

Réunion du 6 juin 2011

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 Pierre BERTRAND, Monsieur Jean-Paul WIRTH, Monsieur Jean-Michel FETSCH, Monsieur Bernard FISCHER, Monsieur Jean-Laurent VONAU, Monsieur Sébastien ZAEGEL, Monsieur Laurent FURST, vice-présidents
- Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Frédéric BIERRY, Monsieur Philippe BIES, Monsieur Roland BRENDLE, Monsieur Etienne BURGER, Monsieur Thierry CARBIENER, Monsieur Gaston DANN, Madame Marie-Dominique DREYSSE, Monsieur Eric ELKOUBY, Monsieur Claude FROEHLI, Monsieur Francis GRIGNON, Monsieur David HECKEL, Madame Marie-Paule LEHMANN, Docteur Yves LE TALLEC, Monsieur André LOBSTEIN, Monsieur Pierre MARMILLOD, Monsieur Jean MATHIA, Monsieur Philippe MEYER, Madame Alice MOREL, Madame Frédérique MOZZICONACCI, Maître Raphaël NISAND, Monsieur Serge OEHLER, Docteur Gérard SIMLER, Monsieur Richard STOLTZ, Monsieur Jean-Claude WEIL, Monsieur Freddy ZIMMERMANN, secrétaires
- Procuration(s) :
- Excusé(s) : Monsieur Jean-Philippe MAURER, Monsieur Louis BECKER, Monsieur Olivier BITZ, Monsieur Henri DREYFUS, Monsieur Robert HERRMANN, Madame Pascale JURDANT-PFEIFFER
- Absent(s) :
- Rapporteur : Monsieur Bernard FISCHER

**N° CP/2011/436 - 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 la Société 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, correspondant aux deux emprunts suivants :

- un prêt social location-accession (PSLA) de 740 000 € destiné à financer la construction de cinq maisons individuelles situées 18-28, rue Jacques Prévert (Lotissement Mess) à DRULINGEN
- un PSLA de 1 100 000 € destiné à financer la construction de sept logements bi-famille et tri-famille situés "Clos Marlenberg" à MARLENHEIM.

Ces deux emprunts seront réalisés auprès du Crédit coopératif, en deux phases successives (une phase dite de "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"), dans les conditions suivantes :

1) PSLA de 740 000 €

* 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

* Phase de remboursement du capital consolidé

- 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 quatre ans - correspondant à la phase locative, puis la seconde, au choix de l'emprunteur, à taux indexé ou à taux fixe sur vingt-six ans

- caractéristiques de la première phase à taux fixe :

. taux annuel d'intérêt : 2,69 %

. échéancier : 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 % ; échéancier : 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 % ; échéancier : 104 échéances trimestrielles constantes (capital + intérêt) chacune.

2) PSLA de 1 100 000 €

* 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

* Phase de remboursement du capital consolidé

- 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 quatre ans - correspondant à la phase locative, puis la seconde, au choix de l'emprunteur, à taux indexé ou à taux fixe sur vingt-six ans

- caractéristiques de la première phase à taux fixe :

. taux annuel d'intérêt : 2,69 %

. échéancier : 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 % ; échéancier : 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 % ; échéancier : 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 n° L 4 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 son 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 Société 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 relatives au fonctionnement de la garantie, jointes au rapport, et autorise son président à signer ces deux conventions, 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
Le Directeur des services de l'assemblée



Jean-Jacques STAHL

Adopté à l'unanimité

Le Président,
Guy-Dominique KENNEL

Accusé de réception N° : A067-226700011-20110606-58201-DE-1-1_0
Acte certifié exécutoire au : 20/06/11