



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2015/166

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne :

- 1) une demande de garantie présentée par L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67
- 2) 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'un logement situé à Saverne.

1) L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 : demande de garantie pour quatre opérations

L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 sollicite la garantie du Département, à hauteur de 100%, pour un montant total de 1 809 000 € pour cinq emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, dont la répartition est la suivante :

- 208 000 €, correspondant à un Eco-prêt PAM (prêt à l'amélioration) destiné à financer les surcoûts de travaux liés aux économies d'énergie réalisées à l'occasion de l'opération de réhabilitation de 13 logements locatifs sociaux situés 1 à 13 rue des Acacias et 7 rue des Peupliers à HAGUENAU (opération Haguenau IX)

- 336 000 €, correspondant à un Eco-prêt PAM (prêt à l'amélioration) destiné à financer les surcoûts de travaux liés aux économies d'énergie réalisées à l'occasion de l'opération de réhabilitation de 24 logements locatifs sociaux situés 5-7-9-11 rue Lamartine à REICHSHOFFEN (opération Reichshoffen I)

- 281 000 €, correspondant à un Eco-prêt PAM (prêt à l'amélioration) destiné à financer les surcoûts de travaux liés aux économies d'énergie réalisées à l'occasion de l'opération de réhabilitation de 26 logements locatifs sociaux situés 1 à 26 Impasse du Château d'eau à SARRE-UNION (opération Sarre-Union II).

- 984 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 724 000 € et 260 000 € destinés à financer la construction de 6 logements locatifs sociaux collectifs en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) situés 16 rue des Tumuli à SELTZ.

2) L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 – Cession d'un logement :

L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 souhaite vendre un logement situé à Saverne. Il demande l'autorisation de vente au Conseil Départemental 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-OPUS67 et domiciliés dans le département. L'opération concerne un logement situé 36, rue des Magnolias à Saverne.

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 € dans le cadre des travaux d'amélioration (hors réhabilitations) dont fait partie cette opération.

Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 1 juin 2015 est de 61 254,20 €.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président décide d'accorder la garantie du Département à :

1) l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67, à hauteur de 100%, pour un montant total de 1 809 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, pour quatre contrats de prêt constitués de cinq lignes de prêt dont la répartition est la suivante :

-208 000 €, correspondant à un Eco-prêt PAM (prêt à l'amélioration) destiné à financer les surcoûts de travaux liés aux économies d'énergie réalisées à l'occasion de l'opération de réhabilitation de 13 logements locatifs sociaux situés 1 à 13 rue des Acacias et 7 rue des Peupliers à HAGUENAU (opération Haguenau IX).

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°19949, signé entre l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 et la Caisse des dépôts et consignations.

Les caractéristiques financières de la ligne de prêt est la suivante :

-Ligne du Prêt : PAM Eco-prêt

.montant : 208 000 €

.durée totale : 20 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-0,45%-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 0,50%

.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

.condition de remboursement anticipé volontaire : indemnité forfaitaire 6 mois

.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%.

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 du prêt à créer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

-336 000 €, correspondant à un Eco-prêt PAM (prêt à l'amélioration) destiné à financer les surcoûts de travaux liés aux économies d'énergie réalisées à l'occasion de l'opération de réhabilitation de 24 logements locatifs sociaux situés 5-7-9-11 rue Lamartine à REICHSHOFFEN (opération Reichshoffen I).

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°20106, signé entre l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 et la Caisse des dépôts et consignations.

Les caractéristiques financières de la ligne de prêt est la suivante :

-Ligne du Prêt : PAM Eco-prêt

.montant : 336 000 €

.durée totale : 20 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-0,45%-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 0,50%

.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

.condition de remboursement anticipé volontaire : indemnité forfaitaire 6 mois

.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%.

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 du prêt à créer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

-281 000 €, correspondant à un Eco-prêt PAM (prêt à l'amélioration) destiné à financer les surcoûts de travaux liés aux économies d'énergie réalisées à l'occasion de l'opération de réhabilitation de 26 logements locatifs sociaux situés 1 à 26 Impasse du Château d'eau à SARRE-UNION (opération Sarre-Union II).

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°19445, signé entre l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 et la Caisse des dépôts et consignations.

Les caractéristiques financières de la ligne de prêt est la suivante :

-Ligne du Prêt : PAM Eco-prêt

.montant : 281 000 €

.durée totale : 20 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-0,45%-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 0,50%

.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

.condition de remboursement anticipé volontaire : indemnité forfaitaire 6 mois

.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%.

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 du prêt à créer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

- 984 000 €, correspondant à deux lignes du Prêt, PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 724 000 € et 260 000 €, destinés à financer la construction de 6 logements locatifs sociaux collectifs en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) situés 16 rue des Tumuli à SELTZ.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°21093, signé entre l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 et la Caisse des dépôts et consignations.

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

-Ligne du Prêt 1: PLUS

.montant : 724 000 €

.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

.condition de remboursement anticipé volontaire : indemnité forfaitaire 6 mois

.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%.

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 du prêt à créer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

-Ligne du Prêt 2 : PLUS foncier

.montant : 260 000 €

.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

.condition de remboursement anticipé volontaire : indemnité forfaitaire 6 mois

.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%.

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 du prêt à créer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

Au titre de la contre garantie, l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 devra 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 ne peut être opposable à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser les emprunts garantis. Dans le cas où toute diligence n'aurait pas été faite pour mener à bien ces démarches, la garantie du Département deviendra caduque.

2) La commission permanente du Conseil Départemental autorise en outre l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 à vendre le logement situé 36, rue des Magnolias à Saverne, tout en maintenant la garantie départementale sur le solde restant dû au titre de cette opération tant que les logements ne seront pas vendus.

Le produit de la vente devra servir à rembourser l'emprunt garanti. Au plus tard à l'issue de la vente de ces logements, l'emprunt devra être remboursé en totalité ; en tout état de cause cet emprunt ne sera plus garanti lorsque les logements qui ont été acquis à l'aide de cet emprunt 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 quatre conventions relatives aux modalités de fonctionnement de la garantie accordée à l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 et l'avenant à la convention conclue avec l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67, et autorise son président à signer ces quatre conventions et l'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 29/04/15

Le Président,



Frédéric BIERRY