



Garanties d'emprunts - Organismes de construction

Rapport n° CP/2014/674

Service gestionnaire :

Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport concerne :

Trois demandes de garanties présentées par :

- 1) la Société coopérative de promotion immobilière du Bas-Rhin-SACIC d'HLM pour la construction de logements en PSLA (prêt social location-accession) pour deux opérations
- 2) la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR)
- 3) une demande d'avis pour le maintien d'une garantie d'emprunt présentée par la Direction départementale des territoires du Bas-Rhin suite à la vente par l'Office Public de l'Habitat OPUS 67 d'un logement situé à Marmoutier

1) La Société Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin-SACIC d'HLM pour deux opérations :

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 Société Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin-SACIC d'HLM sollicite la garantie du Département pour :

- un montant prévisionnel de 1 100 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de six maisons individuelles groupées situées lotissement Les Carrés du Rosenmeer à Griesheim-près-Molsheim,
- un montant prévisionnel de 700 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de quatre maisons individuelles groupées situées lotissement Sandmatt 4 à Schwabwiler-Betschdorf.

2) La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) :

La SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) sollicite la garantie du Département, à hauteur de 100%, pour un montant de 1 796 937 €, correspondant à un prêt sans intérêt contracté auprès de la Caisse d'assurances Retraite et de la Santé au Travail d'Alsace-Moselle (CARSAT) destiné à financer la construction d'une résidence séniors -tranche 1- de 61 logements locatifs sociaux collectifs situés rue Luther à DORLISHEIM.

3) L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 – Cession d'un logement :

L'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 souhaite vendre un logement situé à MARMOUTIER. Elle demande l'autorisation de vente au Conseil Général avec le maintien de sa garantie sur le solde restant dû tant que les logements ne sont pas vendus. La vente est destinée prioritairement à l'ensemble des locataires de logements appartenant à l'Office Public de l'Habitat – OPUS 67 et domiciliés dans le département. L'opération concerne un logement situé 8 rue du Sindelsberg à MARMOUTIER.

Le Conseil Général du 6 avril 1981 a accordé une garantie conjointe avec la Commune de MARMOUTIER et la Caisse de garantie du logement social pour un emprunt de 1 889 605,57€ € (soit 12 395 000 F) destiné à financer la construction de 40 logements à MARMOUTIER et contracté auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Dans le cadre de cette opération, la garantie départementale est de 61 % et se chiffre à 1 152 659,40 €. Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 1er septembre 2014 s'élève à 269 190,27 €.

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 :

1) la Société Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin-SACIC d'HLM (pendant la phase locative), à hauteur de 100 %, pour :

- un montant prévisionnel de 1 100 000 €, majoré des intérêts et/ou pénalités de retard, frais et accessoires divers, destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de six maisons individuelles groupées situées lotissement Les Carrés du Rosenmeer à Griesheim-près-Molsheim.

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

Durée totale du prêt: 4 ans

Phase locative

. durée : 4 ans

. taux fixe : 1,98%

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 ; toutefois le Crédit Coopératif s'engage sur une durée de prêt à long terme de 30 ans maximum

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.

-un montant prévisionnel de 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 quatre maisons individuelles groupées situées lotissement Sandmatt 4 à Schwabwiler-Betschdorf.

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

Durée totale du prêt: 5 ans (+ 1 an de phase de mobilisation)

Phase de mobilisation des fonds

. durée : 12 mois

La phase de mobilisation, d'une durée maximale de 12 mois, commencera à courir à compter de la signature du contrat par le Prêteur et s'achèvera le 30/09/2015

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%

Phase locative

. durée : maximale 5 ans

. taux variable de la phase locative : taux variable : Euribor 3 mois + 1,46 %

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 25 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 ; toutefois le Crédit Coopératif s'engage sur une durée de prêt à long terme de 30 ans maximum

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 des contrats.

Au titre de la contre garantie, la Société coopérative de promotion immobilière 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.

2) la SEM Immobilière du BAS-RHIN (SIBAR), à hauteur de 100%, pour un montant de 1 796 937 € destiné à financer la construction d'une résidence séniors -tranche 1- de 61 logements locatifs sociaux collectifs situés rue Luther à Dorlisheim.

L'emprunt sera réalisé auprès de la Caisse d'assurances retraite et de la santé au travail d'Alsace-Moselle (CARSAT) dans les conditions suivantes :

-montant : 1 796 937 €

-taux : sans intérêt

-durée : 20 ans

-échéances : 19 annuités de 89 846 € et une de 89 863 €

-remboursement anticipé : la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) a la faculté de se libérer par anticipation de tout ou partie du prêt consenti par la Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail d'Alsace-Moselle (CARSAT).

Au titre de la contre garantie, la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR) devra s'engager par convention à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans l'accord du Département.

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 des garanties définies 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.

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.

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.

3) La commission permanente autorise l'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 à vendre le logement situé 4 rue du Sindelsberg à Marmoutier tout en maintenant la garantie départementale sur le solde restant dû 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 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. L'Office Public de l'Habitat-OPUS 67 devra informer le Département au fur et à mesure de l'état de la vente.

La commission permanente approuve par ailleurs les conventions relatives aux modalités de fonctionnement de la garantie accordée à la Société Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin-SACIC d'HLM et à la SEM Immobilière du Bas-Rhin (SIBAR), et autorise son président à signer ces trois conventions ainsi que tous les actes pouvant être établis en ces affaires 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 22/09/14

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes. The signature is positioned above the name 'Guy-Dominique KENNEL'.

Guy-Dominique KENNEL