



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2011/436

Service gestionnaire :

Service des finances

Résumé :

Le présent rapport a pour objet d'examiner une demande de garantie formulée par la SA Coopérative d'HLM « Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin » dans le cadre de la mise en place du PSLA (prêt social location-accession)

Lors de sa séance en date du 8 novembre 2005, dans le cadre de sa politique départementale de l'habitat, le Conseil Général a accepté d'apporter une garantie d'emprunt à 100 % pour les prêts PSLA (prêt social location-accession) pendant la phase locative apportée aux opérateurs PSLA.

➤ La SA Coopérative d'HLM « Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin » :

La SA Coopérative d'HLM « Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin » sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 1 840 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA) :

-740 000 € pour la construction de cinq logements individuels situés 18-28 rue Jacques Prévert-Lotissement Mess- à DRULINGEN et,

-1 100 000 € pour la construction de sept logements bi-famille et tri-famille situés - Lotissement le Clos du Marlenberg- à MARLENHEIM.

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 SA Coopérative d'HLM « Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin », à hauteur de 100%, pour un montant prévisionnel total de 1 840 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destinés à financer, en prêt social location-accession (PSLA) :

-740 000 € pour la construction de cinq maisons individuelles situées 18-28 rue Jacques Prévert-Lotissement Mess- à DRULINGEN et,

-1 100 000 € pour la construction de sept logements bi-famille et tri-famille situés - Lotissement le Clos du Marlenberg- à MARLENHEIM.

Les emprunts seront réalisés auprès du Crédit Coopératif dans les conditions suivantes :

Ils se décomposent en 2 phases successives une phase dite "Mobilisation des fonds" décrite au paragraphe "Phase de mobilisation des fonds" ci-après, suivie d'une phase de remboursement des fonds mobilisés décrite au paragraphe "Phase de remboursement du capital consolidé".

Pour le prêt de 740 000 € :

I - PHASE DE MOBILISATION DES FONDS

Durée : 24 mois

La phase de mobilisation, d'une durée maximale de 24 mois, commencera à courir à compter de la signature du contrat par le Prêteur.

Taux d'intérêt de la phase de mobilisation

Le taux d'intérêt est variable. Il est indexé sur la moyenne mensuelle des EURIBOR (Taux Interbancaire Offert en EUROS) à 3 mois selon la formule : Moyenne mensuelle des EURIBOR à 3 mois (M-1) majorée d'une marge fixe de 0,47 %.

Calcul et paiement des intérêts et commissions pendant la phase de mobilisation des fonds

Durant cette phase, l'Emprunteur payera des intérêts, par échéances trimestrielles, à terme échu.

II - PHASE DE REMBOURSEMENT DU CAPITAL CONSOLIDE

Durée : 30 ans à compter de la date de consolidation.

La phase de remboursement se compose de deux périodes successives, la première à taux fixe sur 4 ans – correspondant à la phase locative, puis la seconde, au choix de l'emprunteur, à taux indexé ou à taux fixe sur 26 ans.

Caractéristiques de la première phase à taux fixe

Taux annuel d'intérêts : 2,69 %

Echéancier : 16 échéances trimestrielles constantes (capital + intérêt)

Caractéristiques de la seconde phase

Moyennant notification adressée au Crédit Coopératif au plus tard 30 jours avant le terme de la première phase à taux fixe, l'emprunteur peut, concernant la seconde phase, opter pour l'application soit d'un taux indexé, soit d'un taux fixe, étant précisé qu'à défaut de choix explicite dans ce délai, le taux d'intérêt appliqué à la seconde phase sera le taux indexé, comme défini ci-après

Le taux d'intérêt de la seconde phase peut donc être, au choix de l'emprunteur :

Soit à taux indexé :

Dans ce cas, le taux d'intérêt est variable. Il est indexé sur la moyenne mensuelle des EURIBOR (Taux Interbancaire Offert en EUROS) à 3 mois selon la formule : Moyenne mensuelle des EURIBOR à 3 mois (M-1) majorée d'une marge fixe de 1,19 %

Echéancier : 104 échéances trimestrielles à terme échu.

Soit à taux fixe :

Le taux appliqué sera déterminé sur la base du taux fixe de swap in fine contre EURIBOR 6 mois d'une durée de 19 ans tels que publiés sur la page Reuters ISDAFIX2, 32 jours ouvrés avant le terme de la première phase à taux fixe, majoré d'une marge de 1,19 %

Echéancier : 104 échéances trimestrielles constantes (capital + intérêt) chacune.

Pour le prêt de 1 100 000 € :

I - PHASE DE MOBILISATION DES FONDS

Durée : 24 mois

La phase de mobilisation, d'une durée maximale de 24 mois, commencera à courir à compter de la signature du contrat par le Prêteur

Taux d'intérêt de la phase de mobilisation

Le taux d'intérêt est variable. Il est indexé sur la moyenne mensuelle des EURIBOR (Taux Interbancaire Offert en EUROS) à 3 mois selon la formule : Moyenne mensuelle des EURIBOR à 3 mois (M-1) majorée d'une marge fixe de 0,47 %.

Calcul et paiement des intérêts et commissions pendant la phase de mobilisation des fonds

Durant cette phase, l'Emprunteur payera des intérêts, par échéances trimestrielles, à terme échu.

II - PHASE DE REMBOURSEMENT DU CAPITAL CONSOLIDE

Durée : 30 ans à compter de la date de consolidation.

La phase de remboursement se compose de deux périodes successives, la première à taux fixe sur 4 ans – correspondant à la phase locative, puis la seconde, au choix de l'emprunteur, à taux indexé ou à taux fixe sur 26 ans.

Caractéristiques de la première phase à taux fixe

Taux annuel d'intérêts: 2,69 %

Echéancier : 16 échéances trimestrielles constantes (capital + intérêt)

Caractéristiques de la seconde phase

Moyennant notification adressée au Crédit Coopératif au plus tard 30 jours avant le terme de la première phase à taux fixe, l'emprunteur peut, concernant la seconde

phase, opter pour l'application soit d'un taux indexé, soit d'un taux fixe, étant précisé qu'à défaut de choix explicite dans ce délai, le taux d'intérêt appliqué à la seconde phase sera le taux indexé, comme défini ci-après

Le taux d'intérêt de la seconde phase peut donc être, au choix de l'emprunteur :

Soit à taux indexé :

Dans ce cas, le taux d'intérêt est variable. Il est indexé sur la moyenne mensuelle des EURIBOR (Taux Interbancaire Offert en EUROS) à 3 mois selon la formule : Moyenne mensuelle des EURIBOR à 3 mois (M-1) majorée d'une marge fixe de 1,19 %

Echéancier : 104 échéances trimestrielles à terme échu.

Soit à taux fixe :

Le taux appliqué sera déterminé sur la base du taux fixe de swap in fine contre EURIBOR 6 mois d'une durée de 19 ans tels que publiés sur la page Reuters ISDAFIX2, 32 jours ouvrés avant le terme de la première phase à taux fixe, majoré d'une marge de 1,19 %

Echéancier : 104 échéances trimestrielles constantes (capital + intérêt) chacune.

La garantie du Département du Bas-Rhin est accordée pour la durée totale de ces deux prêts soit 384 mois.

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

En tout état de cause, la présente garantie est limitée 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).

Au cas où l'organisme susvisé, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances convenues ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le Département s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place dans la limite de la garantie définie ci-dessus, sur simple demande de l'organisme prêteur adressée par lettre missive, sans jamais opposer le défaut de mise en recouvrement préalable des ressources ni exiger que le prêteur discute au préalable l'organisme défaillant.

Au titre de la contre garantie, la SA Coopérative d'HLM « Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin » devra s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie, sans en informer préalablement le Département.

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

Quoi qu'il en soit, la garantie du Département ne sera effective qu'à la date de signature des contrats de prêt par le Président du Conseil Général.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions jointes au rapport, relatives au fonctionnement de la garantie, et autorise son Président à signer ces conventions, à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 24/05/11

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Guy-Dominique KENNEL'.

Guy-Dominique KENNEL