



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2012/274

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne deux demandes de garantie présentées par :

- 1) 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)
- 2) la SA d'HLM SOMCO dans le cadre d'une convention d'objectifs approuvée par la commission permanente du Conseil Général pour la mise en oeuvre de la politique départementale de l'habitat.

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.

1) > 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 877 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de 5 maisons labellisées BBC situées lotissement « les Acacias » à SAINT-PIERRE.

2) > La SA d'HLM SOMCO (Société mulhousienne des cités ouvrières)

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.

Dans ce cadre, la commission permanente du Conseil Général du 5 octobre 2009 a approuvé la convention d'objectifs, entre le Département et la SA d'HLM SOMCO pour la mise en oeuvre de la politique départementale de l'habitat 2009-2011.

La SA d'HLM SOMCO sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel maximal de 270 000 € correspondant à un emprunt PLAI complémentaire (prêt locatif aidé d'insertion) destiné à financer l'acquisition-amélioration de 6 logements locatifs sociaux situés 67-69 et 71 rue Leclerc à LA BROQUE

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 hauteur de 100%, à :

1) La SA Coopérative d'HLM «Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin» pour un montant prévisionnel de 877 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer la construction de 5 maisons labellisées BBC situées lotissement « les Acacias » à SAINT-PIERRE

L'emprunt sera réalisé auprès du Crédit Coopératif dans les conditions suivantes

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

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 0,80 %

II - PHASE LOCATIVE

Durée : maximale 4 ans

Taux d'intérêt de la phase locative

Taux fixe de 2,85% (décembre 2011)

Echéancier : échéances trimestrielles constantes (capital + intérêt)

Engagement de taux fixe maximum garanti pour l'accédant à la levée d'option de 4,63%, avec caution par un organisme spécialisé à hauteur de 100% ou avec une garantie hypothécaire de 1er rang à hauteur de 100%

III - PHASE DE REMBOURSEMENT (à l'issue de la phase locative)

Taux variable : EURIBOR 3 MOIS + 1,61% (soit 2,659% pour le mois de mars 2012)

2) La SA d'HLM SOMCO (Société mulhousienne des cités ouvrières) pour un prêt locatif aidé d'insertion complémentaire de 270 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer l'acquisition-amélioration de 6 logements locatifs sociaux situés 67-69 et 71 rue Leclerc à LA BROQUE

L'emprunt susvisé sera réalisé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans les conditions suivantes :

- durée du prêt : 40 ans ;
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt – 20 pdb ;
- taux annuel de progressivité : 0,00 % (actualisable à l'émission et à la date du contrat en cas de révision du taux du livret A) ;
- différé d'amortissement : aucun ;
- périodicité des échéances : annuelle ;
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités à chaque échéance : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%.

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus 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 de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération.

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 les organismes susvisés, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitteraient pas des sommes dues par eux aux échéances ou des intérêts moratoires qu'ils auraient encourus, le Département s'engage à en effectuer le paiement en leurs lieux et places dans la limite de la garantie définie ci-dessus, sur simple notification des organismes prêteurs, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

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.

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.

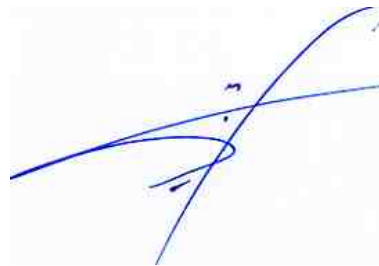
Au titre de la contre garantie, la SA Coopérative d'HLM « Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin » et la SA d'HLM SOMCO devront s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie, sans en informer préalablement le Département.

L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser partiellement l'emprunt garanti.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions jointes au rapport, relatives au fonctionnement de la garantie, 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.

Strasbourg, le 16/03/12

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, somewhat abstract shape. The signature is positioned above the name 'Guy-Dominique KENNEL'.

Guy-Dominique KENNEL