

01000 - Gestion financière

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

Rapport n° CP/2018/184

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 pour un prêt souscrit par la société Compagnie Immobilière de Procivis Alsace pour la construction de 5 logements situés à WISSEMBOURG.

La société Compagnie Immobilière de Procivis Alsace (CIPA) sollicite la garantie du Département pour un emprunt d'un montant de 670 000 € destiné à financer, en prêt social location-accession (PSLA) la construction de 5 logements situés Rue de la Poudrière, Résidence Le Clos des Remparts à Wissembourg.

Les caractéristiques financières du prêt sont les suivantes :

Durée totale du prêt : 6 ans

Phase de mobilisation : 24 mois maximum : Euribor 3 mois + 0,80%

Phase locative (4 ans maximum) : taux fixe : 1%

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 :

- accorde la garantie du Département à la société Compagnie Immobilière de Procivis Alsace (CIPA) pour un emprunt d'un montant de 670 000 € (capital, intérêts, intérêts de retard, indemnités et tous autres accessoires selon les modalités prévues dans le contrat de prêt) correspondant à un prêt social location-accession (PSLA) et destiné à financer la construction de 5 logements situés Rue de la Poudrière, Résidence Le Clos des Remparts à Wissembourg.

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

Durée totale du prêt : 6 ans

Phase de mobilisation : 24 mois maximum : Euribor 3 mois + 0,80%

Phase locative (4 ans maximum) :

taux fixe : 1%

Conditions de financement de l'accédant à la levée d'option :

. absence de taux maximum garanti ; cependant le locataire accédant bénéficiera des meilleures conditions de prêt particuliers du Crédit Coopératif à la date de la levée d'option.

Phase de remboursement

. amortissement du capital : 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

Autres conditions :

. commission de non utilisation /dédit : 3,50 % du montant des fonds non appelés à la date de consolidation.

. remboursement anticipé du prêt : pas d'indemnité pour un remboursement anticipé total ou partiel lié à la levée d'option pendant la phase locative prévue. Dans tous les autres cas : 3 % du capital remboursé par anticipation.

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

Sous peine de caducité de la garantie du Département, la société Compagnie Immobilière de Pro Civis Alsace (CIPA) devra s'engager par convention à ne pas hypothéquer, vendre ou aliéner les biens concernés par la présente garantie sans l'accord du Département.

L'organisme s'engage à employer le produit de la vente des logements à rembourser les emprunts garantis.

Au cas où l'organismes 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 lieux et places 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.

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

Les sommes que le Département serait amené à verser à l'organisme prêteur en application de la présente garantie devront être remboursées au Département dans un délai de deux ans selon les modalités précisées dans la convention tripartite jointe au rapport à conclure entre le Département et le bénéficiaire.

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.

- approuve les termes du projet de convention et autorise le président du Conseil Départemental à signer tous les documents établis en cette affaire 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 18/05/18

Le Président,

Frédéric BIERRY