



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Propositions de Garanties d'emprunts- Organismes de construction

Rapport n° CP/2016/237

Service gestionnaire :

E220 - Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne :

- une demande de garantie présentée par la SA d'HLM Batigère Nord Est
- 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 Wissembourg.

Demande de garantie

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 conclu un contrat d'objectifs avec le Département, sous réserve que ce contrat d'objectifs ait prévu cette clause de garantie à 100%.

Dans ce cadre, la Commission Permanente du Conseil Général réunie le 8 avril 2013 a approuvé la convention d'objectifs à conclure entre le Département et la SA d'HLM Batigère Nord Est pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat 2013-2015.

La SA d'HLM Batigère Nord Est sollicite la garantie du Département, à hauteur de 100%, pour un montant total de 1 471 000 € correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 790 000 € et 681 000 €.

Ces emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sont destinés à financer une opération de construction de dix-sept logements locatifs sociaux situés Rue Deutz à Haguenau.

Cession de logement

L'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 souhaite vendre un logement situé 12 rue d'Erstein à Wissembourg. L'OPUS 67 demande l'autorisation de vente au Département 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.

Le Conseil Général réuni le 16 juin 2008 a décidé d'accorder 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 31 décembre 2015 s'élève à 10 268,54 € pour cette opération.

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 :

- décide d'accorder la garantie du Département à la SA d'HLM Batigère Nord Est à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1 471 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt) correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 790 000 € et 681 000 € souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations

Ce Prêt constitué de deux Lignes du Prêt est destiné à financer une opération de construction de 17 logements PLUS situés Rue Deutz à Haguenau.

Le Contrat de Prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°47210, conclu entre la SA d'HLM Batigère Nord Est et la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

- Ligne du Prêt PLUS n°5133781

. montant de la Ligne du Prêt : 790 000 €

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

. durée de la phase d'amortissement : 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°5133782

. montant de la Ligne du Prêt : 681 000 €

. 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.

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.

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.

Au titre de la contre garantie, la SA d'HLM Batigère 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. Dans le cas où toute diligence n'aurait pas été faite pour mener à bien ces démarches, la garantie du Département deviendra caduque.

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 jointe au rapport à conclure entre le Département et le bénéficiaire.

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

- décide d'autoriser l'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 à vendre le logement situé 12 rue d'Erstein à Wissembourg, 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 de ce logement devra servir à rembourser partiellement l'emprunt garanti. Au plus tard à l'issue de la vente de la totalité des logements, l'emprunt devra être remboursé en totalité. L'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 devra informer le Département au fur et à mesure de l'état de la vente.

- approuve par ailleurs les termes du projet de convention et d'avenant à la convention et autorise le Président du Conseil Départemental 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.

- 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 21/04/16

Le Président,



Frédéric BIERRY