

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 24 février 2025

N° CP-2025-1-8-5

N° **applicatif** 11360

8^{ème} **Commission**

Commission Efficacité et sobriété financière

Direction

Direction des finances

Service consulté

GARANTIE D'EMPRUNT - COMPAGNIE IMMOBILIERE DE PROCIVIS ALSACE - CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS - RUE DE LA CHAÎNE A DINGSHEIM

Résumé : Il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à hauteur de 100 % à la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DE PROCIVIS ALSACE pour un prêt d'un montant total de 800 000 € à souscrire auprès du Crédit Coopératif pour le financement de la construction de 6 logements PSLA situés Rue de la Chaîne à DINGSHEIM.

Au cours de sa séance du 1^{er} juillet 2021 (n°CD-2021-6-0-4), le Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace a donné délégation à la Commission permanente pour examiner les demandes de garantie d'emprunt.

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre appréciation une demande de garantie d'emprunt émanant de la société COMPAGNIE IMMOBILIERE DE PROCIVIS ALSACE (CIPA) pour un prêt d'un montant de 800 000 € à souscrire auprès du Crédit Coopératif pour l'opération de construction de 6 logements PSLA situés 17b et 17c rue de la Chaîne – Lotissement Graine de Nature à DINGSHEIM.

Pour cette opération, la société CIPA a fait l'objet d'une décision d'agrément pour l'obtention d'un prêt location-accession en date du 5 novembre 2024.

Le financement prévisionnel de cette opération est prévu selon le tableau ci-après :

Prêt PSLA du Crédit Coopératif	800 000,00 €
Fonds propres	880 853,00 €
TOTAL	1 680 853,00 €

Les caractéristiques financières du prêt sont précisées dans l'offre de prêt PSLA émise par le Crédit Coopératif et jointe en annexe au présent rapport.

En cas de mise en jeu des garanties, les crédits d'avances en garantie d'emprunt seront inscrits au chapitre 65 nature 65182.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'accorder la garantie d'emprunt à hauteur de 100 % à la société CIPA pour le remboursement de toutes sommes dues en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires au titre de l'emprunt PSLA d'un montant de 800 000 € que cet organisme se propose de contracter auprès du Crédit Coopératif, pour l'opération de construction de 6 logements PSLA situés 17b et 17c rue de la Chaîne – Lotissement Graine de Nature à DINGSHEIM selon les modalités suivantes :

Montant : 800 000 €

Durée : 6 ans (dont 2 ans de période de préfinancement)

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

Phase de mobilisation (24 mois maximum) : taux variable : E3M* +0,71 %

* : en cas d'Euribor négatif, l'indice de référence sera réputé égal à zéro.

Phase locative de 4 ans : taux fixe de 3,37%

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 26 ans, sera réglé en intégralité sur la dernière échéance.

Paiement des échéances : trimestriel

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 :

Le locataire accédant bénéficiera des meilleures conditions des prêts particuliers à la date de la levée d'option.

La garantie est accordée pour la durée totale du concours, soit 6 ans, et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

La garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code général des collectivités territoriales, notamment celles relatives au plafonds de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

En cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues aux échéances convenues, la Collectivité européenne d'Alsace s'engage à effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du Crédit Coopératif envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- De s'engager pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.
- De renoncer à opposer au Crédit Coopératif la convention de garantie que la Collectivité européenne d'Alsace a éventuellement conclu avec l'emprunteur ou toute autre condition subordonnant la mise en jeu de sa garantie.
- De m'autoriser à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.