



Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2013/59

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 Nouveau Logis de l'Est-Groupe SNI 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.

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

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 » sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 1 590 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de douze logements collectifs BBC situés rue de Kourtzenhouse à GEUDERTHEIM.

2) > La SA d'HLM Nouveau Logis de l'Est-Groupe SNI-Groupe SNI :

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 4 octobre 2010 a approuvé la convention d'objectifs, entre le Département et la SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI pour la mise en oeuvre de la politique départementale de l'habitat 2010-2012.

La SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel total de 745 873 € correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 453 900 € et 153 974 € et deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 110 400 € et 27 599 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de six logements locatifs sociaux collectifs situés rue de Willershoff à HILSENHEIM.

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» (pendant la phase locative) pour un montant prévisionnel de 1 590 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de douze logements collectifs BBC situés rue de Kourtzenhouse à GEUDERTHEIM

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 1er 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

2) la SA d'HLM Nouveau Logis de L'Est-Groupe SNI, pour un montant prévisionnel total de 745 873 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, correspondant à quatre emprunts, deux emprunts PLUS et PLUS Foncier (prêt locatif à usage social) de 453 900 € et 153 974 € et deux emprunts PLAI et PLAI Foncier (prêt locatif aidé d'insertion) de 110 400 € et 27 599 €. Ces emprunts sont destinés à financer l'acquisition en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) de six logements locatifs sociaux collectifs situés rue de Willerhof à HILSENHEIM

Les emprunts susvisés seront réalisés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations dans les conditions suivantes :

**PLUS de 453 900 € :*

*.durée de la période d'amortissement : 40 ans
.taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+0,60%
.taux annuel de progressivité : 0,50 %
.durée du préfinancement : 18 mois
.périodicité des échéances : annuelle
.révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%*

**PLUS foncier de 153 974 € :*

*.durée de la période d'amortissement : 50 ans
.taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat+0,60%
.taux annuel de progressivité : 0,50 %
.durée du préfinancement : 18 mois
.périodicité des échéances : annuelle
.révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%*

**PLAI de 110 400 € :*

*.durée de la période d'amortissement : 40 ans
.taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du contrat-0,20%
.taux annuel de progressivité : 0,50 %
.durée du préfinancement : 18 mois
.périodicité des échéances : annuelle
.révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%*

**PLAI Foncier de 27 599 € :*

*.durée de la période d'amortissement : 50 ans
.taux d'intérêt actuariel annuel : taux du livret A en vigueur à la date d'effet du*

contrat-0,20%

.taux annuel de progressivité : 0,50 %

.durée du préfinancement : 18 mois

.périodicité des échéances : annuelle

.révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité des annuités : 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 des prêts soit dix-huit mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 40 ans à hauteur de la somme de 564 300 € et dix-huit mois de préfinancement maximum suivi d'une période d'amortissement de 50 ans à hauteur de la somme de 181 573 €, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés à son terme. Cependant les intérêts courus pour une période de préfinancement inférieure à douze mois seront exigibles au terme de celle-ci.

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 des contrats de prêt garantis 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 Nouveau Logis de l'Est-Groupe SNI 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.

Les organismes s'engagent à employer le produit de la vente des logements à rembourser les emprunts garantis.

Par ailleurs, conformément aux délibérations du Conseil Général en date des 13 décembre 1993, 16 décembre 2003 et 14 décembre 2009, la SA d'HLM Nouveau Logis de l'Est-Groupe SNI devra s'engager à réserver au Département un logement construit ou réhabilité au moyen des emprunts garantis.

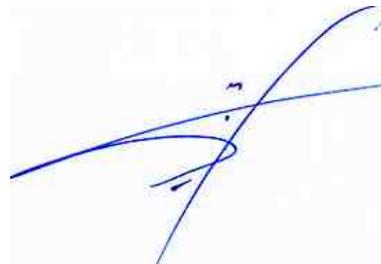
Ces clauses de contre garantie et de réservation de logements ne peuvent être opposables à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions relatifs au fonctionnement de la garantie, jointes au rapport, et autorise son Président à signer ces deux documents ainsi que tous les contrats de prêt établis en ces affaires.

Elle autorise en outre son Président à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 20/12/12

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