



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts-Organismes de construction

Rapport n° CP/2014/769

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne :

Deux demandes de garantie présentées par :

- 1) la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR)
- 2) la SA d'HLM NOUVEAU LOGIS DE L'EST-Groupe SNI dans le cadre d'une convention d'objectifs approuvée par la commission permanente du Conseil Général pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat
- 3) une demande de maintien de garantie suite à une renégociation du taux d'intérêt d'un emprunt réalisé par la Société Coopérative d'HLM Habitat de l'ILL

1) La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) pour deux opérations :

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite la garantie du Département, à hauteur de 100%, pour :

-un montant total de 1 530 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 1 100 000 € et 430 000 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de douze logements locatifs sociaux collectifs situés rue de Strasbourg à Truchtersheim

-un montant total de 1 240 000 €, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 850 000 € et 390 000 € destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de huit logements locatifs sociaux collectifs situés Lotissement les Oies à Donnenheim.

2) La SA d'HLM Nouveau Logis de l'Est-Groupe SNI-Groupe SNI :

Lors de sa séance en date du 8 novembre 2005, le Conseil Général a approuvé la mise en place 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 d'octroi d'une garantie à 100%.

Dans ce cadre, la commission permanente du Conseil Général du 1er octobre 2012 a approuvé la convention d'objectifs entre le Département et la SA d'HLM Nouveau Logis de l'Est-Groupe SNI pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat 2012-2015.

La SA d'HLM Nouveau Logis de l'Est-Groupe SNI sollicite la garantie du Département pour un prévisionnel total de 1 576 279 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 350 437 € et 116 812 € et deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 700 773 € et 408 257 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 14 logements locatifs sociaux collectifs situés Rue des Cigognes à Muttersholtz.

3) La société coopérative d'HLM Habitat de l'ILL : Maintien de garantie

La société coopérative d'HLM Habitat de l'ILL a renégocié le taux d'intérêt d'un emprunt contracté auprès de la Caisse d'Épargne avec la garantie départementale.

Par délibération en date du 24 septembre 2007, le Conseil Général a accordé la garantie d'emprunt du Département à la Société coopérative d'HLM Habitat de l'ILL pour un montant de 1 250 000 € représentant 50% d'un emprunt de 2 500 000 € destiné au financement des locaux professionnels dédiés à la location pour des services médico-sociaux du Département (Centre médico social) situés à l'angle de la Route de Lyon et de la Rue du 23 Novembre à Illkirch.

L'emprunt avait été contracté auprès de la Caisse d'Épargne à un taux fixe de 4,40% sur 30 ans à amortissements progressifs par échéances constantes.

Le montant à réaménager est de 2 200 000 €, il est inférieur au capital restant dû à savoir 2 220 755,87 € (au 5 novembre 2014) garanti à 50% soit 1 110 377,93 €.

Une nouvelle convention doit être établie.

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 :

1) la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR), à hauteur de 100%, pour :

-le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1 530 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 1 100 000 € et 430 000 €. Ce Prêt constitué de deux Lignes du Prêt est destiné à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de douze logements locatifs sociaux collectifs situés rue de Strasbourg à Truchtersheim.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°12389, 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 n°5056941-PLUS de 1 100 000 €*

. 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% 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 n°5056942-PLUS foncier de 430 000 €

. 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 +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% 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%.

-le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1 240 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 850 000 € et 390 000 €. Ce Prêt constitué de deux Lignes du Prêt est destiné à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de huit logements locatifs sociaux collectifs situés Lotissement les Oies à Donnenheim.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°12439, 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 n°5056872-PLUS de 850 000 €

. 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% 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 n°5056873-PLUS foncier de 390 000 €

. 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 +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% 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%.

2) la SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI, pour un montant prévisionnel total de 1 576 279 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à deux prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I et PLA-I foncier) de 350 437 € et 116 812 € et deux prêts locatifs à usage social (PLUS et PLUS foncier) de 700 773 € et 408 257 €.

Ce Prêt constitué de quatre Lignes du Prêt, est destiné à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de 14 logements locatifs sociaux collectifs situés Rue des Cigognes à MUTTERSHOLTZ.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°13751, signé entre la SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI et la Caisse des dépôts et consignations.

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

-Ligne du Prêt PLAI n°5065397

- . montant de la Ligne du Prêt : 350 437 €
- . 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%-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%
- . 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 : de 0% à 0,50% (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 PLAI Foncier n°5065398

- . montant de la Ligne du Prêt : 116 812 €

- . 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%-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%

- . 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 : de 0% à 0,50% (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°5065395

- . montant de la Ligne du Prêt : 700 773 €
- . 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%-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%
- . 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 : de 0% à 0,50% (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°5065396

- . montant de la Ligne du Prêt : 408 257 €
- . 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%-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%
- . 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 : de 0% à 0,50% (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 des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-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 leur paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

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) et la SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI devront s'engager par convention à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans l'accord du Département.

Les organismes s'engagent à employer le produit de la vente des logements à rembourser les emprunts garantis.

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 commission permanente décide en outre de maintenir la garantie départementale à la Société coopérative d'HLM Habitat de l'ILL, à hauteur de 50%, pour le montant du nouveau prêt souscrit auprès de la Caisse d'Épargne d'Alsace, l'ancien ayant été remboursé par anticipation :

Montant du prêt : 2 200 000 €

Durée totale du prêt : 24 ans

Amortissement : progressif

Echéances : annuelles constantes

Taux d'intérêt : taux fixe de 2,77%

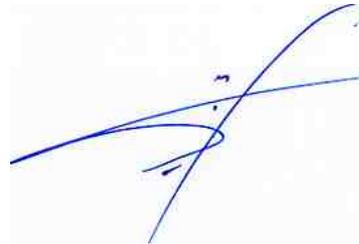
Frais de dossier : 0,10% du montant emprunté, soit 2 200 €

Remboursement anticipé : possible à chaque échéance, moyennant un préavis et le paiement d'une indemnité actuarielle avec un montant minimum en fonction de la date de remboursement.

La commission permanente approuve par ailleurs les trois conventions relatives aux modalités de fonctionnement de la garantie accordée à la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR) et à la SA d'HLM Nouveau Logis de l'Est-Groupe SNI et approuve la nouvelle convention établie suite au remboursement anticipé d'un emprunt par la Société coopérative d'HLM Habitat de l'ILL, et autorise son président à signer ces quatre conventions 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.

Strasbourg, le 21/10/14

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape. The signature is positioned above the name 'Guy-Dominique KENNEL'.

Guy-Dominique KENNEL