



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts-Organismes de construction

Rapport n° CP/2016/169

Service gestionnaire :

E220 - Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne :

- deux demandes de garantie présentées par la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR)
- une demande de garantie présentée par l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67

SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR)

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 de garantie à 100%.

Dans ce cadre, la commission permanente du Conseil Général du 6 octobre 2014 a approuvé la convention d'objectifs entre le Département et la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat 2014-2016.

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite la garantie du Département, à hauteur de 100%, pour un montant total de 1 970 000 € pour quatre emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, dont la répartition est la suivante :

- 970 000 € correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 660 000 € et de 310 000 € destinés à financer l'opération de construction de 7 logements locatifs sociaux individuels situés Lotissement Heiligenhaeusel 2 à GEUDERTHEIM,
- 1 000 000 € correspondant à deux emprunts PLUS et PLUS foncier (prêt locatif à usage social) de 700 000 € et de 300 000 € destinés à financer l'opération de construction de 7 logements locatifs sociaux individuels situés Lotissement Rue de Batzendorf à WAHLENHEIM.

Office Public de l'Habitat - OPUS 67

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%.

La présente demande de garantie est présentée dans le cadre de la convention d'objectifs entre le Département et l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat 2012-2014.

La commission permanente du Conseil Départemental du 5 octobre 2015 a par ailleurs approuvé la convention d'objectifs entre le Département et l'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 pour la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat 2015-2017.

L'Office Public de l'Habitat - OPUS 67 sollicite la garantie du Département pour un emprunt PAM (prêt à l'amélioration) de 851 000 €. Cet emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations est destiné à financer la réhabilitation de 665 logements situés dans le Bas-Rhin.

Les présentes actions se fondent sur les articles L3231-4 et L3231-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux garanties d'emprunts.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président :

accorde la garantie du Département à la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) à hauteur de 100%, pour un montant prévisionnel total de 1 970 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt), pour deux contrats de prêt constitués de quatre lignes du prêt dont la répartition est la suivante :

- 970 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt), correspondant à deux prêts locatifs à usage social (PLUS et PLUS foncier) de 660 000 € et de 310 000 €.

Ce prêt constitué de deux Lignes du Prêt est destiné à financer la construction de 7 logements locatifs sociaux individuels situés Lotissement Heiligenhaeusel 2 à GEUDERTHEIM.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°46149, 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 PLUS n°5123226

. montant de la Ligne du Prêt : 660 000 €

. durée totale : 40 ans

. périodicité des échéances : annuelle

. index : Livret A

. marge fixe sur index : 0,60%

. taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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 PLUS Foncier n°5123227

. montant de la Ligne du Prêt : 310 000 €

. durée totale : 50 ans

. périodicité des échéances : annuelle

. index : Livret A

. marge fixe sur index : 0,60%

. taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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%.

La garantie du Département est accordée pour la durée totale du contrat de 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.

Le Département s'engage pendant toute la durée du contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

Sous peine de caducité de la garantie du Département, la SEM Immobilière du Bas-Rhin (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.

Les sommes que le Département serait amené à verser à l'organisme prêteur en application de la présente garantie devront être remboursées au Département dans un délai de deux ans selon les modalités précisées dans la convention jointe au rapport à conclure entre le Département et le bénéficiaire.

L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser les emprunts garantis.

- 1 000 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt) pour un contrat de prêt constitué de deux prêts locatifs à usage social (PLUS et PLUS foncier) de 700 000 € et de 300 000 €.

Ce Prêt constitué de deux Lignes du Prêt est destiné à financer la construction de 7 logements locatifs sociaux individuels situés Lotissement Rue de Batzendorf à WAHLENHEIM.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°46145, 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 PLUS n°5124982

. montant de la Ligne du Prêt : 700 000 €

. durée totale : 40 ans

. périodicité des échéances : annuelle

. index : Livret A

. marge fixe sur index : 0,60%

. taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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 PLUS Foncier n°5124983

. montant de la Ligne du Prêt : 300 000 €

. durée totale : 50 ans

. périodicité des échéances : annuelle

. index : Livret A

. marge fixe sur index : 0,60%

. taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt +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%.

La garantie du Département est accordée pour la durée totale du contrat de 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.

Le Département s'engage pendant toute la durée du contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

Sous peine de caducité de la garantie du Département, la SEM Immobilière du Bas-Rhin (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.

Les sommes que le Département serait amené à verser à l'organisme prêteur en application de la présente garantie devront être remboursées au Département dans un délai de deux ans selon les modalités précisées dans la convention jointe au rapport à conclure entre le Département et le bénéficiaire.

L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser les emprunts garantis.

accorde la garantie du Département à l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 à hauteur de 100% pour le remboursement d'un Prêt PAM (prêt à l'amélioration) de 851 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt.

Ce Prêt constitué d'une Ligne du Prêt est destiné à financer à financer la réhabilitation de 665 logements situés dans le Bas-Rhin.

Le contrat de prêt qui fait l'objet de la garantie est le contrat n°46015, signé entre l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 et la Caisse des Dépôts et Consignations.

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

- Ligne du Prêt PAM n°5124879*
- . montant de la Ligne du Prêt : 851 000 €*
- . durée totale : 15 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 +0,60% (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%.*

La garantie du Département est accordée pour la durée totale du contrat de 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.

Le Département s'engage pendant toute la durée du contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

Sous peine de caducité de la garantie du Département, l'Office Public de l'Habitat-OPUS67 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.

Les sommes que le Département serait amené à verser à l'organisme prêteur en application de la présente garantie devront être remboursées au Département dans un délai de deux ans selon les modalités précisées dans la convention jointe au rapport à conclure entre le Département et le bénéficiaire.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions relatives aux modalités de fonctionnement des garanties accordées à la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) et à l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 et autorise le président du Conseil Départemental à signer ces conventions ainsi que tous les actes pouvant être établis en ces affaires et tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt.

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

Strasbourg, le 16/03/16

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by 'BIERRY' in a cursive script.

Frédéric BIERRY