



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes divers

Rapport n° CP/2012/449

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne une demande de garantie d'emprunt présentée par la SERS, une demande de maintien de garantie suite à une modification de la contre-garantie présentée par l'association de gestion du Foyer d'enfants La Providence et une demande de mainlevée et de maintien de garantie présentée par l'association Le Gai Séjour suite au transfert de ses biens immobiliers à l'association Les Maisons de la Croix.

I. Demande de garantie

➤ SEM Société d'aménagement et d'équipement de la région de Strasbourg

La SEM Société d'aménagement et d'équipement de la région de Strasbourg (SERS) sollicite la garantie du Département pour un emprunt PLS (prêt locatif social) de 6 200 000 € souscrit auprès du Crédit Foncier. Ce prêt est destiné à financer la restructuration en EHPAD de l'hôpital Stéphanie situé 9 rue des Ifs à Strasbourg et dont la gestion est assurée par l'ABRAPA.

II. Modification de convention

➤ Association de gestion du Foyer d'enfants La Providence

Au cours de la séance du Conseil Général du 29 mars 2010 et de la séance de la Commission Permanente du 6 septembre 2010, la garantie départementale a été accordée à l'association de gestion du Foyer d'enfants La Providence pour un emprunt Phare de 1 795 000 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer les travaux de restructuration et de rénovation de l'établissement situé 7 rue de Muttersholtz à Hilsenheim.

La convention du 28 septembre 2010 prévoyait qu'au titre de la contre-garantie, l'association de gestion du Foyer d'enfants La Providence s'engageait à inscrire une hypothèque de 1^{er} rang au profit du Département du Bas-Rhin sur les biens cadastrés au Livre Foncier de la commune de Hilsenheim, section AM n°0135.

Après vérification auprès du notaire, il s'avère que le Département possède déjà une hypothèque prénotée sur ces biens. Par ailleurs, l'association a signé un bail à construction. La nouvelle inscription hypothécaire aura donc le 2^{ème} rang et portera sur les bâtiments faisant l'objet de ce bail à construction.

Un avenant à la convention du 28 septembre 2010 doit être établi.

III. Transfert de garantie

➤ Le Gai Séjour

Par délibérations des 15 décembre 1992, 19 avril 1993, 26 octobre 1998 et 16 février 2004, le Conseil Général a accordé la garantie départementale à l'association Le Gai Séjour pour un emprunt de 4 200 000 F (640 285,87 €) destiné à financer l'extension de son foyer d'accueil spécialisé par la construction d'un nouveau bâtiment à Grendelbruch.

Cet emprunt a été contracté auprès de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance et renégocié auprès du Crédit Agricole puis du Crédit Mutuel pour un montant de 371 100 € pour une durée de 20 ans au taux fixe de 4,10% l'an, remboursable trimestriellement par échéances constantes en capital jusqu'au 31 décembre 2023.

Par convention du 25 mai 1993, l'association s'était engagée à faire inscrire une restriction au droit de disposer et une prénotation d'hypothèque au profit du Département sur ses biens cadastrés au Livre Foncier de Grendelbruch.

Le capital restant dû au 31 mars 2012 était de 218 021,25 €.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 21 décembre 2009 a approuvé le projet global de transfert des activités médico-sociales à l'association Adèle de Glaubitz et le contrat d'apport des biens immobiliers à l'association Les Maisons de la Croix.

Afin que le transfert de propriété puisse avoir lieu, le Département doit accorder la mainlevée de la prénotation d'hypothèque et de la restriction au droit de disposer sur les biens cadastrés au Livre Foncier de Grendelbruch section 3 n°86 et n°88 et section 8 n°35, n°39, n°40, n°42 et n°124.

L'association Les Maisons de la Croix sollicite le maintien de la garantie d'emprunt aux mêmes conditions que précédemment pour le capital restant dû et la durée résiduelle de cet emprunt.

Une nouvelle convention doit être établie.

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 :

accorde la garantie du Département à la SEM Société d'aménagement et d'équipement de la région de Strasbourg (SERS) pour un emprunt PLS (prêt locatif social) de 6 200 000 € souscrit auprès du Crédit Foncier et destiné à financer la restructuration en EHPAD de l'hôpital Stéphanie situé 9 rue des Ifs à Strasbourg.

L'emprunt susvisé sera réalisé dans les conditions suivantes :

- *durée totale : 42 ans comprenant :*
 - *une période de réalisation du prêt d'une durée maximale de 2 ans au cours de laquelle seront effectués les versements des fonds, cette période prenant fin au dernier déblocage de fonds et, au plus tard, au terme de ladite période ;*
 - *une période d'amortissement d'une durée de 40 ans.*
- *périodicité des échéances : trimestrielle*

- *mode d'amortissement : progressif du capital fixé ne varietur pendant toute la durée du prêt.*

- *taux d'intérêt actuariel annuel : 3,32%*

Soit un taux proportionnel annuel pour des échéances trimestrielles de 3,28%.

Le taux indiqué ci-dessus est établi sur la base du taux de rémunération du Livret A de 2,25%.

- *révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A pendant toute la durée du prêt.*

- *faculté de remboursement anticipé : indemnité égale à 3% des sommes remboursées par anticipation.*

Il est précisé que les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du Livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

Au titre de la contre garantie, la SERS devra s'engager par convention à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans l'accord du Département.

Le Département renonce, par suite, à opposer au Crédit Foncier l'exception de discussion des biens du débiteur principal et toutes autres exceptions dilatoires et prend l'engagement de payer de ses deniers, à première réquisition du Crédit Foncier, toute somme due au titre de cet emprunt, en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnité de remboursement anticipé et autres accessoires ainsi que tous frais et impôts qui, pour un motif quelconque, n'auraient pas été acquittés par la SERS à l'échéance exacte.

approuve par ailleurs la convention et autorise le Président du Conseil Général ou son représentant à signer tous les documents et contrats de prêts établis en cette affaire ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt.

approuve l'avenant à la convention du 28 septembre 2010 fixant les modalités de prise de garantie départementale accordée à l'association de gestion du Foyer d'enfants La Providence.

Cet avenant modifie le rang de l'inscription hypothécaire. L'association de gestion du Foyer d'enfants La Providence s'engage à inscrire au profit du Département du Bas-Rhin, une hypothèque de 2ème rang (derrière une hypothèque prise au profit du département) sur le bail à construction signé le 16 septembre 2010 sur les biens cadastrés au Livre Foncier de la commune de Hilsenheim, section AM n°0135.

abroge la convention du 25 mai 1993 modifiée par les avenants du 13 décembre 1999 et 1er avril 2004 accordant la garantie du Département à l'association Le Gai Séjour pour un emprunt de 4 200 000 F (640 285,87 €) destiné à financer l'extension de son foyer d'accueil spécialisé par la construction d'un nouveau bâtiment à Grendelbruch.

accorde la mainlevée de la prénotation d'hypothèque et de la restriction au droit de disposer au profit du Département sur les biens de l'association Le Gai Séjour cadastrés au Livre Foncier de Grendelbruch section 3 n°86 et n°88 et section 8 n°35, n°39, n°40, n°42 et n°124.

accorde le maintien de la garantie du Département à l'association Les Maisons de la Croix suite au transfert des biens immobiliers de l'association Le Gai Séjour pour le capital restant dû et la durée résiduelle d'un emprunt de 371 100 € contracté auprès du Crédit Mutuel et destiné à financer l'extension de son foyer d'accueil spécialisé par la construction d'un nouveau bâtiment à Grendelbruch.

Au titre de la contre - garantie, l'association Adèle de Glaubitz devra s'engager par convention à se porter caution solidaire.

Au cas où les organismes susvisés, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitteraient pas des sommes dues par eux aux échéances ou des intérêts moratoires qu'ils auraient encourus, le Département s'engage à en effectuer le paiement en leurs lieux et places dans la limite des garanties définies ci-dessus, sur simple notification de l'organisme prêteur, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.


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

Le Département s'engage pendant toute la durée des prêts à créer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de l'emprunt.

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

Strasbourg, le 16/05/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL