

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 4 OCTOBRE 2023

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**MANTENIMENTU DI GUARANZIE D'IMPRESTITU
ACCURDATE À 3F SUD IN U QUATRU D'UN
TRASFERIMENTU DI PATRIMONIU À U BENEFIZIU DI 3F
RESIDENCES (CUSTRUZIONE DI UN EHPAD IN CAVRU,
CUSTRUZIONE DI UN EHPAD È DI UN POLU DI SALUTE
IN CARGHJESE)
MAINTIEN DES GARANTIES D'EMPRUNT ACCORDÉES À
LA SOCIÉTÉ 3F SUD DANS LE CADRE D'UN TRANSFERT
DE PATRIMOINE AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ 3F
RESIDENCES (CONSTRUCTION D'UN EHPAD À CAVRU,
CONSTRUCTION D'UN EHPAD ET D'UN PÔLE DE SANTÉ À
CARGHJESE)**

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

La Collectivité de Corse a été saisie par la société 3F SUD, bailleur social qui, dans le cadre d'un transfert de patrimoine envers 3F RESIDENCES, sollicite le maintien des garanties d'emprunts octroyées initialement par le Conseil départemental de la Corse-du-Sud à la société SUD HABITAT (depuis devenu 3F SUD), à hauteur de 100 %, pour le financement d'opérations concernant :

- à CAVRU, la construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) ;
- à CARGHJESE, la construction d'un EHPAD et d'un Pôle de santé.

Le maintien de la garantie porte sur la durée résiduelle totale des prêts et pour chacun d'eux sur le capital restant dû au 1^{er} janvier 2021, date effective du transfert de patrimoine.

3F RESIDENCES est la société du groupe 3F qui a vocation de développer sur l'ensemble du territoire national l'offre en direction des publics nécessitant un habitat spécifique en structures collectives. Cette demande fait suite à la cession par 3F SUD, ci-après le Cédant, de 10 de ces résidences de logement et d'hébergement destinées à l'accueil de publics spécifiques au bénéfice de 3F RESIDENCES, ci-après le Repreneur.

En raison de la vente des biens immobiliers du Cédant au Repreneur, le Cédant a sollicité de la Caisse des dépôts et consignations, qui a accepté, le transfert desdits prêts. Le transfert effectif des prêts est subordonné à l'autorisation formelle du garant et du prêteur.

Les garanties d'emprunt initiales apportées par le Conseil général de la Corse du Sud à hauteur de 100 % pour chacune de ces opérations, ont été formalisées par les délibérations suivantes :

- les délibérations du Conseil Général n° 2008-116 en date du 15 décembre 2008 et n° 2013-1205 en date du 30 septembre 2013 accordant la garantie du Département de la Corse-du-Sud à la SA d'HLM 3F SUD (anciennement SUD HABITAT), pour le remboursement des emprunts destinés au financement de la construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sur la commune de CAVRU,
- la délibération du Conseil Général n° 2014-1203 en date du 13 octobre 2014 accordant la garantie du Département de la Corse-du-Sud à la SA d'HLM 3F SUD (anciennement SUD HABITAT), pour le remboursement des emprunts destinés au financement de la construction d'un

Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et d'un pôle de santé sur la commune de CARGHJESE.

Pour le financement de ces opérations la Caisse des Dépôts et Consignations a consenti :

- Le 23 janvier 2009 au Cédant des prêts, n° 1131716 d'un montant initial de 3 241 913,73 euros, n° 1131717 d'un montant initial de 768 781,63 euros, n°1131720 d'un montant initial de 3 852 046,53 euros et le 9 janvier 2014 un prêt n° 1359803 d'un montant initial de 424 796 euros, finançant la construction de l'EHPAD sur la commune de CAVRU ;
- le 4 novembre 2014 au Cédant des prêts, n° 5035599 d'un montant initial de 2 036 916,80 euros, n° 5035597 d'un montant initial de 1 246 169,52 euros et n° 5035598 d'un montant initial de 904 593 73 euros, finançant la construction de l'EHPAD et d'un pôle de santé sur la commune de CARGHJESE.

La Collectivité de Corse étant venue aux droits des ex-départements, il est demandé à l'Assemblée de Corse de bien vouloir se prononcer sur le maintien de la garantie relative aux prêts transférés au profit du Repreneur. Il s'agit donc de réitérer la garantie apportée par l'ex. CD 2A sans engagement supplémentaire.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous :

- EHPAD de CAVRU : 4 lignes de prêt pour un capital restant dû global de 6 827 479,45 euros au 1^{er} janvier 2021, dont :
 - PLS pour 3 209 521,71 euros (durée résiduelle 31 ans)
 - PLS pour 2 564 140,06 euros (durée résiduelle 21 ans)
 - PLS pour 686 973,36 euros (durée résiduelle 41 ans)
 - PLS pour 366 844,32 euros (durée résiduelle 24 ans)
- EHPAD et pôle de santé de CARGHJESE : 3 lignes de prêt pour un capital restant dû global de 3 920 018,58 euros au 1^{er} janvier 2021, dont :
 - PEX pour 1 889 754,96 euros (durée résiduelle 36 ans)
 - PLS pour 1 165 866,45 euros (durée résiduelle 36 ans)
 - PLS pour 864 397,17 euros (durée résiduelle 46 ans)

La Collectivité de Corse réitère sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement des prêts consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations au Cédant et transférés au Repreneur, conformément aux dispositions des articles L. 443-7 alinéa 3 et L. 443-13 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation.

La garantie de la collectivité 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.

Sur notification de l'impayé, par simple lettre de la Caisse des Dépôts et Consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

La Collectivité de Corse s'engage pendant toute la durée résiduelle des prêts à

libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ces prêts.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.