



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction - SIBAR

Rapport n° CP/2013/936

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 d'emprunt 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. L'Assemblée est informée une fois par an des tirages de fonds.

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 1 500 000 € et 660 000 € destinés à financer la construction de quinze logements locatifs sociaux situés Rue d'Obersteigen à ALLENWILLER ;
- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 520 000 € et 56 000 € destinés à financer la construction de quatre logements locatifs sociaux situés Rue de l'Eglise à SALENTHAL ;

- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 1 250 000 € destiné à financer la construction de trente-trois logements locatifs sociaux situés Rue de Nicosie – Quai des Alpes à STRASBOURG ;
- un emprunt PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) de 150 000 € destiné à financer l'acquisition - amélioration d'un logement locatif social situé 12 Grand'Rue et un emprunt PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) de 220 000 € destiné à financer la construction d'un logement locatif social situé 6 place du Marché aux Grains à BOUXWILLER ;
- deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 300 000 € et 220 000 € destinés à financer l'acquisition - amélioration de quatre logements locatifs sociaux situés 7 – 9 rue du Château à BISCHOFFSHEIM ;
- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 700 000 € et 387 000 € destinés à financer la construction de dix logements locatifs sociaux situés Rue Rampont à BRUMATH ;
- deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 77 000 € et 59 000 € destinés à financer la construction de deux logements locatifs sociaux situés 26 à 30 rue de la Gare à WASSELONNE ;
- deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 108 870 € et 31 130 € destinés à financer l'acquisition - amélioration d'un logement locatif social situé 17 rue Principale à WAHLENHEIM ;
- un emprunt PRUAS (prêt renouvellement urbain amélioration) de 600 000 € destiné à financer la rénovation - réhabilitation de soixante-douze logements locatifs sociaux situés 9 à 21 avenue de Normandie à STRASBOURG.

II. Demande de garantie

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite la garantie du Département pour un emprunt d'un montant de 3 900 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer la construction d'une gendarmerie à WOLFISHEIM.

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 2013 :

- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 1 500 000 € et 660 000 € destinés à financer la construction de quinze logements locatifs sociaux situés Rue d'Obersteigen à ALLENWILLER ;
- un emprunt PLUS (prêt locatif à usage social) de 1 250 000 € destiné à financer la construction de trente-trois logements locatifs sociaux situés Rue de Nicosie – Quai des Alpes à STRASBOURG ;
- deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 700 000 € et 387 000 € destinés à financer la construction de dix logements locatifs sociaux situés Rue Rampont à BRUMATH.

Tirage prêts 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 (taux à 2,25%)*
- *durée du prêt : 40 ans*

- *périodicité des échéances : annuelle*
- *révis 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 660 000 € : 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 (taux à 2,25%)*
- *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 520 000 € et 56 000 € destinés à financer la construction de quatre logements locatifs sociaux situés Rue de l'Eglise à SALENTHAL.

Tirage de 520 000 € : 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 (taux à 2,25%)*
- *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 56 000 € : 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 (taux à 2,25%)*
- *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 %*

- un emprunt PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) de 150 000 € destiné à financer l'acquisition - amélioration d'un logement locatif social situé 12 Grand'Rue et un emprunt PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) de 220 000 € destiné à financer la construction d'un logement locatif social situé 6 place du Marché aux Grains à BOUXWILLER ;

- deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 300 000 € et 220 000 € destinés à financer l'acquisition - amélioration de quatre logements locatifs sociaux situés 7 - 9 rue du Château à BISCHOFFSHEIM.

Tirages prêts PLAI

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 2,05 %*
- *taux effectif global : 2,05 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A (taux à 2,25%)*
- *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 220 000 € : prêt PLAI Foncier

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 2,05 %*
- *taux effectif global : 2,05 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A (taux à 2,25%)*
- *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 PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 77 000 € et 59 000 € destinés à financer la construction de deux logements locatifs sociaux situés 26 à 30 rue de la Gare à WASELONNE ;

- deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 108 870 € et 31 130 € destinés à financer l'acquisition - amélioration d'un logement locatif social situé 17 rue Principale à WAHLENHEIM.

Tirages prêts PLAI

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 1,55 %*
- *taux effectif global : 1,55 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A (taux à 1,75%)*
- *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 prêts PLAI Foncier

- *taux d'intérêt actuariel annuel: 1,55 %*
- *taux effectif global : 1,55 %*
- *taux annuel de progressivité des annuités : 0 %*
- *indice de révision : taux du Livret A (taux à 1,75%)*

- 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 PRUAS (prêt renouvellement urbain amélioration) de 600 000 € destiné à financer la rénovation - réhabilitation de soixante-douze logements locatifs sociaux situés 9 à 21 avenue de Normandie à STRASBOURG.

Tirage de 600 000 € : prêt PRUAS

- 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 (taux à 1,75%)
- durée du prêt : 25 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 %

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.

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 10 logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis.

accorde la garantie du Département à la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) pour un prêt d'un montant de 3 900 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations. Ce Prêt constitué d'une Ligne du Prêt est destiné à financer la construction d'une gendarmerie à WOLFISHEIM.

Ligne de prêt de 3 900 000 € :

- durée de la phase de préfinancement : de 3 à 24 mois ;
 - durée de la phase 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 + 1,40 % ;
- Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0% ;
- profil d'amortissement : amortissement déduit avec intérêts différés : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés ;

- *modalité de révision : double révisabilité limitée (DL) ;*
- *taux de progressivité des échéances : 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) ; Révision du taux 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 contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci 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 et si cette durée est égale ou supérieure à 12 mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

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.

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, 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 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 18/11/13

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