



## Commission des finances et des affaires générales

### 5 - Administration générale

#### Garantie d'emprunt-Organisme de construction

Rapport n° CP/2014/852

**Service gestionnaire :**

Service du budget et de la dette

**Résumé :**

Le présent rapport concerne une demande de garantie présentée par la Société Pierres et Territoires de France (Groupe Procivis 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 Société Pierres et Territoires de France (Groupe Procivis Alsace) sollicite la garantie du Département pour un montant prévisionnel de 800 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA), la construction de six logements collectifs situés 6D et 6E rue de la Hofstatt 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 hauteur de 100%, pendant la phase locative, à la Société Pierres et Territoires de France (Groupe Procivis Alsace) pour un montant prévisionnel de 800 000 €, 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 logements collectifs situés 6D et 6E rue de la Hofstatt à MARLENHEIM.*

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

**CARACTERISTIQUES DU FINANCEMENT DE L'OPERATION**

*Montant : 800 000 €*

*Durée : 5 ans + 1 an de phase de mobilisation*

*Commission de non utilisation/débit : 3,50% du montant des fonds non appelés à la date de consolidation*

*Conditions de financement*

*-Phase de mobilisation de 1 an : taux variable Euribor 3 mois + 1,00%*

*-Phase locative : 5 ans : taux variable Euribor 3 mois + 1,44%.*

**REMBOURSEMENT**

*Amortissement du capital (si échéances constantes) : 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 : trimestrielles constantes.*

*Remboursement anticipé du prêt*

*-Pas d'indemnités pour un remboursement anticipé, total ou partiel, lié à la levée de l'option pendant la phase locative prévue.*

*Indemnités standard dans tous les autres cas*

*-Taux fixe : indemnité actuarielle calculée à partir de l'OAT à taux fixe de même durée de vie moyenne résiduelle*

*-Taux variable : 3% du capital remboursé par anticipation*

*-Taux révisable (Livret A) : Indemnité égale à un semestre d'intérêt sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du prêt en vigueur depuis la dernière révision, sans pouvoir excéder 3% du capital restant dû avant remboursement.*

*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 avec caution d'un organisme spécialisé à hauteur de 100% ou avec une garantie hypothécaire de 1er rang à hauteur de 100%.*

*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 Société Pierres et Territoires de France (Groupe Procvivis 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.*

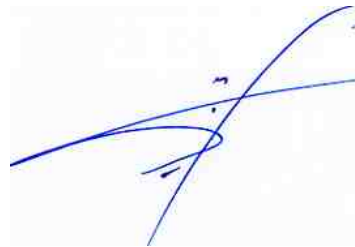
*Approuve la convention jointe à la présente délibération.*

*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 18/11/14

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