



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction - SCI "Procivis Habitat Alsace"

Rapport n° CP/2013/207

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne une demande de garantie présentée par la SCI PROCIVIS HABITAT ALSACE dans le cadre de la mise en place du PSLA (prêt social location-accession).

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 aux opérateurs PSLA une garantie d'emprunt à 100 % pour les prêts PSLA (prêt social location-accession) pendant la phase locative.

La SCI PROCIVIS HABITAT ALSACE sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 1 700 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de onze maisons individuelles BBC situées rue de l'Ecole à ERGERSHEIM.

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 la SCI PROCIVIS HABITAT ALSACE (pendant la phase locative) pour un montant prévisionnel de 1 700 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de onze maisons individuelles BBC situées rue de l'Ecole à ERGERSHEIM.

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 1,208%

II - PHASE LOCATIVE

Durée : maximale 4 ans

Taux d'intérêt de la phase locative

Taux fixe de 2,62% (janvier 2013)

Echéancier : échéances trimestrielles constantes (capital + intérêt)

Engagement de taux fixe maximum garanti pour l'accédant à la levée d'option de 4,42%, 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 + 2,11% (soit 2,3180% pour le mois de janvier 2013)

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

Il est précisé que les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat.

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 l'organisme susvisé, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues par lui aux échéances ou des intérêts moratoires qu'il aurait encourus, le Département s'engage à en effectuer le paiement en ses 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.

Quoi qu'il en soit, la garantie du Département ne sera effective qu'à la date de signature du contrat de prêt par le Président du Conseil Général.

Au titre de la contre garantie, la SCI PROCIVIS HABITAT ALSACE devra s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie, sans l'accord du Département.

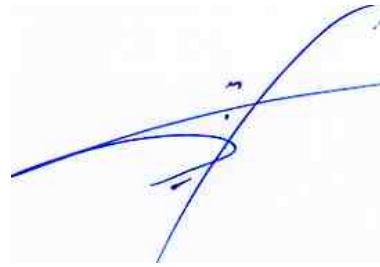
L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser l'emprunt garanti.

Approuve la convention jointe au présent rapport.

La commission permanente autorise par ailleurs son Président à signer la convention relative au fonctionnement de la garantie, le contrat de prêt établi en cette affaire ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt, à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 15/02/13

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