



Commission des finances et des affaires générales

5 - Administration générale

Garanties d'emprunts - Organismes de construction - SCPIBR

Rapport n° CP/2013/937

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport a pour objet d'examiner une demande de garantie formulée par la SOCIETE COOPERATIVE de PROMOTION IMMOBILIERE du BAS-RHIN - SACIC d'HLM pour la construction de logements en 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 SOCIETE COOPERATIVE de PROMOTION IMMOBILIERE du BAS-RHIN-SACIC d'HLM sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 920 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de cinq maisons individuelles groupées (tranche 2) situées rue Austrasie Ilot D à MARLENHEIM.

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 la SOCIETE COOPERATIVE de PROMOTION IMMOBILIERE du BAS-RHIN-SACIC d'HLM (pendant la phase locative), à hauteur de 100%, pour un montant prévisionnel de 920 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer la construction de cinq maisons individuelles groupées (tranche 2) situées rue Austrasie Ilot D à MARLENHEIM.

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)

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

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 %.

II - PHASE LOCATIVE

Durée : maximale 4 ans

Taux variable de la phase locative

Taux variable : Euribor 3 mois + 1,16%

III - PHASE DE REMBOURSEMENT

Amortissement du capital : calcul de l'amortissement du capital progressif sur la base d'un amortissement d'un prêt d'une durée de 30 ans. Le capital restant dû, soit les 26 ans, sera réglé en intégralité sur la dernière échéance.

Paiement des échéances : trimestriel

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 : 3% du capital remboursé par anticipation.

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

Le Département s'engage pendant toute la durée du prêt à créer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de l'emprunt.

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 SOCIETE COOPERATIVE de PROMOTION IMMOBILIERE du BAS-RHIN-SACIC d'HLM devra s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie, sans l'accord du Département.

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, à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 18/11/13

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