

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 6 décembre 2021

N° CP-2021-12-8-2

N° applicatif 2834

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Service instructeur

Service budget et dette

Service consulté

PROPOSITION DE GARANTIES D'EMPRUNTS - ORGANISMES DIVERS - TRANSFERT DE GARANTIE ARAHM ET APPROBATION DES TERMES DU PROJET DE CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT À CONCLURE

Résumé : Le présent rapport propose à la Commission permanente de décider d'accorder le maintien des garanties d'emprunt à l'ARAHM suite au transfert de prêts d'Alsace Habitat et d'approuver les termes du projet de convention à conclure pour la mise en œuvre de cette décision.

Alsace Habitat a construit le Foyer d'Accueil Médicalisé (FAM) Les Cigales situé 116 rue de la Ganzau à Strasbourg. Alsace Habitat et l'ARAHM souhaitent que les prêts concernant ce bâtiment soient repris par l'ARAHM.

Ce bâtiment est voué à être transformé en Maison d'Accueil Spécialisée (MAS) en 2024. Les MAS n'étant pas tarifées par la Collectivité, la garantie deviendra donc caduque dès la transformation du Foyer d'Accueil Médicalisé en Maison d'Accueil Spécialisée.

1. Par délibération n° CG/2005/L1 du 14 mars 2005, le Conseil Général du Bas-Rhin a accordé la garantie départementale à la SIBAR (Alsace Habitat) pour un emprunt d'un montant total de 1 403 820 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer la construction d'un foyer médicalisé pour le compte de l'ARAHM situé 116 rue de la Ganzau à Strasbourg.

L'emprunt a été contracté pour une durée de 32 ans au taux d'intérêt de 3,40% l'an fixe avec des échéances annuelles et renégocié au taux d'intérêt annuel Livret A +0,60 % avec un allongement de durée de 5 ans.

Le capital restant dû au 1^{er} janvier 2021 pour cet emprunt s'élevait à 1 023 971,25 €.

2. Par délibération n° CP/2004/589 du 19 juillet 2004, la Commission permanente du Conseil Général du Bas-Rhin a accordé la garantie départementale à la SIBAR (Alsace Habitat) pour un emprunt d'un montant total de 4 294 929 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer la construction d'un foyer médicalisé pour le compte de l'ARAHM situé 116 rue de la Ganzau à Strasbourg.

L'emprunt a été contracté pour une durée de 32 ans au taux d'intérêt de 3,45% l'an fixe avec des échéances annuelles et renégocié au taux d'intérêt annuel Livret A +0,60 % avec un allongement de durée de 5 ans.

Le capital restant dû au 1^{er} septembre 2021 pour cet emprunt s'élevait à 2 203 679,80 €.

Les caractéristiques financières des emprunts restent inchangées.

Par délibération n° CP-2021-9-8-4, la Commission permanente de la Collectivité européenne d'Alsace a accordé le maintien de la garantie d'emprunt à l'ARAHM à hauteur de 100%, pour le remboursement des deux emprunts ci-dessus. Une erreur matérielle se situait dans les caractéristiques financières des emprunts. Il est proposé de délibérer à nouveau pour le maintien de cette garantie d'emprunt.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- de réitérer la garantie d'emprunt de la Collectivité à hauteur de 100 % pour le remboursement des 2 prêts d'un montant initial de 5 698 749 € consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations à la SIBAR (Alsace Habitat) (le Cédant) et transférés à l'ARAHM (le Repreneur), conformément aux dispositions susvisées du Code de la construction et de l'habitation.

Les caractéristiques financières des prêts transférés sont les suivantes :

- Prêt 1 : PLUS
- . n° du contrat initial : 1039383 devenu le n°1359462 à la suite du réaménagement opéré en 2019
- . montant initial du Prêt : 4 294 929 €
- . capital restant dû à la date d'effet du transfert des droits réels : 2 203 679,80 €
- . quotité garantie : 100%
- . durée résiduelle du prêt : 22 ans
- . périodicité des échéances : annuelle
- . index : Taux du Livret A
- . taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'effet du transfert des droits réels : 1,67%
- . modalité de révision : double révisabilité limitée (DL)
- . taux annuel de progressivité des échéances à la date d'effet du transfert des droits réels : 0%

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'index en vigueur à la date de la dernière mise en recouvrement précédant la date d'effet du transfert des droits réels.

Le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.

Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

- Prêt 2 : PLUS

. n° du contrat initial : 1044854 devenu le n°1359463 à la suite du réaménagement opéré en 2019

. montant initial du Prêt : 1 403 820 €

. capital restant dû à la date d'effet du transfert des droits réels : 1 023 971,25 €

. quotité garantie : 100%

. durée résiduelle du prêt : 23 ans

. périodicité des échéances : annuelle

. index : Taux du Livret A

. taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'effet du transfert des droits réels : 1,62%

. modalité de révision : double révisabilité limitée (DL)

. taux annuel de progressivité des échéances à la date d'effet du transfert des droits réels : 0%

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'index en vigueur à la date de la dernière mise en recouvrement précédant la date d'effet du transfert des droits réels.

Le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.

Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

La garantie de la Collectivité est accordée pour la durée résiduelle totale des prêts, jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par le Repreneur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Collectivité s'engage à se substituer au Repreneur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La Collectivité s'engage pendant toute la durée résiduelle des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ces prêts.

La Collectivité autorise le Président de la Collectivité européenne d'Alsace à intervenir à la convention de transfert de prêts qui sera passée entre la Caisse des Dépôts et Consignations et le Repreneur ou, le cas échéant, à tout acte constatant l'engagement du garant aux emprunts ci-dessus.

- d'abroger la convention relative à la délibération n° CP-2021-9-8-4 de la Commission Permanente de la Collectivité européenne d'Alsace ;

- d'approuver les termes du projet de convention joint en annexe et de m'autoriser à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt ;

- de m'autoriser par ailleurs à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'F' followed by a curved line that loops back to the top of the 'F'.

Frédéric BIERRY