



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Société immobilière du Bas-Rhin (SIBAR)

Rapport n° CP/2011/343

Service gestionnaire :

Service des finances

Résumé :

Le présent rapport concerne une information de tirage de fonds par la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) dans le cadre du contrat de prêt global de 64 189 266 € garanti par la commission permanente du Conseil Général du 17 décembre 2007

Information de tirages de fonds

Lors de sa séance en date du 8 novembre 2005, le Conseil Général a approuvé le principe de l'octroi 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.

Le 13 février 2007, le Département et la SIBAR ont signé une convention d'objectifs sur la période 2007-2009.

Lors de sa séance en date du 11 décembre 2007, le Conseil Général a approuvé le principe d'une garantie à 100% pour les prêts réalisés dans le cadre d'une ligne globale de financement pluriannuelle et multi produits.

Dans ce cadre, la commission permanente du Conseil Général du 17 décembre 2007 a approuvé la convention entre la Société Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR), la Caisse des Dépôts et Consignations et le Département, et a accordé sa garantie à 100% pour les prêts réalisés dans le cadre d'une ligne globale de financement pluriannuelle et multi produits à hauteur de 64 189 266 € maximum pour la période 2007-2009.

La mobilisation de la ligne globale de financement se fait par le biais de tirages par la SIBAR, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, qui donnent lieu à l'établissement pour chacun d'eux d'un tableau d'amortissement, un tirage pouvant correspondre à l'addition du financement de plusieurs opérations de même type.

Le financement des opérations de BISCHOFFSHEIM, BISCHWILLER, ERSTEIN KRAFFT, GIMBRETT, HAGUENAU, MOLSHEIM et WIMMENAU est assuré par un tirage sur la ligne globale pluriannuelle de 64 189 266 € qui correspond à dix-sept emprunts d'un montant total de 9 618 265 € comprenant :

- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 208 000 € et 43 000 € destinés à financer l'acquisition - amélioration de deux logements locatifs sociaux situés 83 rue Principale à BISCHOFFSHEIM ;

- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 800 000 € destiné à financer la construction de huit logements locatifs sociaux situés 15 rue de la Couronne à BISCHWILLER ;

- deux emprunt PLS et PLS Foncier (prêt locatif social) de 550 000 € et 95 265 € destinés à financer la construction de 5 logements locatifs sociaux Rue Saint Quentin à ERSTEIN KRAFFT ;

- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 300 000 € et 210 000 € destinés à financer la construction de douze logements locatifs sociaux situés Rue Kienheim à GIMBRETT ;

- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 192 000 € et 506 000 € destinés à financer la construction de douze logements locatifs sociaux situés 51 boulevard Leriche à HAGUENAU ;

- deux emprunts Phare (Prêt habitat, amélioration, restructuration, extension) de 2 900 000 € et 1 000 000 € destinés à financer la construction de la gendarmerie située Route de l'Ecospace à MOLSHEIM ;

- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 120 000 € et 41 000 € destinés à financer la construction d'un logement locatif social individuel et deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 250 000 € et 53 000€ destinés à financer l'acquisition - amélioration de deux logements locatifs sociaux situés 19 rue Principale à WIMMENAU ;

- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 279 300 € et 70 700 € destinés à financer l'acquisition - amélioration de deux logements locatifs sociaux situés 18 rue Principale à WIMMENAU.

En tout état de cause, les garanties sont limitées au taux d'intérêt maximum prévu par délibération du Conseil Général en date du 14 décembre 2004 (taux de l'usure en vigueur à la date de mise en jeu éventuelle de la garantie diminué d'un point).

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président :

prend acte d'un tirage de fonds par la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) pour un montant total de 9 618 265 € qui correspond à dix-sept emprunts (tirages effectués en décembre 2010 et janvier 2011) comprenant :

- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 208 000 € et 43 000 € destinés à financer l'acquisition - amélioration de deux logements locatifs sociaux situés 83 rue Principale à BISCHOFFSHEIM, période de mobilisation du tirage : janvier 2011 ;

Tirage de 208 000 € : prêt PLUS

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %*
- taux effectif global : 2,35 %*
- taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- indice de révision : taux du Livret A*
- durée du prêt : 40 ans*
- périodicité des échéances : annuelle*

• révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %

Tirage de 43 000 € : prêt PLUS Foncier

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %
- taux effectif global : 2,35 %
- taux annuel de progressivité des annuités : 0 %
- indice de révision : taux du Livret A
- durée du prêt : 50 ans
- périodicité des échéances : annuelle
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %

- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 800 000 € destiné à financer la construction de huit logements locatifs sociaux situés 15 rue de la Couronne à BISCHWILLER, période de mobilisation du tirage : janvier 2011 ;

Tirage de 800 000 € : prêt PLUS

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %
- taux effectif global : 2,35 %
- taux annuel de progressivité des annuités : 0 %
- indice de révision : taux du Livret A
- durée du prêt : 40 ans
- périodicité des échéances : annuelle
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %

- deux emprunt PLS et PLS Foncier (prêt locatif social) de 550 000 € et 95 265 € destinés à financer la construction de 5 logements locatifs sociaux Rue Saint Quentin à ERSTEIN KRAFFT, période de mobilisation du tirage : janvier 2011 ;

Tirage de 550 000 € : prêt PLS

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,88 %
- taux effectif global : 2,99 %
- taux annuel de progressivité des annuités : 0 %
- indice de révision : taux du Livret A
- durée du prêt : 30 ans
- périodicité des échéances : annuelle
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %

Tirage de 95 265 € : prêt PLS Foncier

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,88 %
- taux effectif global : 3,17 %

- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A*
- *durée du prêt : 50 ans*
- *périodicité des échéances : annuelle*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %*

- *deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 300 000 € et 210 000 € destinés à financer la construction de douze logements locatifs sociaux situés Rue Kienheim à GIMBRETT, période de mobilisation du tirage : décembre 2010 et janvier 2011 ;*

Tirage de 1 300 000 € : prêt PLUS

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %*
- *taux effectif global : 2,35 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A*
- *durée du prêt : 40 ans*
- *périodicité des échéances : annuelle*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %*

Tirage de 210 000 € : prêt PLUS Foncier

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %*
- *taux effectif global : 2,35 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A*
- *durée du prêt : 50 ans*
- *périodicité des échéances : annuelle*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %*

- *deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 192 000 € et 506 000 € destinés à financer la construction de douze logements locatifs sociaux situés 51 boulevard Leriche à HAGUENAU, période de mobilisation du tirage : janvier 2011 ;*

Tirage de 1 192 000 € : prêt PLUS

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %*
- *taux effectif global : 2,35 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A*
- *durée du prêt : 40 ans*
- *périodicité des échéances : annuelle*

• révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %

Tirage de 506 000 € : prêt PLUS Foncier

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %
- taux effectif global : 2,35 %
- taux annuel de progressivité des annuités : 0 %
- indice de révision : taux du Livret A
- durée du prêt : 50 ans
- périodicité des échéances : annuelle
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %

- deux emprunts PEX (Prêt Expérimental) de 2 900 000 € et 1 000 000 € destinés à financer la construction de la gendarmerie située Route de l'Ecospace à MOLSHEIM, période de mobilisation du tirage : décembre 2010 et janvier 2011 ;

Tirage de 2 900 000 € : prêt PEX

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %
- taux effectif global : 2,39 %
- taux annuel de progressivité des annuités : 0 %
- indice de révision : taux du Livret A
- durée du prêt : 40 ans
- périodicité des échéances : annuelle
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %

Tirage de 1 000 000 € : prêt PEX

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %
- taux effectif global : 2,43 %
- taux annuel de progressivité des annuités : 0 %
- indice de révision : taux du Livret A
- durée du prêt : 40 ans
- périodicité des échéances : annuelle
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %

- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 120 000 € et 41 000 € destinés à financer la construction d'un logement locatif social individuel et deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 250 000 € et 53 000 € destinés à financer l'acquisition - amélioration de deux logements locatifs sociaux situés 19 rue Principale à WIMMENAU, période de mobilisation du tirage : janvier 2011 ;

Tirage de 120 000 € : prêt PLUS

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %*
- *taux effectif global : 2,35 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A*
- *durée du prêt : 40 ans*
- *périodicité des échéances : annuelle*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %*

Tirage de 41 000 € : prêt PLUS Foncier

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %*
- *taux effectif global : 2,35 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A*
- *durée du prêt : 50 ans*
- *périodicité des échéances : annuelle*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %*

Tirage de 250 000 € : prêt PLUS

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %*
- *taux effectif global : 2,35 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A*
- *durée du prêt : 40 ans*
- *périodicité des échéances : annuelle*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %*

Tirage de 53 000 € : prêt PLUS Foncier

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %*
- *taux effectif global : 2,35 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A*
- *durée du prêt : 50 ans*
- *périodicité des échéances : annuelle*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %*

- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 279 300 € et 70 700 € destinés à financer l'acquisition - amélioration de deux logements locatifs sociaux situés 18 rue Principale à WIMMENAU, période de mobilisation du tirage : janvier 2011.

Tirage de 279 300 € : prêt PLUS

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %*
- *taux effectif global : 2,35 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A*
- *durée du prêt : 40 ans*
- *périodicité des échéances : annuelle*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %*

Tirage de 70 700 € : prêt PLUS Foncier

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 2,35 %*
- *taux effectif global : 2,35 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A*
- *durée du prêt : 50 ans*
- *périodicité des échéances : annuelle*
- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : double révisabilité en fonction de la variation du taux du livret A, sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %*

Par ailleurs, conformément aux délibérations du Conseil Général en date des 13 décembre 1993 et 16 décembre 2003, la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) devra s'engager à réserver au Département cinq logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis.

approuve les conventions jointes au présent rapport et autorise le Président du Conseil Général ou son représentant à signer tous les documents et contrats de prêts établis en ces affaires ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt.

Les taux d'intérêt et de progressivité, établis sur la base d'un taux du livret A et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs du livret A en vigueur à la date des tirages et/ou contrats de prêts susmentionnés, sont révisables en fonction de la variation du taux du livret A.

En tout état de cause, les présentes garanties sont limitées au taux d'intérêt maximum prévu par délibération du Conseil Général en date du 14 décembre 2004 (taux de l'usure en vigueur à la date de mise en jeu éventuelle de la garantie diminué d'un point).

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.

Au titre de la contre garantie, la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) devra s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par les présentes garanties, 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.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, le Département s'engage à se substituer à la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Quoiqu'il en soit, la garantie du Département ne sera effective qu'à la signature des contrats de prêts ou des tableaux d'amortissement par le Président du Conseil Général ou son représentant.

autorise par ailleurs le Président du Conseil Général ou son représentant à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 15/04/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL