



5 - Administration générale

**Propositions de Garanties d'emprunts-
Organismes de construction**

Rapport n° CP/2016/631

Service gestionnaire :

E220 - Service du budget et de la dette

Résumé :

Le présent rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider :

- d'accorder une garantie d'emprunt présentée par la Société Pierres et Territoires (Groupe Procivis Alsace),
- de décider d'un maintien de garantie suite à la vente par la SA d'HLM Domial ESH de logements situés à Weyer.

Proposition de garantie d'emprunt

Société Pierres et Territoires (Groupe Procivis Alsace)

Lors de sa séance du 8 novembre 2005, dans le cadre de la politique départementale de l'habitat, le Conseil Général a décidé 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 (Groupe Procivis Alsace) sollicite la garantie du Département, à hauteur de 100%, pour un emprunt PSLA (prêt social location-accession) d'un montant prévisionnel total de 555 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif et destiné à financer l'opération de construction de logements situés Rue des Grives à Geudertheim.

Cession de logements

SA d'HLM Domial ESH

Par délibération n°715 du 22 août 2005, la Commission Permanente du Conseil Général a décidé d'accorder à Domial une garantie à 50% pour financer la construction de 6 logements situés Rue de l'Eglise à Weyer pour un emprunt d'un montant de 355 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 15 juillet 2016 s'élève à 150 646,74 € pour cette opération.

La SA d'HLM Domial ESH souhaite vendre les six logements situés 11 à 16 Rue de l'Eglise à Weyer. La SA d'HLM Domial ESH demande au Département l'autorisation de vente avec le maintien de sa garantie sur le solde restant dû tant que la totalité des logements ne sera pas vendue. La vente est destinée prioritairement à l'ensemble des locataires de logements appartenant à la SA d'HLM Domial ESH et domiciliés dans le département.

Le produit de la vente de ces logements devra servir à rembourser partiellement l'emprunt garanti. Au plus tard à l'issue de la vente de la totalité des logements, l'emprunt devra être

remboursé en totalité. La SA d'HLM Domial ESH devra informer le Département au fur et à mesure de l'état des ventes.

La présente action se fonde sur les articles L3231-4 et L3231-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs aux garanties d'emprunts.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président :

- décide d'accorder la garantie du Département à la Société Pierres et Territoires (Groupe Procivis Alsace) à hauteur de 100%, pendant la phase locative, pour le remboursement d'un emprunt PSLA (prêt social location-accession) d'un montant prévisionnel total de 555 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif et destiné à financer l'opération de construction de logements situés Rue des Grives à Geudertheim.

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

CARACTERISTIQUES DU FINANCEMENT DE L'OPERATION

Montant : 555 000 €

Durée : 4 ans

Conditions de financement :

-Phase locative : 4 ans : taux fixe (décaissement possible sous 12 mois) : 1,13%.

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 : trimestrielles.*

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.

Il est précisé que les taux effectivement appliqués seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat.

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 son 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.

La garantie du Département est accordée pour la durée totale du prêt 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.

Le Département s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de celui-ci.

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 Départemental.

Au titre de la contre garantie, la Société Pierres et Territoires (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.

Les sommes que le Département serait amené à verser à l'organisme prêteur en application des présentes garanties devront être remboursées au Département dans un délai de deux ans selon les modalités précisées dans les conventions, dont les projets sont joints au rapport, à conclure entre le Département et les bénéficiaires.

L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser l'emprunt garanti.

- décide d'autoriser la SA d'HLM Domial ESH à vendre les six logements situés 11 à 16 rue de l'Eglise à Weyer, tout en maintenant la garantie départementale sur le solde restant dû de l'emprunt suivant tant que la totalité des logements ne seront pas vendus pour 50% d'un emprunt d'un montant total de 355 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la construction de 6 logements situés rue de l'Eglise à Weyer.

Le produit de la vente de ces logements devra servir à rembourser partiellement l'emprunt garanti. Au plus tard à l'issue de la vente de la totalité des logements, l'emprunt devra être remboursé en totalité. La SA d'HLM Domial ESH devra informer le Département au fur et à mesure de l'état de la vente.

- approuve par ailleurs les termes des projets de convention et d'avenant joints en annexe et autorise son président à signer tous les documents établis en ces affaires ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt.

- autorise par ailleurs le Président du Conseil Départemental à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.

Strasbourg, le 16/11/16

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', with a long horizontal stroke extending to the right.

Frédéric BIERRY