

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

CONVENTION

ENTRE

-Le DEPARTEMENT DU BAS-RHIN, représenté par le Président du Conseil Général agissant en exécution des délibérations du Conseil Général en date des 8 novembre 2005 et de la commission permanente du Conseil Général du 7 janvier 2013,

et

-la SA Coopérative d'HLM « Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin », représentée par son Directeur Général Jean-Luc LIPS, agissant en exécution d'une délibération du conseil d'administration en date du 9 octobre 2012,

et

-le Crédit Coopératif

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

MODALITES D'OCTROI ET DE FONCTIONNEMENT DE LA GARANTIE

Article 1er - En vertu des délibérations du Conseil Général des 8 novembre 2005 et de la commission permanente du Conseil Général du 7 janvier 2013, le Département du Bas-Rhin accorde sa garantie à la SA Coopérative d'HLM « Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin » pour un montant prévisionnel de 1 590 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de 12 logements collectifs BBC situés rue de Kourtzenhouse à GEUDERTHEIM.

Article 2 - L'emprunt sera réalisé auprès du Crédit Coopératif dans les conditions suivantes :

Durée totale du prêt: 32 ans (30 ans + 2 ans de phase de mobilisation)

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 1 % soit 1,247%

II - PHASE LOCATIVE

Durée : maximale 4 ans

Taux d'intérêt de la phase locative : Taux fixe de 2,64% (décembre 2012)

Echéancier : échéances trimestrielles constantes (capital + intérêt)

Engagement de taux fixe maximum garanti pour l'accédant à la levée d'option de 4,66%, avec caution par un organisme spécialisé à hauteur de 100% ou avec une garantie hypothécaire de 1^{er} rang à hauteur de 100%

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

Taux variable : EURIBOR 3 MOIS + 2,34% (soit 2,587%)

Autres conditions :

Commission de non utilisation /dédit : 3,50% du montant des fonds non appelés à la date de consolidation

Remboursement anticipé partiel ou total, lié à la levée d'option : sans indemnités. Dans tous les autres cas : indemnité actuarielle calculée à partir de l'OAT à taux fixe.

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).

Article 3 - Le Département du Bas-Rhin s'engage, en conséquence, au cas où le bénéficiaire de la présente garantie ne pourrait pas s'acquitter de ses obligations envers l'organisme prêteur, à assumer ces obligations en ses lieu et place et à régler à titre d'avances remboursables, dans la limite de la garantie ci-dessus définie, les sommes restant dues au titre de l'emprunt garanti tant en capital qu'en intérêts, frais et accessoires y afférents, conformément aux articles 1251 § 3 et 2028 du code civil.

Article 4 - Au cas où la garantie serait appelée à jouer, la SA Coopérative d'HLM « Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin » s'engage à respecter les prescriptions suivantes :

- 1) Prévenir le Département, au moins deux mois à l'avance, de son impossibilité de faire face à tout ou partie de l'une des échéances et demander la mise en jeu de la garantie par l'intermédiaire de l'organisme prêteur ;
- 2) Rembourser au Département les avances qu'il aura faites dès que la situation financière le permettra et au plus tard dans un délai de deux ans, la capacité de rembourser ces avances étant appréciée du seul point de vue de la situation de trésorerie, sans que l'organisme défaillant soit fondé à se prévaloir de la constitution de provisions ou de réserves dont il n'aurait pas l'emploi immédiat.
Toutefois, en aucun cas, le remboursement au Département des avances consenties ne pourra porter préjudice à l'acquittement par priorité des sommes restant dues, tant en amortissement qu'en intérêts, à l'établissement prêteur. Une prolongation du délai susvisé de deux ans pourra, le cas échéant, être sollicitée par l'organisme défaillant, documents justificatifs à l'appui ;
- 3) Ouvrir dans ses écritures un compte d'avances du Département comportant, au crédit : le montant des versements assurés par celui-ci, au débit : le montant des remboursements effectués par la SA Coopérative d'HLM « Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin », le solde représentant la dette restant due au Département ;
- 4) Fournir chaque année au Département, jusqu'à apurement du compte d'avances prévu ci-dessus, ses documents comptables établis de telle sorte qu'ils fassent ressortir les résultats par opération.

Article 5 – La SA Coopérative d’HLM « Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin » s’engage par ailleurs :

- 1) A informer le Département de toute modification intervenant dans le plan de remboursement de l'emprunt (changement du taux d'intérêt ou de la période d'amortissement, remboursements anticipés, etc.) ;
- 2) A présenter annuellement au Département, avant le 1er juillet, les bilans, compte d'exploitation et annexes, en prenant toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes ;
- 3) A fournir toutes justifications utiles à l'appui de ses documents comptables, sur simple demande du département, et à lui permettre de procéder à toute époque aux contrôles et vérifications qu'il jugera utiles ;
- 4) A 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 l’emprunt garanti.

Article 6 - La présente convention prendra fin à l'expiration de la période d'amortissement de l'emprunt garanti et, le cas échéant, après remboursement du solde restant dû au Département sur le compte d'avances ouvert en cas de mise en jeu de la garantie.

Tous les frais auxquels pourrait donner lieu la présente convention seront à la charge de la SA Coopérative d’HLM « Sté Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin ».

Fait à Strasbourg, le

Pour la SA Coopérative d’HLM « Sté Coopérative
de Promotion Immobilière du Bas-Rhin »
Le Directeur Général

Pour le Département du Bas-Rhin
Le Président,

Pour Le Crédit Coopératif