



## Commission des finances et des affaires générales

### 01000 - Gestion financière

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

#### Rapport n° CP/2017/063

#### 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 deux garanties d'emprunts présentées par la Société Pierres et Territoires (Groupe Procivis Alsace),
- d'un maintien de garantie suite à la vente par la SA d'HLM Domial ESH de logements situés à Barr.

#### Proposition de garantie d'emprunt

Société Pierres et Territoires (Groupe Procivis Alsace)

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 de logements sociaux 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 les emprunts suivants :

- un emprunt PSLA (prêt social location-accession) d'un montant prévisionnel total de 900 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif et destiné à financer l'opération de construction de 7 logements situés 4 et 6 impasse du Château à Ergersheim.
- un emprunt PSLA (prêt social location-accession) d'un montant prévisionnel total de 500 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif et destiné à financer l'opération de construction de 4 logements situés Rue des Grives, Les Villas Eglantine B à Geudertheim.

#### Cession de logement

SA d'HLM Domial ESH

Par délibération n°754 du 3 octobre 2011, la Commission Permanente du Conseil Général a décidé d'accorder à Domial une garantie à 100% pour financer la construction de 35 logements situés 13, 13a, 13b et 13c rue de la Vallée à Barr pour un emprunt d'un montant de 230 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le capital restant dû garanti par le Département à la date du 30 septembre 2016 s'élève à 211 493,70 € pour cette opération.

La SA d'HLM Domial ESH souhaite vendre quinze logements situés 13b et 13c rue de la Vallée à Barr. 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 l'emprunt garanti à hauteur de 100% du produit de la vente. 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.

Les présentes actions se fondent 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 900 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif et destiné à financer l'opération de construction de 7 logements situés 4 et 6 impasse du Château à Ergersheim.*

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

#### **CARACTERISTIQUES DU FINANCEMENT DE L'OPERATION**

*Montant : 900 000 €*

*Durée : 4 ans*

*Conditions de financement :*

*-Phase locative : 4 ans : taux fixe (décaissement possible sous 12 mois) : 0,91%*

#### **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.

- 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 500 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif et destiné à financer l'opération de construction de logements situés Rue des Grives, Les Villas Eglantine B à Geudertheim.

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

#### CARACTERISTIQUES DU FINANCEMENT DE L'OPERATION

Montant : 500 000 €

Durée : 4 ans

Conditions de financement :

-Phase locative : 4 ans : taux fixe (décaissement possible sous 12 mois) : 0,91%

#### 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.

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

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 des garanties définies 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 des prêts et jusqu'au complet remboursement de ceux-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 des prêts à libérer, en cas de besoin, les ressources nécessaires pour couvrir les charges de ceux-ci.*

*Quoi qu'il en soit, la garantie du Département ne sera effective qu'à la date de signature des contrats de prêt par le Président du Conseil Départemental.*

*Au titre de la contre garantie, la Société Pierres et Territoires (Groupe Procivis Alsace) devra s'engager par convention, à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par les présentes garanties, 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 les emprunts garantis.*

*- décide d'autoriser la SA d'HLM Domial ESH à vendre quinze logements situés 13b et 13c rue de la Vallée à Barr, 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 un emprunt d'un montant total de 230 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la construction de 35 logements situés 13, 13a, 13b et 13c rue de la Vallée à Barr.*

*Le produit de la vente de ces logements devra servir à rembourser l'emprunt garanti à hauteur de 100% du produit de la vente. 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 et autorise le Président du Conseil Départemental à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de ces décisions ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt.*

*- autorise par ailleurs son président à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération.*

Strasbourg, le 27/01/17

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', written in a cursive style.

Frédéric BIERRY