



## Commission des finances et des affaires générales

### 5 - Administration générale

#### Garanties d'emprunts-Organismes de construction

##### Rapport n° CP/2015/526

##### Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

##### Résumé :

Le présent rapport concerne une demande de garantie présentée par L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67

##### **L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 pour deux opérations :**

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 de garantie à 100%.

Dans ce cadre, la commission permanente du Conseil Général du 9 janvier 2012 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 2012-2014.

L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 sollicite la garantie du Département, à hauteur de 100%, pour un montant total de 5 777 000 € pour cinq emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, dont la répartition est la suivante :

-1 628 000 € correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 1 088 000 € et 540 000 € destinés à financer la construction de 12 logements locatifs sociaux collectifs en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) situés 64 Vieux Chemin de Bergheim à SELESTAT,

-4 149 000 €, correspondant à trois emprunts PAM (prêt à l'amélioration) un PAM Amiante de 500 000 €, un Eco-prêt PAM de 1 070 000 € et un PAM de 2 579 000 € destinés à financer l'opération de réhabilitation de 68 logements de la Résidence Charles Huck située 40 A Route Nationale à BISCHHEIM (opération Bischheim X-XI).

« A toutes fins utiles, il est rappelé que la présente action se fonde sur les articles L3231 -4 et L3231-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif 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 l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67, à hauteur de 100%, pour un montant total de 5 777 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, pour deux contrats de prêt constitués de cinq lignes de prêt dont la répartition est la suivante :*

*-1 628 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, pour un contrat de prêt constitué de deux lignes de prêt du Prêt, PLUS et PLUS*

foncier (prêt locatif à usage social) de 1 088 000 € et 540 000 € destinés à financer la construction de 12 logements locatifs sociaux collectifs en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) situés 64 Vieux Chemin de Bergheim à SELESTAT.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°38134, 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 : 1 088 000 €

.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%.

-Ligne du Prêt 2 : PLUS foncier

.montant : 540 000 €

.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 des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-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 de ceux-ci.*

*-4 149 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, pour un contrat de prêt constitué de trois lignes de prêt du Prêt, PAM Amiante de 500 000 €, PAM Eco-prêt de 1 070 000 € et PAM (prêt à l'amélioration) de 2 579 000 € destinés à financer l'opération de réhabilitation de 68 logements de la Résidence Charles Huck située 40 A Route Nationale à BISCHHEIM (opération Bischheim X-XI).*

*Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°35625, 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: PAM-Amiante*

*.montant : 500 000 €*

*.durée totale : 25 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-0,25% -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*

*.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%.*

*-Ligne du Prêt : PAM Eco-Prêt*

*.montant : 1 070 000 €*

*.durée totale : 25 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-0,25% -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*

*.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%.*

*-Ligne du Prêt : PAM*

*.montant : 2 579 000 €*

*.durée totale : 25 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 des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-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 de ceux-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.*

*La commission permanente approuve par ailleurs les deux conventions relatives aux modalités de fonctionnement de la garantie accordée à l'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 et autorise son président à signer ces deux conventions 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 15/10/15

Le Président,

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

Frédéric BIERRY