

01000 - Gestion financière

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

Rapport n° CP/2018/352

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 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 un emprunt PSLA (prêt social location-accession) d'un montant prévisionnel total de 1 313 500 €, contracté auprès du Crédit Coopératif et destiné à financer l'opération de construction de 10 logements situés Résidence La Parenthèse, Rue de la Division Leclerc à Brumath.

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 1 313 500 €, contracté auprès du Crédit Coopératif et destiné à financer l'opération de construction de 10 logements situés Résidence La Parenthèse, Rue de la Division Leclerc à Brumath.

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

CARACTERISTIQUES DU FINANCEMENT DE L'OPERATION

Montant : 1 313 500 €

Durée : 4 ans + 2 ans de phase de mobilisation

Conditions de financement :

- Phase de mobilisation (24 mois maximum) : EURIBOR 3M* + 0,80 %

- Phase locative : 4 ans : taux fixe 1,05%

* 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 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 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 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 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 de la présente garantie devront être remboursées au Département dans un délai de deux ans selon les modalités précisées dans la convention, dont le projet est joint au rapport, à conclure entre le Département et le bénéficiaire.

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

La Commission Permanente approuve les termes du projet de convention joint à la présente délibération et autorise son président à signer tous les documents nécessaires à la stricte mise en œuvre de cette décision, ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt.

Elle 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 21/09/18

Le Président,

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

Frédéric BIERRY