

Réunion du 7 janvier 2013

Sous la présidence de : Monsieur Guy-Dominique KENNEL

Etaient Monsieur Guy-Dominique KENNEL, président
présents :

Monsieur André KLEIN-MOSSER, Monsieur Alfred BECKER, Monsieur Rémi BERTRAND, Monsieur Etienne WOLF, Monsieur Jean-Philippe MAURER, Monsieur Pierre BERTRAND, Monsieur Jean-Paul WIRTH, Monsieur Jean-Michel FETSCH, Monsieur Bernard FISCHER, Monsieur Jean-Laurent VONAU, Monsieur Louis BECKER, Monsieur Sébastien ZAEGEL, Monsieur Frédéric BIERRY, vice-présidents

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Olivier BITZ, Monsieur Roland BRENDLE, Monsieur Etienne BURGER, Monsieur Thierry CARBIENER, Monsieur Henri DREYFUS, Monsieur Eric ELKOUBY, Monsieur Claude FROEHLI, Monsieur Francis GRIGNON, Madame Laurence JOST, Madame Pascale JURDANT-PFEIFFER, Madame Suzanne KEMPF, Docteur Yves LE TALLEC, Madame Marie-Paule LEHMANN, Monsieur André LOBSTEIN, Monsieur Pierre MARMILLOD, Monsieur Jean MATHIA, Monsieur Philippe MEYER, Madame Alice MOREL, Madame Frédérique MOZZICONACCI, Maître Raphaël NISAND, Monsieur Serge OEHLER, Monsieur Marc SENE, Docteur Gérard SIMLER, Monsieur Richard STOLTZ, Monsieur Jean-Claude WEIL, Monsieur Freddy ZIMMERMANN, secrétaires

Procuration(s) :

Excusé(s) : Monsieur Gaston DANN, Madame Marie-Dominique DREYSSE

Absent(s) : Monsieur Robert HERRMANN

Rapporteur : Monsieur Bernard FISCHER

N° CP/2013/59 - 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 hauteur de 100 %, à :

1) la SA coopérative d'HLM "Société 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)
- * 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 : 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 %
- * phase locative
 - . durée maximale : 4 ans
 - . taux d'intérêt de la phase locative : taux fixe de 2,64 % (décembre 2012)
 - . échancier : 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 premier rang à hauteur de 100 %
- * phase de remboursement (à l'issue de la phase locative)
 - . taux variable : EURIBOR 3 mois + 2,34 % (soit 2,587 %)

- 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 (Société nationale immobilière)", 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 prêts locatifs à usage social (PLUS et PLUS foncier) de 453 900 € et 153 974 €, et deux prêts locatifs aidé d'intégration (PLA-I et PLA-I foncier) 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 %

* PLA-I 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 %

* PLA-I 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 aux prêts seront ceux en vigueur à la date d'effet des contrats de prêt garantis par la présente délibération.

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.

En tout état de cause, la présente garantie est limitée au taux d'intérêt maximum prévu par délibération du Conseil Général 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.

Au titre de la contre-garantie, la SA coopérative d'HLM "Société 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 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 la garantie.

La commission permanente approuve en outre les conventions relatives 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, 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° : A067-226700011-20130107-74365-DE-1-1_0
Acte certifié exécutoire au : 18/01/13