

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 13 mars 2023
N° CP-2023-2-8-10
N° applicatif 5487

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Service instructeur

Service budget et dette

Service consulté

GARANTIE D'EMPRUNT OIKOS ET PROCIVIS HABITAT ALSACE LOGEMENTS EN PRET SOCIAL DE LOCATION ACCESSION (PSLA)

Résumé : Il vous est proposé d'accorder les garanties d'emprunt à hauteur de 100 % :
- à OIKOS pour un prêt d'un montant total de 1 500 000 € à souscrire auprès du Crédit Coopératif pour le financement de la construction de 9 logements PSLA situés Les Fibules à BALDENHEIM.
- à PROCIVIS HABITAT ALSACE pour un prêt d'un montant total de 671 705 € à souscrire auprès du Crédit Coopératif pour le financement de la construction de 4 logements PSLA situés Les Villas le Haslen à SCHWEIGHOUSE SUR MODER.

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 des demandes de garanties d'emprunt émanant de OIKOS et de PROCIVIS HABITAT ALSACE.

- 1-** Pour OIKOS pour un prêt d'un montant de 1 500 000 € à souscrire auprès du Crédit Coopératif pour l'opération de construction de 9 logements PSLA situés Les Fibules à BALDENHEIM.

Pour cette opération, la société OIKOS a fait l'objet d'une décision d'agrément pour l'obtention d'un prêt location-accession en date du 16 novembre 2022.

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

Emprunt garanti	1 500 000,00 €
Fonds propres	568 295,00 €
TOTAL	2 068 295,00 €

Les caractéristiques financières du prêt sont précisées dans le contrat de prêt PSLA émis par le Crédit Coopératif et joint en annexe.

- 2- Pour PROCIVIS HABITAT ALSACE pour un prêt d'un montant de 671 705 € à souscrire auprès du Crédit Coopératif pour l'opération de construction de 4 logements PSLA situés Les Villas le Haslen à SCHWEIGHOUSE SUR MODER.

Pour cette opération, la société PROCIVIS HABITAT ALSACE a fait l'objet d'une décision d'agrément pour l'obtention d'un prêt location-accession en date du 12 décembre 2022.

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

Emprunt garanti	671 705,00 €
Fonds propres	447 803,00 €
TOTAL	1 119 508,00 €

Les caractéristiques financières du prêt sont précisées dans le contrat de prêt PSLA émis par le Crédit Coopératif et joint en annexe.

En cas de mise en jeu des garanties, les crédits d'avances en garantie d'emprunt seront inscrits au chapitre 27 nature 2761.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'accorder la garantie d'emprunt à hauteur de 100 % à la société OIKOS 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 1 500 000 € que cet organisme se propose de contracter auprès du Crédit Coopératif pour l'opération de construction de 9 logements PSLA situés Les Fibules à BALDENHEIM, selon les modalités suivantes :

Forme : Crédit Moyen Terme

Montant : 1 500 000 €

Durée : 6 ans (dont 2 ans de phase de mobilisation)

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 : Euribor 3 mois + 0,94%.
En cas d'Euribor négatif, le taux de référence sera contractuellement à 0.

Phase locative de 4 ans : taux fixe de 3,21%

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.

- D'accorder la garantie d'emprunt à hauteur de 100 % à la société PROCIVIS HABITAT ALSACE 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 671 705 € que cet organisme se propose de contracter auprès du Crédit Coopératif pour l'opération de construction de 4 logements PSLA situés Les Villas le Haslen à SCHWEIGHOUSE SUR, selon les modalités suivantes :

Forme : Crédit Moyen Terme

Montant : 671 705 €

Durée : 6 ans (dont 2 ans de phase de mobilisation)

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 : Livret A + 0,80 %

Phase locative de 4 ans : taux variable : Livret A + 0,80 %

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 ses 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 des Prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des Prêts.
- 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.

LE PRESIDENT



Frédéric BIERRY