

Réunion du 5 mai 2014

Sous la présidence de : Monsieur Guy-Dominique KENNEL

Etaient présents : Monsieur Guy-Dominique KENNEL, président

Monsieur André KLEIN-MOSSER, Monsieur Alfred BECKER, Monsieur Rémi BERTRAND, Monsieur Etienne WOLF, Monsieur Jean-Philippe MAURER, Monsieur Pierre BERTRAND, Monsieur Bernard FISCHER, Monsieur Jean-Laurent VONAU, Monsieur Sébastien ZAEGEL, Monsieur Frédéric BIERRY, vice-présidents

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Roland BRENDLE, Monsieur Etienne BURGER, Monsieur Thierry CARBIENER, Monsieur Henri DREYFUS, Madame Marie-Dominique DREYSSE, Monsieur Eric ELKOUBY, Monsieur Claude FROEHLI, Monsieur Robert HERRMANN, Madame Laurence JOST, Madame Pascale JURDANT-PFEIFFER, Madame Suzanne KEMPF, Docteur Yves LE TALLEC, Madame Marie-Paule LEHMANN, Monsieur André LOBSTEIN, Monsieur Jean MATHIA, Monsieur Philippe MEYER, Madame Alice MOREL, Madame Frédérique MOZZICONACCI, Maître Raphaël NISAND, Monsieur Serge OEHLER, Madame Louise RICHERT, Monsieur Marc SENE, Docteur Gérard SIMLER, Monsieur Richard STOLTZ, Monsieur Jean-Claude WEIL, Monsieur Freddy ZIMMERMANN, secrétaires

Procuration(s) :

Excusé(s) : Monsieur Jean-Paul WIRTH, Monsieur Jean-Michel FETSCH, Monsieur Louis BECKER, Monsieur Olivier BITZ, Monsieur Pierre MARMILLOD

Absent(s) :

Rapporteur : Monsieur Bernard FISCHER

N° CP/2014/351 - Administration générale - 5
Garanties d'emprunts-Organismes de construction

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, décide d'accorder la garantie du Département à :

1) La SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-DOMIAL, à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 6 661 461 € correspondant à un emprunt PHARE (Prêt Habitat Amélioration Restructuration Extension) de 259 939 € et deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 6 100 856 € et 300 666 €.

Ce prêt constitué de trois Lignes du Prêt est destiné à la construction d'un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) de 80 lits situés Rue de Breitenau à Villé dont le gestionnaire est l'EHPAD Intercommunal du Canton de Villé.

Le contrat de Prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n° 6445, signé entre la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-DOMIAL et la Caisse des dépôts et consignations.

Les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

*Ligne du Prêt PHARE n° 5023247

- . montant de la Ligne du Prêt : 259 939 €
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois
- . taux du préfinancement : taux du Livret A+0,60%
- . durée de la phase d'amortissement : 40 ans
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : 0,60%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+0,60%
- . périodicité des échéances : annuelle

- . 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
- . taux de progressivité des échéances : 0% (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 PLUS n° 5023246

- . montant de la Ligne du Prêt : 6 100 856 €
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois
- . taux du préfinancement : taux du Livret A+0,60%
- . durée de la phase d'amortissement : 40 ans
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : 0,60%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+0,60%
- . périodicité des échéances : annuelle
- . 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
- . taux de progressivité des échéances : 0% (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 PLUS Foncier n° 5023245

- . montant de la Ligne du Prêt : 300 666 €
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois
- . taux du préfinancement : taux du Livret A+0,60%
- . durée de la phase d'amortissement : 50 ans
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : 0,60%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+0,60%
- . périodicité des échéances : annuelle
- . 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
- . taux de progressivité des échéances : 0% (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%.

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

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 l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté 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 l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Il est précisé que les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats.

2) La SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR), à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de :

- 2 480 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 1 875 000 € et 605 000 €.

Ce prêt constitué de deux Lignes du Prêt est destiné à financer la construction d'une résidence séniors de 21 logements locatifs sociaux collectifs situés 16 rue Principale à ERGERSHEIM.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n° 6269, signé entre la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) et la Caisse des dépôts et consignations.

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

*Ligne du Prêt 1-PLUS de 1 875 000 €

- . 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+0,60%-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
- . taux de progressivité des échéances : de 0% (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-PLUS Foncier de 605 000 €

- . durée totale : 50 ans
- . périodicité des échéances : annuelle###13;
- . index : Livret A
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+0,60%-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
- . taux de progressivité des échéances : de 0% (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%

- 1 285 000 € correspondant à six emprunts, deux emprunts PLAI et PLAI foncier (prêt locatif aidé d'intégration) de 97 000 € et 142 000 €, deux emprunt PLS et PLS foncier (prêt locatif social) de 306 000 € et 349 000 € et deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 179 000 € et 212 000 € destinés à financer la construction de quinze logements locatifs sociaux (6 PLAI, 5 PLS, 4 PLUS) situés avenue de Colmar (Lombard III) à STRASBOURG.

Ce prêt constitué de six Lignes du Prêt est destiné à la construction de quinze logements locatifs sociaux (6 PLAI, 5 PLS, 4 PLUS) situés avenue de Colmar (Lombard III) à STRASBOURG.

Le contrat de Prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n° 7142, signé entre la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) et la Caisse des dépôts et consignations.

Les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

***Ligne du Prêt 1-PLA-I n° 5042806**

- . montant de la Ligne du Prêt : 97 000 €
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois
- . taux du préfinancement : taux du Livret A-0,20%
- . durée de la phase d'amortissement : 40 ans
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : -0,20%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A-0,20%
- . périodicité des échéances : annuelle
- . 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
- . taux de progressivité des échéances : 0% (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 n° 5042805**

- . montant de la Ligne du Prêt : 142 000 €
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois
- . taux du préfinancement : taux du Livret A-0,20%
- . durée de la phase d'amortissement : 50 ans
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : -0,20%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A-0,20%
- . périodicité des échéances : annuelle
- . 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
- . taux de progressivité des échéances : 0% (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 3-PLS n° 5042803**

- . montant de la Ligne du Prêt : 306 000 €
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois
- . taux du préfinancement : taux du Livret A+1,11%

- . durée de la phase d'amortissement : 40 ans
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : 1,11%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+1,11%
- . périodicité des échéances : annuelle
- . 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
- . taux de progressivité des échéances : 0% (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 4-PLS Foncier n° 5042804

- . montant de la Ligne du Prêt : 349 000 €
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois
- . taux du préfinancement : taux du Livret A+1,11%
- . durée de la phase d'amortissement : 50 ans
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : 1,11%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+1,11%
- . périodicité des échéances : annuelle
- . 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
- . taux de progressivité des échéances : 0% (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 5-PLUS n° 5042802

- . montant de la Ligne du Prêt : 179 000 €
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois
- . taux du préfinancement : taux du Livret A+0,60%
- . durée de la phase d'amortissement : 40 ans
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : 0,60%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+0,60%
- . périodicité des échéances : annuelle
- . 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
- . taux de progressivité des échéances : 0% (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 6-PLUS Foncier n° 5042801

- . montant de la Ligne du Prêt : 212 000 €
- . durée de la période de préfinancement : 3 à 24 mois
- . taux du préfinancement : taux du Livret A+0,60%

- . durée de la phase d'amortissement : 50 ans
- . index : Livret A
- . marge fixe sur index : 0,60%
- . taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A+0,60%
- . périodicité des échéances : annuelle
- . 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##*#13;
- . modalité de révision : Double révisabilité limitée
- . taux de progressivité des échéances : 0% (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%.

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

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 l'emprunteur dont il ne se serait pas acquitté 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 l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Il est précisé que les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats.

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 SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-DOMIAL et la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) devront 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 pour la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-DOMIAL et les clauses de contre garantie et de réservation de logements pour la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) ne peuvent être opposable à la Caisse des dépôts et consignations en cas de mise en jeu de garantie.

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 2 logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis.

3) La commission permanente autorise en outre l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 à vendre deux immeubles comprenant 51 logements situés 22-24 rue de la Niederbourg à Illkirch-Graffenstaden, tout en maintenant la garantie départementale sur le solde restant dû au titre de cette opération tant que les immeubles ne seront pas vendus.

Le produit de la vente devra servir à rembourser les emprunts garantis. Au plus tard à l'issue de la vente de ces immeubles, les emprunts devront être remboursés en totalité ; en tout état

de cause ces emprunts ne seront plus garantis lorsque les immeubles qui ont été acquis à l'aide de ces emprunts auront été vendus. L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 devra informer le Département au fur et à mesure de l'état de la vente.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions relatives aux modalités de fonctionnement de la garantie accordée à la SA d'HLM Habitat des Salariés d'Alsace-DOMIAL et à la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR), ainsi que l'avenant à la convention conclue avec l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67, et autorise son président à signer ces trois conventions et cet avenant à la convention ainsi que tous les actes pouvant être établis en ces affaires intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt, à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Pour extrait conforme :
Pour le Président
La Directrice des services de l'assemblée



Francine THOMAS

Adopté à l'unanimité

Le Président,
Guy-Dominique KENNEL

Accusé de réception N° : A067-226700011-20140505-86221-DE-1-1_0
Acte certifié exécutoire au : 15/05/14