



## Commission des finances et des affaires générales

### 5 - Administration générale

#### **Garanties d'emprunts - Adoption de la garantie globale à 100 % pour les prêts souscrits par la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC)**

**Rapport n° CP/2015/96**

**Service gestionnaire :**

Service du budget et de la dette

**Résumé :**

Le présent rapport concerne l'adoption d'une garantie globale à 100 % pour la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) pour les prêts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) dans le cadre d'une lettre d'offre globale (LOG)

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 par des organismes auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) en vue de la réalisation de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS et autres prêts équivalents) et de la réhabilitation de logements sociaux (PALULOS, PAM) dès que l'organisme concerné a signé un contrat d'objectifs avec le Département et sous réserve que ce contrat d'objectifs ait prévu la clause d'octroi à 100%.

Les articles 2298 et 2316 du Code Civil et L 3231-4 et L 3231-4-1 du Code général des collectivités territoriales permettent en effet au Département d'apporter une garantie globale à 100%.

La garantie à 100% a été mise en place en 2007 dans le cadre de lignes globales de financement pluriannuelles (LGFP) avec les organismes HLM qui ont souhaité la souscrire auprès de la Caisse des dépôts et consignations (l'OPUS 67 et la SIBAR).

En approuvant une LGFP, le Département s'engage à garantir pendant la durée de la ligne un montant plafond de prêts de la Caisse de dépôts et de consignations. Les contrats peuvent être émis et signés rapidement par toutes les parties. A l'issue de la durée de la LGFP, l'ensemble des contrats est soumis à l'approbation du Conseil Général par un vote dit de "réitération".

La ligne globale de financement pluriannuelle (LGFP) a été remplacée par une lettre d'offre globale (LOG). La Caisse de dépôts et de consignations et la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) ont décidé de contractualiser de manière globale et pour une période de 18 mois, les financements qui seront apportés par la Caisse de dépôts et de consignations à la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) au travers d'une LOG, qui fait état de prêts pour un montant maximum de 21 506 000 €.

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite une garantie globale sur un volume d'emprunts ventilé par type de prêts en vue de la réalisation d'opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation, pour un total de **21 506 000 €** répartis selon les montants maximum suivants :

- PLUS : 14 619 000 € (prêt locatif à usage social),
- PLUS foncier : 6 154 000 € (prêt locatif à usage social),
- PLAI : 360 000 € (prêt locatif aidé d'intégration),
- PAM : 373 000 € (prêt amélioration).

Le 17 novembre 2014, le Département et la SIBAR ont signé une nouvelle convention d'objectifs sur la période 2014-2016 permettant à l'organisme de mobiliser les contrats de prêts correspondants dans la limite de ce montant.

Chaque contrat de prêt sera communiqué pour signature au Conseil Général du Bas-Rhin en tant que garant.

La commission permanente réitérera par voie de délibération sa garantie au vu des montants et des caractéristiques de ces financements assis sur la présente délibération globale de garantie.

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 la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) à hauteur de 100% pour le remboursement des prêts détaillés ci-dessous à hauteur d'une somme globale de 21 506 000 € :*

- . PLUS : 14 619 000 € (prêt locatif à usage social),*
- . PLUS foncier : 6 154 000 € (prêt locatif à usage social),*
- . PLAI : 360 000 € (prêt locatif aidé d'insertion),*
- . PAM : 373 000 € (prêt amélioration).*

*Les emprunts seront contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations en vue du financement des opérations de construction neuve, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation relevant du programme de réalisations 2014/2015 joint en annexe dans le cadre de la lettre d'offre globale. (Annexe 1)*

*- prend note que les caractéristiques des prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations sont listées en annexe à la présente délibération, en lien avec les descriptifs d'opérations. (Annexe 2)*

*En tout état de cause, les garanties sont limitées au taux d'intérêt maximum prévu par délibération du Conseil Général en date du 14 décembre 2004 (taux de l'usure en vigueur à la date de mise en jeu éventuelle de la garantie diminué d'un point).*

*Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués en annexe sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du Livret A et du taux de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués à chaque prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet de chaque contrat de prêt réalisé dans le cadre de la lettre d'offre globale (LOG).*

*- accorde sa garantie, pour la durée totale des prêts réalisés dans le cadre de la LOG et expirant après le complet remboursement de toutes les sommes garanties.*

*Dans l'hypothèse où la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR), pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles (en principal, majoré des intérêts, intérêts compensateurs ou différés, y compris toutes commissions, indemnités ou pénalités pouvant être dues notamment en cas de remboursement anticipé) ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus en cas de non-remboursement à due échéance, le Département s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple notification de la Caisse des dépôts et consignations par lettre, en renonçant au bénéfice de discussion ainsi qu'au recours avant paiement visé par l'article 2316 du code civil et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires pour couvrir le paiement des sommes dues à la CDC au titre de chaque contrat de prêt réalisé dans le cadre de la LOG.*

*- s'engage pendant toute cette période à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de la lettre d'offre globale.*

*Si l'opération financée, le montant et/ou les caractéristiques des prêts émis diffèrent de ceux mentionnés en annexe de la présente délibération, le Conseil Général du Bas-Rhin s'engage à actualiser son engagement aux termes d'une délibération rectificative au plus tard au cours du premier trimestre suivant la fin de validité de la Lettre d'Offre Globale dans l'hypothèse où des montants de prêts réalisés diffèrent à la baisse ou si une ou plusieurs opérations financées, et/ou des caractéristiques des prêts émis diffèrent des éléments mentionnés en annexe de la présente délibération.*

*La décision rectificative prendra acte des opérations financées et recensera les montants de prêts réellement versés ainsi que les caractéristiques des prêts garantis.*

*- autorise le président à signer chaque contrat qui sera émis à chaque opération exercée par la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR).*

*- autorise le président à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.*

Strasbourg, le 16/02/15

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL