

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 13 mars 2023
N° CP-2023-2-8-11
N° applicatif 5502

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Service instructeur

Service budget et dette

Service consulté

GARANTIE D'EMPRUNT
SAS PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE - GROUPE PROCIVIS ALSACE
CONSTRUCTION D'UNE MAISON EN PRET SOCIAL DE LOCATION ACCESSION
(PSLA) A KAYSERSBERG-VIGNOBLE

Résumé : Il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à la SAS PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE – GROUPE PROCIVIS ALSACE à hauteur de 100 % pour un prêt d'un montant total de 180 000 € à souscrire auprès du Crédit Coopératif pour le financement de la construction d'une maison de ville PSLA située rue du Monastère à KAYSERSBERG-VIGNOBLE (SIGOLSHEIM).

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 SAS PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE – GROUPE PROCIVIS ALSACE, pour un prêt d'un montant de 180 000 €, à souscrire auprès du Crédit Coopératif, pour l'opération de la construction d'une maison de ville PSLA situés rue du Monastère à KAYSERSBERG-VIGNOBLE.

Pour cette opération, la SAS PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE – GROUPE PROCIVIS 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 d'un montant total de 262 695 € est prévu selon le tableau ci-après :

Prêt PSLA du Crédit Coopératif	180 000 €
Fonds propres	82 695 €
TOTAL	262 695 €

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 SAS PIERRES ET TERRITOIRES DE FRANCE – GROUPE PROCIVIS 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 180 000 € que cet organisme se propose de contracter auprès du Crédit Coopératif, Société coopérative anonyme de Banque Populaire à capital variable, dont le siège social est situé 12 Boulevard Pesaro – CS 10002 – 92024 NANTERRE Cedex, ayant pour n° d'identification unique 349 974 931 RCS NANTERRE, selon les modalités suivantes :

Forme : PRET SOCIAL DE LOCATION ACCESSION (PSLA)

Montant : 180 000 €

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

Commission de non utilisation / dédit : 1,50% du montant des fonds non appelés à la date de consolidation

Frais de dossier : 450 €

Phase de mobilisation (24 mois maximum) : Euribor 3 mois + 0,94 % soit 3,08 % à ce jour. En cas d'Euribor négatif, le taux de référence sera contractuellement à 0.

Phase locative de 4 ans : taux variable Euribor 3 mois + marge fixe de 1,15 l'an.

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.

Au 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 ou tous autres frais financiers.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Frédéric BIERRY