



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts-Organismes de construction

Rapport n° CP/2015/309

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne deux demandes de garanties d'emprunts présentées par :

- 1) la Société Pierres et Territoires de France (Groupe Procivis Alsace) dans le cadre de la mise en place du PSLA (prêt social location-accession)
- 2) la SA d'HLM BATIGERE NORD-EST
- 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'un logement situé à Seltz

1) La société Pierres et Territoires de France (Groupe Procivis Alsace) :

Lors de sa séance en date du 8 novembre 2005, dans le cadre de sa politique départementale de l'habitat, le Conseil Général a accepté d'apporter aux opérateurs PSLA une garantie d'emprunt à 100% pour les prêts PSLA (prêt social location-accession) pendant la phase locative.

La société Pierres et Territoires de France (Groupe Procivis Alsace) sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 900 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de sept logements collectifs situés 6F et 6G rue de la Hofstatt à Marlenheim.

2) La SA d'HLM BATIGERE NORD-EST :

La SA d'HLM BATIGERE NORD-EST sollicite la garantie du Département, à hauteur de 100%, pour un montant total de 200 000 € correspondant à deux emprunts PLS et PLS Foncier (prêt locatif social) de 83 000 € et 117 000 € destinés à financer l'acquisition-amélioration de 3 logements locatifs sociaux situés 13C rue de Strasbourg à MOLSHEIM.

3) 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 Seltz. 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-OPUS 67 et domiciliés dans le département. L'opération concerne un logement situé 37, rue des Pins à Seltz.

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.

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 :

1) décide d'accorder la garantie du Département, à hauteur de 100%, pendant la phase locative, à la Société Pierres et Territoires de France (Groupe Procivis Alsace) pour un montant prévisionnel de 900 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de sept logements collectifs situés 6F et 6G rue de la Hofstatt à MARLENHEIM.

L'emprunt sera réalisé auprès du Crédit Coopératif dans les conditions suivantes :

CARACTERISTIQUES DU FINANCEMENT DE L'OPERATION

Montant : 900 000 €

Durée : 4 ans + 2 ans de phase de mobilisation

Commission de non utilisation/débit : 3,50% du montant des fonds non appelés à la date de consolidation

Conditions de financement :

-Phase de mobilisation de 2 ans maximum : taux variable Euribor 3 mois + 1,00%

-Phase locative : 4 ans : taux variable Euribor 3 mois + 1,20%.

REMBOURSEMENT

*Amortissement du capital (si échéances constantes) : calcul de l'amortissement du capital progressif sur la base d'un amortissement d'un prêt d'une durée de 30 ans. Le capital restant dû, soit les 26 ans, sera réglé en intégralité sur la dernière échéance
Paiement des échéances : trimestrielles constantes.*

Remboursement anticipé du prêt :

-Pas d'indemnités pour un remboursement anticipé, total ou partiel, lié à la levée de l'option pendant la phase locative prévue.

Indemnités standard dans tous les autres cas :

-Taux fixe : indemnité actuarielle calculée à partir de l'OAT à taux fixe de même durée de vie moyenne résiduelle

-Taux variable : 3% du capital remboursé par anticipation

-Taux révisable (Livret A) : Indemnité égale à un semestre d'intérêt sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du prêt en vigueur depuis la dernière révision, sans pouvoir excéder 3% du capital restant dû avant remboursement.

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

Au cas où l'organisme susvisé, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le Département s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place dans la limite de la garantie définie ci-dessus, sur simple demande de l'organisme prêteur adressée par lettre missive, sans jamais opposer le défaut de mise en recouvrement préalable des ressources ni exiger que le prêteur discute au préalable l'organisme défaillant.

Quoi qu'il en soit, la garantie du Département ne sera effective qu'à la date de signature du contrat de prêt par le Président du Conseil Départemental.

Au titre de la contre garantie, la Société Pierres et Territoires de France (Groupe Procivilis 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.

L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser l'emprunt garanti.

2) décide d'accorder la garantie du Département à la SA d'HLM BATIGERE NORD-EST, à hauteur de 100%, pour un montant total de 200 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destinés à financer l'acquisition-amélioration de 3 logements locatifs sociaux situés 13C rue de Strasbourg à MOLSHEIM.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°18454, signé entre la SA d'HLM BATIGERE NORD-EST et la Caisse des dépôts et consignations.

Les caractéristiques financières des deux lignes de prêt sont les suivantes :

-Ligne du Prêt 1: PLS

.montant : 83 000 €

.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 + 1,11% - 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 sur durée résiduelle

.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 : PLS foncier

.montant : 117 000 €

.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 + 1,11% - 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 sur durée résiduelle

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

Au titre de la contre garantie, la SA d'HLM BATIGERE NORD-EST 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.

3) autorise l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 à vendre le logement situé 37, rue des Pins à Seltz, 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 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 les conventions relatives aux modalités de fonctionnement de la garantie accordée à la Société Pierres et Territoires de France (Groupe Procivis Alsace) et à la SA d'HLM BATIGERE NORD-EST et l'avenant à la convention conclue avec l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67, et autorise son président à signer ces deux 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 18/06/15

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'gn' with a long horizontal stroke extending to the right.

Frédéric BIERRY