

5 - Administration générale

**Garanties d'emprunts -
Convention de garantie globale à
100 % pour les prêts souscrits par la SIBAR
auprès de la Caisse des dépôts et consignations**

Rapport n° CP/2013/544

Service gestionnaire :
Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne l'adoption d'une garantie globale à 100 % pour la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) pour les prêts souscrits auprès de la CDC dans le cadre d'une lettre d'offre globale (LOG).

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 par des organismes auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue de la réalisation de logements sociaux (PLUS, PLAÎ, PLS et autres prêts équivalents) et de la réhabilitation de logements sociaux (PALULOS, PAM) dès que l'organisme concerné a signé un contrat d'objectifs avec le Département et sous réserve que ce contrat d'objectifs ait prévu la clause d'octroi à 100 %.

Les articles 2298 et 2316 du Code Civil et L 3231-4 et L 3231-4-1 du Code général des collectivités territoriales permettent en effet au Département d'apporter une garantie globale à 100 %.

La garantie à 100 % a été mise en place en 2007 dans le cadre de lignes globales de financement pluriannuelles (LGFP) avec les organismes HLM qui ont souhaité la souscrire auprès de la Caisse des dépôts et consignations (l'OPUS 67 et la SIBAR).

En approuvant une LGFP, le Département s'engage à garantir pendant la durée de la ligne un montant plafond de prêts CDC. Les contrats peuvent être émis et signés rapidement par toutes les parties. A l'issue de la durée de la LGFP, l'ensemble des contrats est soumis à l'approbation du Conseil Général par un vote dit de « réitération ».

A partir de 2013, la ligne globale de financement pluriannuelle (LGFP) est remplacée par une lettre d'offre globale (LOG). D'une durée plus courte (18 mois) qui correspond ainsi davantage à l'attente des organismes, la LOG fonctionne comme la LGFP : l'engagement de la CDC et du Département est donné à la signature de la LOG et le Département procède à la réitération à l'issue des 18 mois.

Le programme d'investissement prévisionnel porte sur un engagement global de prêts au titre des années 2013 et 2015.

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite une garantie globale sur un volume d'emprunts ventilé par type de prêts en vue de la réalisation d'opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation, pour un total de 35 729 000 €, et répartis selon les montants maximum suivants et reprises dans le tableau joint en

Annexe 1 :

- PLUS : 32 574 000 € (prêt locatif à usage sociale)
- PLAI : 1 389 000 € (prêt locatif aidé d'intégration)
- PRUAS : 1 766 000 € (prêt renouvellement urbain)

Les caractéristiques des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations destinés à financer les diverses opérations figurent en **Annexe 2**.

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) s'est engagée avec la Caisse des Dépôts et Consignations dans une démarche d'analyse prospective de ses résultats intégrant la réalisation d'investissements immobiliers pour la période 2013-2015. Les conclusions de cette analyse, tant rétrospective que prévisionnelle, font apparaître au cours du temps une structure financière équilibrée et une exploitation excédentaire.

Sur la base du plan d'affaires de la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sur la période 2013-2014 établissant son besoin de financement par prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations à hauteur d'un montant maximum de 35 729 000 €, une convention d'objectifs a été signée le 17 juin 2011, entre la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) et le Département, une nouvelle viendra compléter celle-ci, permettant à l'organisme de mobiliser les contrats de prêts correspondants dans la limite de ce montant.

Chaque contrat de prêt sera communiqué pour signature au Conseil Général du Bas-Rhin en tant que garant.

La commission permanente réitérera par voie de délibération sa garantie au vu des montants et des caractéristiques de ces financements assis sur la présente délibération globale de garantie.

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 la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) à hauteur de 100 % pour le remboursement des prêts détaillés ci-dessous à hauteur d'une somme globale de 35 729 000 € :

-PLUS : 32 574 000 € (prêt locatif à usage social)

-PLAI : 1 389 000 € (prêt locatif aidé d'intégration)

-PRUAS : 1 766 000 € (prêt renouvellement urbain).

Les emprunts seront contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations en vue du financement des opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation relevant du programme d'investissement 2013 et 2015 joint en Annexe 1.

Considérant les dispositions de l'article R 221-19 du code monétaire et financier qui n'autorise la mise en place de prêts sur fonds d'épargne que si l'emprunteur bénéficie de la garantie d'une collectivité locale ou d'un établissement consulaire, le Département du Bas-Rhin accorde sa garantie de façon irrévocable et sans conditions afin de permettre à la SEM Immobilière du Bas-Rhin un engagement global de prêts pour la période 2013-2014.

Prend note que les caractéristiques des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations sont listés, en Annexe 2, à la présente délibération en lien avec les descriptifs d'opérations.

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).

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués en annexe sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou de la marge fixe de référence appliquée par la Caisse des Dépôts et Consignations, conformément aux décisions des pouvoirs publics et basée sur le taux de commissionnement versée aux réseaux collecteurs. En conséquence, les taux établis sur la base du taux du Livret A et de la marge fixe de référence effectivement appliqués à chaque prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet de chaque contrat de prêt réalisé dans la cadre de la lettre d'offre globale (LOG).

Accorde sa garantie, pour la durée totale des prêts réalisés dans le cadre de la LOG et expirant après le complet remboursement de toutes les sommes garanties.

Dans l'hypothèse où la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR), pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles (en principal, majoré des intérêts, intérêts compensateurs ou différés, y compris toutes commissions, indemnités ou pénalités pouvant être dues notamment en cas de remboursement anticipé) ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus en cas de non-remboursement à due échéance, le Département s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification de la Caisse des dépôts et consignations par lettre, en renonçant au bénéfice de discussion ainsi qu'au recours avant paiement visé par l'article 2316 du code civil et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires pour couvrir le paiement des sommes dues à la CDC au titre de chaque contrat de prêt réalisé dans le cadre du protocole.

Il est précisé que si la durée de préfinancement retenue par la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) opte pour le paiement des intérêts pour la période.

S'engage pendant toute cette période à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de la lettre d'offre globale.

Si l'opération financée, le montant et/ou les caractéristiques des prêts émis diffèrent de ceux mentionnés en annexe de la présente délibération, le Conseil Général du Bas-Rhin s'engage à actualiser son engagement aux termes d'une délibération rectificative au plus tard au cours du premier trimestre suivant la fin de validité de la Lettre d'Offre Globale dans l'hypothèse où des montants de prêts réalisés diffèrent à la baisse ou si une ou plusieurs opérations financées, et/ou des caractéristiques des prêts émis diffèrent des éléments mentionnés en annexe de la présente délibération.

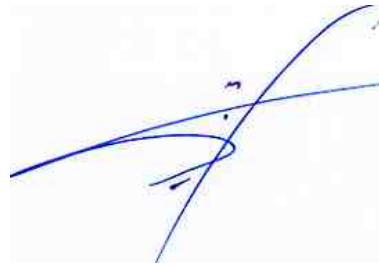
La décision rectificative prendra acte des opérations financées et recensera les montants de prêts réellement versés ainsi que les caractéristiques des prêts garantis.

Autorise le Président à signer chaque contrat qui sera émis à chaque opération exercée par la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR).

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

Strasbourg, le 17/06/13

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique KENNEL.

Guy-Dominique KENNEL