

Réunion du 3 novembre 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 Jean-Paul WIRTH, Monsieur Jean-Laurent VONAU, Monsieur Louis BECKER, Monsieur Sébastien ZAEGEL, Monsieur Frédéric BIERRY, vice-présidents

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Olivier BITZ, Monsieur Etienne BURGER, Monsieur Thierry CARBIENER, 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 Pierre MARMILLOD, Monsieur Philippe MEYER, Madame Alice MOREL, Maître Raphaël NISAND, Madame Louise RICHERT, Docteur Gérard SIMLER, Monsieur Richard STOLTZ, Monsieur Jean-Claude WEIL, Monsieur Freddy ZIMMERMANN, Madame Laurence MULLER-BRONN, secrétaires

Procuration(s) :

Excusé(s) : Monsieur Jean-Michel FETSCH, Monsieur Bernard FISCHER, Monsieur Roland BRENDLE, Monsieur Henri DREYFUS, Madame Marie-Dominique DREYSSE, Monsieur Eric ELKOUBY, Monsieur Jean MATHIA, Madame Frédérique MOZZICONACCI, Monsieur Serge OEHLER, Monsieur Marc SENE

Absent(s) :

Rapporteur : Monsieur André KLEIN-MOSSER

N° CP/2014/769 - 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 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 Donenheim.

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'Epargne 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.

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° : 067-226700011-20141103-lmc189924-DE-1-1
Acte certifié exécutoire au : 04/11/14