



5 Administration générale

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

Rapport n° CP/2012/958

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

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 21 551 193 € garanti par la Commission Permanente du Conseil Général du 7 novembre 2011
- une demande de garantie départementale présentée par la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR)

I. 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 17 juin 2011, le Département et la SIBAR ont signé une convention d'objectifs sur la période 2010-2013.

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 7 novembre 2011 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 21 551 193 € maximum pour la période 2010-2013.

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 suivantes est assuré par un tirage sur la ligne globale pluriannuelle de 21 551 193 € et comprend :

- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 300 000 € et 120 000 € destinés à financer la construction de treize logements locatifs sociaux situés 7 rue de la Paix à NIEDERSHAEFFOLSHEIM ;
- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 431 065 € et 234 935 € destinés à financer la construction de cinq logements locatifs sociaux situés Rue des Prés à LINGOLSHEIM ;
- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 450 000 € et

1 700 000 € destinés à financer l'acquisition - amélioration de six logements locatifs sociaux situés Rue du Gazon à LINGOLSHEIM ;
- un emprunt PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 850 000 € destiné à financer la construction de dix-sept logements locatifs sociaux situés Lotissement Le Houblon à SCHNERSHEIM ;
- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 500 000 € et 245 000 € destinés à financer la construction de treize logements locatifs sociaux situés Rue Principale à ERNOLSHEIM ;
- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 950 000 € et 492 000 € destinés à financer la construction de treize logements locatifs sociaux situés 9 rue du Général Rampont à BRUMATH ;
- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 1 000 000 € destiné à financer la construction de dix-huit logements locatifs sociaux situés Rue d'Eckwersheim à HOERDT ;
- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 1 250 000 € destiné à financer la construction de dix-sept logements locatifs sociaux situés Lotissement Le Houblon à SCHNERSHEIM ;
- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 200 000 € et 540 000 € destinés à financer la construction de trente-trois logements locatifs sociaux situés Quai des Alpes à STRASBOURG ;
- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 1 400 000 € destiné à financer la construction de quinze logements locatifs sociaux situés 12 rue Klingenthal à STRASBOURG ;
- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 450 000 € et 509 000 € destinés à financer la construction de douze logements locatifs sociaux situés 53 rue de la 1^{ère} Armée à LAUTERBOURG.

II. Demande de garantie

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite la garantie du Département pour un emprunt d'un montant de 3 800 000 € souscrit auprès du Crédit Agricole et destiné à financer la construction d'une gendarmerie à OBERNAI et un prêt PEX (prêt expérimental) d'un montant de 2 600 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer la construction d'une gendarmerie à BOUXWILLER.

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 des tirages de fonds par la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) pour l'année 2012 :

- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 300 000 € et 120 000 € destinés à financer la construction de treize logements locatifs sociaux situés 7 rue de la Paix à NIEDERSHAEFFOLSHEIM.

Tirage de 1 300 000 € : prêt PLUS

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 2,85 %*
- *taux effectif global : 2,85 %*
- *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 120 000 € : prêt PLUS Foncier

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,85 %
- taux effectif global : 2,85 %
- taux annuel de progressivité des annuités : 0 %
- indice de révision : taux du Livret A
- durée du prêt : 46 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 1 500 000 € et 245 000 € destinés à financer la construction de treize logements locatifs sociaux situés Rue Principale à ERNOLSHEIM.

Tirage de 1 500 000 € : prêt PLUS

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,85 %
- taux effectif global : 2,85 %
- 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 245 000 € : prêt PLUS Foncier

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,85 %
- taux effectif global : 2,85 %
- taux annuel de progressivité des annuités : 0 %
- indice de révision : taux du Livret A
- durée du prêt : 45 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 431 065 € et 234 935 € destinés à financer la construction de cinq logements locatifs sociaux situés Rue des Prés à LINGOLSHEIM ;

- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 450 000 € et 1 700 000 € destinés à financer l'acquisition - amélioration de six logements locatifs sociaux situés Rue du Gazon à LINGOLSHEIM ;

- un emprunt PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 850 000 € destiné à financer la construction de dix-sept logements locatifs sociaux situés Lotissement Le Houblon à SCHNERSHEIM ;
- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 950 000 € et 492 000 € destinés à financer la construction de treize logements locatifs sociaux situés 9 rue du Général Rampont à BRUMATH ;
- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 1 000 000 € destiné à financer la construction de dix-huit logements locatifs sociaux situés Rue d'Eckwersheim à HOERDT ;
- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 1 250 000 € destiné à financer la construction de dix-sept logements locatifs sociaux situés Lotissement Le Houblon à SCHNERSHEIM ;
- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 200 000 € et 540 000 € destinés à financer la construction de trente-trois logements locatifs sociaux situés Quai des Alpes à STRASBOURG ;
- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 1 400 000 € destiné à financer la construction de quinze logements locatifs sociaux situés 12 rue Klingenthal à STRASBOURG ;
- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 450 000 € et 509 000 € destinés à financer la construction de douze logements locatifs sociaux situés 53 rue de la 1ère Armée à LAUTERBOURG.

Tirages prêt PLUS

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,85 %
- taux effectif global : 2,85 %
- 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 %

Tirages prêt PLUS Foncier

- taux d'intérêt actuariel annuel: 2,85 %
- taux effectif global : 2,85 %
- 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 15 logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis.

accorde la garantie du Département à la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) pour un emprunt d'un montant de 3 800 000 € souscrit auprès du Crédit Agricole et destiné à financer la construction d'une gendarmerie à OBERNAI et pour un prêt PEX (prêt expérimental) d'un montant de 2 600 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer la construction d'une gendarmerie à BOUXWILLER.

Prêt PEX de 2 600 000 € :

- durée de la période de préfinancement : 3 mois maximum ;
- durée de la période d'amortissement : 30 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 de prêt + 140 pdb ;
- taux annuel de progressivité : de 0 à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat en cas de variation du taux du Livret A) ;
- révisabilité des taux d'intérêt et 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 prêt, soit 3 mois de préfinancement maximum suivis d'une période d'amortissement de 30 ans, à hauteur de la somme de 2 600 000 €, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SIBAR, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Il est précisé que si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à 12 mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de cette période.

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.

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

Prêt de 3 800 000 € :

- durée : 360 mois ;
- taux d'intérêt annuel fixe : 3,80 % ;
- durée du différé d'amortissement : 18 mois ;
- périodicité des échéances : mensuelle ;
- 1ère mise à disposition des fonds au plus tard le 06/11/2010 ;
- mise à disposition totale des fonds au plus tard le 04/07/2011.

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.

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 son 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, 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.

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 19/11/12

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL