



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunt - Organismes de construction

Rapport n° CP/2014/416

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne :

Une demande de garantie présentée par :

- 1) la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace-Groupe DOMIAL
- 2) deux demandes 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'un logement situé à Marmoutier et d'un logement à Schweighouse-sur-Moder

1) ➤ La SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace - Groupe DOMIAL :

Par délibération en date du 7 avril 2014 la commission permanente du Conseil Général a accordé la garantie 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.

L'emprunt a été contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La garantie d'emprunt devait être accordée à la SA d'HLM Habitat Familial d'Alsace-Groupe DOMIAL et non à la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-Groupe DOMIAL comme stipulé ci-dessus.

Une nouvelle convention doit être établie.

2) ➤ L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 – Cessions de logements :

L'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 souhaite vendre un logement situé à Marmoutier et un autre à Schweighouse-sur-Moder. 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 l'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 et domiciliés dans le département. L'opération concerne un logement situé 4, rue du Sindelsberg à Marmoutier et un autre situé 2 Résidence les Peupliers à Schweighouse-sur-Moder.

Le Conseil Général du 6 avril 1981 a accordé une garantie conjointe avec la Commune de MARMOUTIER et la Caisse de garantie du logement social pour un emprunt de 1 889 605,57€ € (soit 12 395 000 F) en vue de financer la construction de 40 logements à MARMOUTIER et contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Dans le cadre de cette opération, la garantie départementale est de 61% et se chiffre à 1 152 659,40 €. Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 1er septembre 2014 s'élève à 269 190,27 €.

Le Conseil Général du 16 juin 2008 a accordé une garantie à 100% pour une ligne de financement d'un montant de 4 000 000 € contractés auprès de Dexia Crédit Local dans le cadre de travaux d'amélioration (hors réhabilitations), dont 164 000 € pour l'opération de Schweighouse-sur-Moder.

Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 1^{er} mars 2015 est de 4 184,35 €.

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 le maintien de la garantie du Département à la SA d'HLM Habitat Familial 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%

. 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

**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.

2) La commission permanente autorise en outre l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 à vendre le logement situé 4 rue du Sindelsberg à Marmoutier ainsi que le logement situé 2 Résidence les Peupliers à Schweighouse-sur-Moder, tout en maintenant la garantie départementale sur le solde restant dû au titre de ces opérations 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 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. 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 la nouvelle convention relative au fonctionnement de la garantie, jointe au rapport, autorise son président à signer tous les documents établis en ces affaires ainsi que tout avenant 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 20/05/14

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape. The signature is positioned below the text 'Le Président,' and above the name 'Guy-Dominique KENNEL'.

Guy-Dominique KENNEL