



**Garanties d'emprunts - Organismes divers**

**Rapport n° CP/2014/63**

**Service gestionnaire :**

Service du budget et de la dette

**Résumé :**

Le présent rapport concerne :

- une demande de garantie présentée par la Société d'Investissements Immobiliers de Haguenau et Environs
- une demande de maintien de garantie suite à la fusion absorption de la société Nouvelles Cités de Lingolsheim par la SEM Société Immobilière du Bas-Rhin
- une demande de mainlevée présentée par la Fédération de Charité du Diocèse de Strasbourg – Caritas Alsace
- une demande de mainlevée présentée par l'Association d'action sociale en faveur de l'adolescent.

**I. Demande de garantie**

La Société d'Investissements Immobiliers de Haguenau et Environs (SIIHE) sollicite la garantie du Département à hauteur de 100% pour le remboursement du prêt n°1185 d'un montant total de 394 800 € correspondant à un emprunt PLAI (Prêt locatif aidé d'insertion) de 266 913 € et un emprunt PLAI Foncier de 127 887 €. Ce prêt constitué de deux lignes du prêt est destiné à financer l'acquisition-amélioration de six logements locatifs sociaux situés 3 rue du Grand Rabbin Joseph Bloch à Haguenau.

Le Contrat de Prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°1185, signé entre la SIIHE et la Caisse des dépôts et consignations.

**II. Transfert de garantie**

Un projet de fusion moyennant absorption de la société Nouvelles Cités de Lingolsheim par la SIBAR a été signé.

Le Conseil d'Administration de la SEM Société Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) du 28 juin 2012 a constaté la réalisation de la condition suspensive prévue par le projet de fusion et a approuvé l'opération de fusion par absorption de la société Nouvelles Cités de Lingolsheim par la SIBAR avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

La fusion par absorption de la société Nouvelles Cités de Lingolsheim par la SIBAR a impacté la garantie d'emprunt accordée par le Conseil Général par délibérations des 16 décembre 2003, 26 avril 2004, 22 août 2005 et 18 septembre 2006 à la société Nouvelles Cités de Lingolsheim pour un emprunt d'un montant initial de 3 214 750 € destiné à financer la construction d'une Maison d'accueil spécialisée de cinquante places à Lingolsheim pour le compte de l'Association départementale de parents de personnes handicapées mentales et de leurs amis (ADAPEI) qui en assure la gestion.

Cet emprunt a été contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour une durée de 25 ans, jusqu'au 1<sup>er</sup> août 2030 au taux d'intérêt annuel révisable sur Livret A de 3,45 % au 1<sup>er</sup> août 2013.

Par convention du 28 juin 2004 modifiée par les avenants des 19 octobre 2005 et 15 novembre 2006, la société Nouvelles Cités de Lingolsheim s'était engagée au titre de la contre-garantie à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans l'accord du Département.

Le capital restant dû au 31 décembre 2012 était de 2 272 215,71 €.

La SIBAR sollicite le maintien de la garantie du Département pour le montant et la durée résiduels de cet emprunt.

Une nouvelle convention doit être établie.

La convention du 28 juin 2004 et les avenants des 19 octobre 2005 et 15 novembre 2006 sont abrogés.

### **III. Mainlevée**

#### ➤ Fédération de Charité du Diocèse de Strasbourg – Caritas Alsace

Par délibération du 10 mai 2012 le Conseil Général a accordé la garantie départementale à la Fédération de Charité du Diocèse de Strasbourg – Caritas Alsace pour un emprunt de 1 730 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et destiné à financer des travaux de restructuration des bâtiments du site de Huttenheim.

Par convention du 6 juin 2012 la Fédération de Charité du Diocèse de Strasbourg – Caritas Alsace s'était engagée au titre de la contre-garantie à faire inscrire au profit du Département du Bas-Rhin une hypothèque conventionnelle.

La Fédération de Charité du Diocèse de Strasbourg – Caritas Alsace sollicite la mainlevée de l'hypothèque conventionnelle inscrite au profit du Département du Bas-Rhin sur la parcelle cadastrée au Livre Foncier de Huttenheim section 20 n°209/48 en vue de la vente de cette parcelle.

Le Département conserve l'hypothèque sur la parcelle section 1 n°79/19.

Un avenant à la convention du 6 juin 2012 doit être établi.

#### ➤ Association d'action sociale en faveur de l'adolescent

Par délibérations des 21 juin 1999 et 31 janvier 2000 le Conseil Général a accordé la garantie départementale à l'Association d'action sociale en faveur de l'adolescent pour un emprunt de 117 996 € (774 000 F) souscrit auprès du Crédit Mutuel et destiné à financer les travaux de mise en conformité et de réhabilitation du foyer de l'adolescent à Illkirch-Graffenstaden.

Par convention du 19 octobre 1999 modifiée par l'avenant du 17 avril 2000 l'Association d'action sociale en faveur de l'adolescent s'était engagée au titre de la contre-garantie à faire inscrire au profit du Département du Bas-Rhin une prénotation d'hypothèque et une restriction au droit de disposer.

Le capital restant dû au 30 septembre 2013 était de 14 434,18 €. Cet emprunt sera intégralement remboursé au 31 janvier 2015.

L'Association d'action sociale en faveur de l'adolescent souhaite mettre en place un nouveau financement auprès du Crédit Mutuel. En garantie de ce financement, l'établissement prêteur souhaite que l'association inscrive une hypothèque à son profit.

Afin de faciliter l'inscription de cette nouvelle hypothèque et au vu de la durée résiduelle de cet emprunt, le Crédit Mutuel a donné mainlevée de la caution du Département.

Aussi, l'Association d'action sociale en faveur de l'adolescent sollicite la mainlevée de la prénotation d'hypothèque et de la restriction au droit de disposer inscrite au profit du Département du Bas-Rhin sur les parcelles cadastrées au Livre Foncier d'Illkirch section 5 n°88/11 et n°85/11.

La convention du 19 octobre 1999 et l'avenant du 17 avril 2000 sont abrogés.

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 Société d'investissements immobiliers de Haguenau et environs (SIIHE) à hauteur de 100% pour le remboursement du prêt n°1185 d'un montant total de 394 800 € correspondant à un emprunt PLA-I (Prêt locatif aidé d'intégration) de 266 913 € et un emprunt PLA-I Foncier de 127 887 €. Ce prêt constitué de deux lignes du prêt est destiné à financer l'acquisition-amélioration de six logements locatifs sociaux situés 3 rue du Grand Rabbin Joseph Bloch à HAGUENAU.*

*Le Contrat de Prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°1185, signé entre la SIIHE et la Caisse des dépôts et consignations.*

*Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :*

*Ligne du prêt 1 : PLA-I*

- montant : 266 913 €*
- durée totale : 40 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 -0,20 %*

*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*

- mode 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 de Prêt 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 %*

*Ligne du prêt 2 : PLA-I Foncier*

- montant : 127 887 €*

- durée totale : 50 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 -0,20 %

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
  - mode 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 de Prêt 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 Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SIIHE, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, le Département s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à la SIIHE pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Au titre de la contre-garantie, la SIIHE devra s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie 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.

Suite à la fusion par absorption de la société Nouvelles cités de Lingolsheim par la SIBAR :

- accorde la garantie du Département à la SEM Société immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) à hauteur de 100% pour le montant et la durée résiduels d'un emprunt d'un montant initial de 3 214 750 € destiné à financer la construction d'une Maison d'accueil spécialisée de cinquante places à LINGOLSHEIM pour le compte de l'Association départementale de parents de personnes handicapées mentales et de leurs amis (ADAPEI) qui en assure la gestion.

Cet emprunt a été contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour une durée de 25 ans, jusqu'au 1er août 2030 au taux d'intérêt annuel révisable sur Livret A de 3,45 % au 1er août 2013.

*Le capital restant dû au 31 décembre 2012 était de 2 272 215,71 €.*

*Au titre de la contre garantie, la 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.*

*Cette clause de contre-garantie ne peut être opposable à la Caisse des dépôts et consignations en cas de mise en jeu de garantie.*

*La garantie du Département est accordée pour la durée résiduelle totale du Prêt, 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.*

*Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, le Département s'engage dans les meilleurs délais 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.*

*- abroge la convention 28 juin 2004 modifiée par les avenants des 19 octobre 2005 et 15 novembre 2006 fixant les modalités de fonctionnement de la garantie départementale accordée à la société Nouvelles cités de Lingolsheim pour un emprunt de 3 214 750 € souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations et destiné à financer la construction d'une Maison d'accueil spécialisée de cinquante places à LINGOLSHEIM pour le compte de l'ADAPEI qui en assure la gestion.*

*- accorde la mainlevée à la Fédération de charité du diocèse de Strasbourg – Caritas Alsace de l'hypothèque conventionnelle inscrite au profit du Département du Bas-Rhin, pour un emprunt de 1 730 000 € souscrit auprès de la Caisse des dépôts et consignations et destiné à financer des travaux de restructuration des bâtiments du site de Huttenheim, sur la parcelle cadastrée au Livre Foncier de Huttenheim section 20 n°209/48 en vue de la vente de cette parcelle.*

*Le Département conserve l'hypothèque sur la parcelle section 1 n°79/19.*

*- accorde la mainlevée à l'Association d'action sociale en faveur de l'adolescent de la prénotation d'hypothèque et de la restriction au droit de disposer inscrite au profit du Département du Bas-Rhin, pour un emprunt de 117 996 € (774 000 F) souscrit auprès du Crédit Mutuel et destiné à financer les travaux de mise en conformité et de réhabilitation du foyer de l'adolescent à Illkirch-Graffenstaden, sur les parcelles cadastrées au Livre Foncier d'Illkirch section 5 n°88/11 et n°85/11.*

*- abroge la convention du 19 octobre 1999 modifiée par l'avenant du 17 avril 2000 fixant les modalités de fonctionnement de la garantie départementale accordée à l'Association d'action sociale en faveur de l'adolescent pour un emprunt de 117 996 €*

*(774 000 F) souscrit auprès du Crédit Mutuel et destiné à financer les travaux de mise en conformité et de réhabilitation du foyer de l'adolescent à Illkirch-Graffenstaden.*

*approuve par ailleurs les conventions et les avenants et autorise le Président du Conseil Général 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.*

*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 demande de l'organisme prêteur adressée par lettre missive, sans jamais opposer le défaut de mise en recouvrement préalable des ressources.*

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

*Quoiqu'il en soit, la garantie du Département ne sera effective qu'à la signature des contrats de prêts par le Président du Conseil Général sauf pour le Contrat de Prêt n°1185, signé entre la SIIHE et la Caisse des dépôts et consignations.*

*autorise par ailleurs le Président du Conseil Général à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.*

Strasbourg, le 20/12/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL