonctionnement de la garantie accordée à la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-DOMIAL et à la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR), ainsi que l'avenant à la convention conclue avec l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67, et autorise son président à signer ces trois conventions et cet avenant à la convention 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 22/04/14

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL