



Commission des finances et des affaires générales

01000 - Gestion financière

Propositions de Garanties d'emprunts- Organismes de construction - Pierres et Territoires

Rapport n° CP/2017/502

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).

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 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 1 150 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif et destiné à financer l'opération de construction de 9 logements situés 3 et 5 impasse de l'Abbaye à Ergersheim.
- un emprunt PSLA (prêt social location-accession) d'un montant prévisionnel total de 1 460 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif et destiné à financer l'opération de construction de 12 logements situés Rue des Alpes à Mommenheim.

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 1 150 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif et destiné à financer l'opération de construction de 9 logements situés 3 et 5 impasse de l'Abbaye à Ergersheim.*

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

CARACTERISTIQUES DU FINANCEMENT DE L'OPERATION

Montant : 1 150 000 €

Durée : 4 ans

Conditions de financement :

- Phase de mobilisation (24 mois maximum) : EURIBOR 3M* + 0,90 %

- Phase locative : 4 ans : taux fixe 1,31%

* en cas d'Euribor négatif, le taux de référence sera contractuellement à 0

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 1 460 000 €, contracté auprès du Crédit Coopératif et destiné à financer l'opération de construction de 12 logements situés Rue des Alpes à Mommenheim.

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

CARACTERISTIQUES DU FINANCEMENT DE L'OPERATION

Montant : 1 460 000 €

Durée : 4 ans

Conditions de financement :

- Phase de mobilisation (24 mois maximum) : EURIBOR 3M* + 0,90 %

- Phase locative : 4 ans : taux fixe 1,21%

* en cas d'Euribor négatif, le taux de référence sera contractuellement à 0

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 son 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.

- approuve par ailleurs les termes des projets de convention 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 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 23/10/17

Le Président,



Frédéric BIERRY