



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organisme de construction - SIBAR

Rapport n° CP/2013/361

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne une demande de garantie d'emprunt présentée par la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR).

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 6 046 000 € pour cinq emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, dont la répartition est la suivante :

-4 500 000 €, correspondant à un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) destiné à financer la construction d'une résidence seniors de quarante-deux logements situés 12-14-16 rue Schutterlin à STRASBOURG

-336 000 €, correspondant à deux emprunts PLS et PLS foncier (prêt locatif social) de 244 525 € et 91 475 € destinés à financer la construction de deux logements locatifs sociaux collectifs situés 9c et 9d rue du Général de Gaulle à WASSELONNE

-1 210 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 900 000 € et 310 000 € destinés à financer la construction de neuf logements locatifs sociaux collectifs en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) situés rue des Nénuphars à OFFENDORF.

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, décide d'accorder la garantie du Département, à hauteur de 100 %, à la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR), pour un montant prévisionnel total de 6 046 000 € (majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers) correspondant à cinq emprunts dont la répartition est la suivante :

-4 500 000 €, correspondant à un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) destiné à financer la construction d'une résidence seniors de quarante-deux logements situés 12-14-16 rue Schutterlin à STRASBOURG.

L'emprunt susvisé sera réalisé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans les conditions suivantes :

-durée de la période d'amortissement : 40 ans

-taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+0,60%;

-taux annuel de progressivité : 0,00 %

-différé d'amortissement : aucun

*-périodicité des échéances : annuelle ;
-révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%*

-336 000 €, correspondant à deux emprunts PLS et PLS foncier (prêt locatif social) de 244 525 € et 91 475 € destinés à financer la construction de deux logements locatifs sociaux collectifs situés 9c et 9d rue du Général de Gaulle à WASSELONNE.

Les emprunts susvisés seront réalisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans les conditions suivantes :

** PLS de 244 525 €*

*-durée de la période d'amortissement : 40 ans ;
-taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+1,11%;
-taux annuel de progressivité : 0,00 %
-durée de préfinancement : 3 mois
-périodicité des échéances : annuelle
-révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : 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 trois mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans à hauteur de la somme de 244 525 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés à son terme. Cependant les intérêts courus pour une période de préfinancement inférieure à douze mois seront exigibles au terme de celle-ci.

** PLS foncier de 91 475 €*

*-durée de la période d'amortissement : 50 ans
-taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+1,11%
-taux annuel de progressivité : 0,00 %
-durée de préfinancement : 3 mois
-périodicité des échéances : annuelle
-révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : 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 trois mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans à hauteur de la somme de 91 475 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés à son terme. Cependant les intérêts courus pour une période de préfinancement inférieure à douze mois seront exigibles au terme de celle-ci.

-1 210 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 900 000 € et 310 000 € destinés à la construction de neuf logements locatifs sociaux collectifs en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) situés rue des Nénuphars à OFFENDORF.

Les emprunts susvisés seront réalisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans les conditions suivantes :

** PLUS de 900 000 €*

-durée de la période d'amortissement : 40 ans

-taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+0,60%

-taux annuel de progressivité : 0,00 %

-durée de préfinancement : 3 mois

-périodicité des échéances : annuelle

-révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : 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 trois mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans à hauteur de la somme de 900 000 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés à son terme. Cependant les intérêts courus pour une période de préfinancement inférieure à douze mois seront exigibles au terme de celle-ci.

** PLUS foncier de 310 000 €*

-durée de la période d'amortissement : 50 ans

-taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+0,60%;

-taux annuel de progressivité : 0,00 %

-durée de préfinancement : 3 mois

-périodicité des échéances : annuelle

-révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : 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 trois mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans à hauteur de la somme de 310 000 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés à son terme. Cependant les intérêts courus pour une période de préfinancement inférieure à douze mois seront exigibles au terme de celle-ci.

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 des contrats de prêt garantis par la présente délibération.

En tout état de cause, la présente garantie est limitée 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 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 de la garantie définie ci-dessus, sur simple notification des organismes prêteurs, 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 prêt par le Président du Conseil Général.

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

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 la présente garantie sans l'accord du Département.

Par ailleurs, conformément aux délibérations du Conseil Général en date des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009, la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) devra s'engager à réserver au Département 1 logement construit ou réhabilité au moyen des emprunts garantis.

Ces clauses de contre garantie et de réservation de logements ne peuvent être opposables à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions relatives au fonctionnement de la garantie, jointes au rapport, autorise son Président 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 et autorise son Président à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 22/04/13

Pour le Président
Le Premier Vice-Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AKM', written over a horizontal line.

André KLEIN-MOSSER