

Réunion du 7 octobre 2013

Sous la présidence de : Monsieur Guy-Dominique KENNEL

- Etaient présents : Monsieur Guy-Dominique KENNEL, président
- 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, Madame Marie-Dominique DREYSSE, Monsieur Eric ELKOUBY, 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, Maître Raphaël NISAND, Monsieur Serge OEHLER, Madame Louise RICHERT, Monsieur Marc SENE, Docteur Gérard SIMLER, Monsieur Richard STOLTZ, Monsieur Jean-Claude WEIL, Monsieur Freddy ZIMMERMANN, secrétaires
- Procuration(s) :
- Excusé(s) : Monsieur Claude FROEHLY, Madame Frédérique MOZZICONACCI
- Absent(s) : Monsieur Robert HERRMANN
- Rapporteur : Monsieur Bernard FISCHER

**N° CP/2013/746 - 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 :

1) la Société immobilière du Bas-Rhin (SIBAR), à hauteur de 100 %, pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 155 000 € correspondant à deux prêts locatifs aidés d'intégration (PLA-I et PLA-I foncier) de 110 000 € et 45 000 €, destinés à financer la construction d'un logement locatif social individuel situé 17 A, rue principale à WAHLENHEIM.

Le contrat de prêt n° 284, objet de cette garantie, a été signé entre la SIBAR et la Caisse des dépôts et consignations à la date du 1er août 2013.

Les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

- * Ligne 1 - PLA-I de 110 000 €
- durée totale : 40 ans
- périodicité des échéances : annuelle
- index : Livret A
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat - 0,20 %
- révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
- profil d'amortissement : amortissement déduit avec intérêts différés ; si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
- modalité de révision : double révisabilité limitée
- taux de progressivité des échéances : de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A)
- révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %

* Ligne 2 - PLA-I foncier de 45 000 €

- durée totale : 50 ans
- périodicité des échéances : annuelle
- index : Livret A
- taux d'intérêt actuariel annuel : taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat - 0,20 %
- révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
- profil d'amortissement : amortissement déduit avec intérêts différés ; si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
- modalité de révision : double révisabilité limitée
- taux de progressivité des échéances : de 0 % à 0,50 % maximum (actualisable à l'émission et à la date d'effet du contrat de prêt en cas de variation du taux du Livret A)
- révision du taux de progressivité à chaque échéance 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 du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci, et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par la SIBAR, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité. Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, le Département s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à la SIBAR pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

2) la Société coopérative d'HLM "Habitat de l'III" (pendant la phase locative), à hauteur de 100 %, pour un montant prévisionnel de 1 400 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer en prêt social de location-accession (PSLA), la construction de dix logements situés Parc des Roselières à OBERNAI.

L'emprunt sera réalisé auprès du Crédit coopératif, dans les conditions suivantes :

- durée totale du prêt : 6 ans (4 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 : le taux d'intérêt est variable, 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 % ; durant cette phase, l'emprunteur payera des intérêts, par échéances trimestrielles, à terme échu
- phase locative :
 - . durée maximale : 4 ans
 - . taux variable de la phase locative : Euribor 3 mois + 1,16 %
 - . échéancier : 16 échéances trimestrielles à terme échu (15 échéances trimestrielles avec amortissement en capital de 14 269,66 € ; une échéance trimestrielle finale avec amortissement en capital de 1 259 317,99 €)
- phase de remboursement :
 - . la phase de remboursement du capital consolidé interviendra à l'issue de la phase de mobilisation pour une durée de 4 ans, durant la phase locative
 - . taux d'intérêt : taux variable (Euribor 3 mois + 1,16 %)

- . conditions de financement de l'accédant à la levée d'option : absence de taux maximum garanti ; cependant le locataire accédant bénéficiera des meilleures conditions des prêts particuliers à la date de la levée d'option
- . 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 des contrats.

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 SIBAR et la Société coopérative d'HLM "Habitat de l'III" devront 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 les emprunts garantis.

Cette clause de contre-garantie pour la SIBAR ne peut être opposable à la Caisse des dépôts et consignations en cas de mise en jeu de la garantie.

La commission permanente autorise en outre la SA d'HLM "Habitat familial d'Alsace" à vendre, en priorité aux locataires occupants et en cas de logements vacants, prioritairement à l'ensemble des locataires de logements appartenant à la SA d'HLM "Habitat familial d'Alsace" et domiciliés dans le département, les 18 logements situés 29 A et B, rue Wolfsgarten à SOULTZ-SOUS-FORETS, tout en maintenant la garantie départementale sur le solde restant dû d'un emprunt de 975 673,72 € (6 400 000 F) contracté auprès de "Dexia Crédit local de France" au titre de cette opération, tant que les logements ne seront pas vendus.

Le produit de la vente devra servir à rembourser l'emprunt garanti. Au plus tard à l'issue de la vente de ces logements, l'emprunt précité devra être remboursé en totalité ; en tout état de cause, cet emprunt ne sera plus garanti lorsque les logements qui ont été acquis à l'aide de cet emprunt auront été vendus. La SA d'HLM "Habitat familial d'Alsace" devra informer le Département au fur et à mesure de l'état de vente de ces logements.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions relatives aux modalités de fonctionnement de la garantie accordée à la SIBAR et à la Société coopérative d'HLM "Habitat de l'III", ainsi que l'avenant à la convention conclue avec la SA d'HLM "Habitat familial d'Alsace", et autorise son président à signer ces deux conventions et cet avenant, tous les documents et contrats de prêt établis en ces affaires 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.

Pour extrait conforme :
Pour le Président
La Directrice des services de l'assemblée



Francine THOMAS

Adopté à l'unanimité

Le Président,
Guy-Dominique KENNEL

Accusé de réception N° : A067-226700011-20131007-80719-DE-1-1_0
Acte certifié exécutoire au : 23/10/13