



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts-Organismes de construction - OPUS 67

Rapport n° CP/2016/97

Service gestionnaire :

E220 - Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne six demandes de garantie présentées par l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67

Office Public de l'Habitat - OPUS 67

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 d'octroi d'une garantie à 100%.

Dans ce cadre, la commission permanente du Conseil Départemental du 5 octobre 2015 a approuvé la convention d'objectifs entre le Département et l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat 2015-2017.

L'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 sollicite la garantie du Département pour :

- deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 1 224 000 € et 205 000 €. Ces emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sont destinés à financer la construction de 10 logements situés Rue de la Sablière - Lotissement Les Sources à HOCHFELDEN,

- trois emprunts dont un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 507 000 €, un emprunt PLAII (prêt locatif aidé d'intégration) de 810 000 € et un emprunt PLS (prêt locatif social) de 173 000 €. Ces emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sont destinés à financer la construction de la Maison d'Accueil pour Personnes Agées de l'Altenberg composée de 23 logements collectifs situés 24 rue du Général Leclerc à MONSWILLER,

- deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 967 000€ et 1 080 000€. Ces emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sont destinés à financer la construction en VEFA de 18 logements situés 52-54 rue du Lac à ECKBOLSHEIM,

- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 1 900 000 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer la construction de 24 logements situés 3 a-b rue Goethe à OBERHOFFEN-SUR-MODER,

- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 213 000 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer la construction de 2 logements situés Rue du Maréchal Leclerc à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER,

- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 302 000 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer la construction de 4 logements situés Rue du Maréchal Leclerc à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER.

Les présentes actions se fondent sur les articles L3231-4 et L3231-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux garanties d'emprunts.

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 :

accorde la garantie du Département à l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 pour un montant prévisionnel total de 7 381 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans les contrats de prêt), pour sept contrats de prêt constitués de dix lignes du prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dont la répartition est la suivante :

- 1 429 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt) pour un contrat de prêt constitué de deux lignes du prêt PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 1 224 000 € et de 205 000 € destinées à financer l'opération de construction de 10 logements situés Rue de la Sablière – Lotissement Les Sources à HOCHFELDEN.

Les caractéristiques financières des lignes du prêt sont les suivantes :

- Contrat de prêt n° : 43007*
- Ligne du Prêt PLUS n°5072048*
 - . montant de la Ligne du Prêt : 1 224 000 €*
 - . durée totale : 40 ans*
 - . périodicité des échéances : annuelle*
 - . index : Livret A*
 - . marge fixe sur index : +0,60%*
 - . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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 PLUS foncier n°5072049*
 - . montant de la Ligne du Prêt : 205 000 €*
 - . durée totale : 50 ans*
 - . périodicité des échéances : annuelle*
 - . index : Livret A*
 - . marge fixe sur index : +0,60%*

- . *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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%.*

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 libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

- 1 317 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt) pour un contrat de prêt constitué de deux lignes du prêt PLUS (prêt locatif à usage social) de 507 000 € et PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) de 810 000 € destinées à financer l'opération de construction la Maison d'Accueil pour Personnes Agées de l'Altenberg composée de 25 logements collectifs (10 PLAI, 13 PLUS et 2 PLS) située 24 rue du Général Leclerc à MONSWILLER.

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

- *Contrat de prêt n° : 43082*
- *Ligne du Prêt PLUS n°5116834*
- . *montant de la Ligne du Prêt : 507 000 €*
- . *durée totale : 40 ans*
- . *périodicité des échéances : annuelle*
- . *index : Livret A*
- . *marge fixe sur index : +0,60%*
- . *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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 PLAI n°5116835*

. *montant de la Ligne du Prêt : 810 000 €*

. *durée totale : 40 ans*

. *périodicité des échéances : annuelle*

. *index : Livret A*

. *marge fixe sur index : -0,20%*

. *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt -0,20% (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 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 libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

- 173 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt) pour un contrat de prêt constitué d'une ligne du prêt PLS (prêt locatif social) destinée à financer l'opération de construction la Maison d'Accueil pour Personnes Agées de l'Altenberg composée de 25 logements collectifs (10 PLAI, 13 PLUS et 2 PLS) située 24 rue du Général Leclerc à MONSWILLER.

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

- *Contrat de prêt n° : 43004*

- *Ligne du Prêt PLS n°5072777*

. *montant de la Ligne du Prêt : 173 000 €*

- . durée totale : 40 ans
- . périodicité des échéances : annuelle
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : +1,11%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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
- . 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 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 libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

- 2 047 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt) pour un contrat de prêt constitué deux lignes du prêt PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 967 000 € et de 1 080 000 € destinées à financer l'opération de construction en VEFA de 18 logements situés 52-54 rue du Lac à ECKBOLSHEIM.

Les caractéristiques financières des lignes du prêt sont les suivantes :

- Contrat de prêt n° : 43078
- Ligne du Prêt PLUS n°5116236
- . montant de la Ligne du Prêt : 967 000 €
- . durée totale : 40 ans
- . périodicité des échéances : annuelle
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : +0,60%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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 PLUS foncier n°5116237*

. *montant de la Ligne du Prêt : 1 080 000 €*

. *durée totale : 50 ans*

. *périodicité des échéances : annuelle*

. *index : Livret A*

. *marge fixe sur index : +0,60%*

. *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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%.*

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 libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

- 1 900 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt) pour un contrat de prêt constitué d'une ligne du prêt PLUS (prêt locatif à usage social) destinée à financer l'opération de construction de 24 logements situés 3 a-b rue Goethe à OBERHOFFEN-SUR-MODER.

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

- *Contrat de prêt n° : 45002*

- *Ligne du Prêt PLUS n°5116337*

- . montant de la Ligne du Prêt : 1 900 000 €
- . durée totale : 40 ans
- . périodicité des échéances : annuelle
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : +0,60%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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%.

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 libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

- 213 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt) pour un contrat de prêt constitué d'une ligne du prêt PLUS (prêt locatif à usage social) destinée à financer l'opération de construction de 2 logements situés Rue du Maréchal Leclerc à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER.

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

- Contrat de prêt n° : 43429
- Ligne du Prêt PLUS n°5072750
- . montant de la Ligne du Prêt : 213 000 €
- . durée totale : 40 ans
- . périodicité des échéances : annuelle
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : +0,60%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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%.*

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 libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

- 302 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt) pour un contrat de prêt constitué d'une ligne du prêt PLUS (prêt locatif à usage social) destinée à financer l'opération de construction de 4 logements situés Rue du Maréchal Leclerc à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER.

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

- *Contrat de prêt n° : 43428*
- *Ligne du Prêt PLUS n°5072749*
- . *montant de la Ligne du Prêt : 302 000 €*
- . *durée totale : 40 ans*
- . *périodicité des échéances : annuelle*
- . *index : Livret A*
- . *marge fixe sur index : +0,60%*
- . *taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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%.*

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 libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

Sous peine de caducité de la garantie du Département, 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.

Les sommes que le Département serait amené à verser à l'organisme prêteur en application de la présente garantie devront être remboursées au Département dans un délai de deux ans selon les modalités précisées dans la convention tripartite jointe au rapport à conclure entre le Département, le bénéficiaire et l'organisme prêteur.

L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser les emprunts garantis.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions relatives aux modalités de fonctionnement des garanties accordées à l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 et autorise son président à signer ces conventions ainsi que tous les actes pouvant être établis en ces affaires et tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt.

autorise par ailleurs le président du Conseil Départemental à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 25/02/16

Le Président,



Frédéric BIERRY