



**DELIBERATION N° 23/138 CP DE LA COMMISSION PERMANENTE
MAINTENANT LES 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)**

**CHÌ APPROVA U 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)**

REUNION DU 4 OCTOBRE 2023

L'an deux mille vingt trois, le quatre octobre, la Commission Permanente, convoquée le 26 septembre 2023, s'est réunie sous la présidence de M. Hyacinthe VANNI, Vice-président de l'Assemblée de Corse.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Paul-Félix BENEDETTI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Xavier LACOMBE, Saveriu LUCIANI, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, Julia TIBERI, Hyacinthe VANNI

ETAIENT ABSENTES ET AVAIENT DONNE POUVOIR :

Mme Valérie BOZZI à M. Xavier LACOMBE
Mme Christelle COMBETTE à M. Jean-Martin MONDOLONI
Mme Marie-Antoinette MAUPERTUIS à M. Hyacinthe VANNI

ETAIT ABSENT : M.

Jean BIANCUCCI

LA COMMISSION PERMANENTE

- VU** le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 4253-1 et L. 4253-2,
- VU** le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 443-7 alinéa 3 et L. 443-13 alinéa 3,
- VU** le Code civil, et notamment son article 2298,

- VU** les délibérations du Conseil Général de la Corse-du-Sud 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), ci-après le Cédant, 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,
- VU** la délibération du Conseil Départemental de la Corse-du-Sud 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), ci-après le Cédant, 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,
- VU** la délibération n° 21/124 AC de l'Assemblée de Corse du 22 juillet 2021 approuvant le renouvellement de la délégation de l'Assemblée de Corse à sa Commission Permanente,
- VU** la délibération n° 22/001 CP de la Commission Permanente du 26 janvier 2022 portant adoption du cadre général d'organisation et de déroulement des réunions de la Commission Permanente, modifiée,
- VU** la demande formulée par le Cédant et tendant à transférer les prêts à 3F RESIDENCES, ci-après le Repreneur,
- SUR** rapport du Président du Conseil exécutif de Corse,
- APRES** avis de la Commission des Finances et de la Fiscalité,

PREAMBULE

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

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.

Aussi, 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.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-après.

APRES EN AVOIR DELIBERE

À l'unanimité,

Ont voté POUR (14) : Mmes et MM.

Véronique ARRIGHI, Paul-Félix BENEDETTI, Valérie BOZZI, Paul-Joseph CAITUCOLI, Marie-Hélène CASANOVA-SERVAS, Romain COLONNA, Christelle COMBETTE, Xavier LACOMBE, Saveriu LUCIANI, Marie-Antoinette MAUPERTUIS, Jean-Martin MONDOLONI, Nadine NIVAGGIONI, Julia TIBERI, Hyacinthe VANNI.

ARTICLE PREMIER :

REITÈRE sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement des prêts d'un montant initial de 8 287 537,89 euros consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations au Cédant et transférés au Repreneur, conformément aux dispositions susvisées du Code de la construction et de l'habitation, finançant la construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sur la commune de CAVRU.

ARTICLE 2 :

REITÈRE sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement des prêts d'un montant initial de 4 187 680,05 euros consentis par la Caisse des Dépôts et Consignations au Cédant et transférés au Repreneur, conformément aux dispositions susvisées du Code de la construction et de l'habitation, finançant la construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et d'un pôle de santé sur la commune de CARGHJESE.

ARTICLE 3 :

DIT QUE les caractéristiques financières des prêts transférés sont précisées dans les annexes ci-jointes devant impérativement être jointes aux autres pages de la délibération de garantie.

ARTICLE 4 :

DIT QUE la garantie de la collectivité est accordée pour la durée résiduelle totale des prêts, jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par le Repreneur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, la Collectivité s'engage à se substituer au Repreneur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 5 :

AUTORISE l'engagement de la Collectivité de Corse pendant toute la durée résiduelle des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ces prêts.

ARTICLE 6 :

AUTORISE le Président du Conseil exécutif de Corse à intervenir à la convention de transfert de prêt(s) qui sera passée entre la Caisse des Dépôts et Consignations et le Repreneur ou, le cas échéant, à tout acte constatant l'engagement du garant à l'emprunt visé à l'article 1 de la présente délibération.

ARTICLE 7 :

La présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Collectivité de Corse.

Ajacciu, le 4 octobre 2023

La Présidente de l'Assemblée de Corse,



Marie-Antoinette MAUPERTUIS

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.

ANNEXE 1

Les caractéristiques financières des prêts transférés, pour l'opération de construction d'un EHPAD à CAURO sont les suivantes :

Prêt n° 1

- Type de prêt : PRET CDC PLS
- N° du contrat initial : 1131720
- Montant initial du prêt en euros : 3 852 046,53 €
- Capital restant dû à la date d'effet du transfert des droits réels : 3 209 521,71 €
- Intérêts capitalisés : 130 389,53 €
- Quotité garantie (en %) : 100 %
- Durée résiduelle du prêt : 31 ans
- Périodicité des échéances : Annuelle
- Index (1) : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'effet du transfert des droits réels : 1,10
- Modalité de révision (2) : double limitée (DL)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date d'effet du transfert des droits réels : 0,0

Prêt n° 2

- Type de prêt : PRET CDC PLS
- N° du contrat initial : 1131716
- Montant initial du prêt en euros : 3 241 913,73 €
- Capital restant dû à la date d'effet du transfert des droits réels : 2 564 140,06 €
- Intérêts capitalisés : 71 913,73 €
- Quotité garantie (en %) : 100 %
- Durée résiduelle du prêt : 21 ans
- Périodicité des échéances : Annuelle
- Index (1) : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'effet du transfert des droits réels : 1,63
- Modalité de révision (2) : double limitée (DL)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date d'effet du transfert des droits réels : 0,0

Prêt n° 3

- Type de prêt : PRET CDC PLS
- N° du contrat initial : 1131717
- Montant initial du prêt en euros : 768 781,63 €
- Capital restant dû à la date d'effet du transfert des droits réels : 686 973,36 €
- Intérêts capitalisés : 22 781,63 €
- Quotité garantie (en %) : 100 %
- Durée résiduelle du prêt : 41 ans
- Périodicité des échéances : Annuelle
- Index (1) : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'effet du transfert des droits réels : 1,63
- Modalité de révision (2) : double limitée (DL)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date d'effet du transfert des droits réels : 0,0

Prêt n° 4

- Type de prêt : PRET CDC PLS
- N° du contrat initial : 1359803
- Montant initial du prêt en euros : 424 796,00 €
- Capital restant dû à la date d'effet du transfert des droits réels : 366 844,32 €
- Intérêts capitalisés : 0 €
- Quotité garantie (en %) : 100 %
- Durée résiduelle du prêt : 24 ans
- Périodicité des échéances : Annuelle
- Index (1) : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'effet du transfert des droits réels : 1,13
- Modalité de révision (2) : double limitée (DL)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date d'effet du transfert des droits réels : 0,0

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'index en vigueur à la date de la dernière mise en recouvrement précédant la date d'effet du transfert des droits réels.

(1) : Le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %.

(2) : DL : Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.

ANNEXE 2

Les caractéristiques financières des prêts transférés, pour l'opération de construction d'un EHPAD et d'un pôle de santé à CARGESE, sont les suivantes :

Prêt n° 1

- Type de prêt : PRET CDC PEX
- N° du contrat initial : 5035599
- Montant initial du prêt en euros : 2 036 916,80 €
- Capital restant dû à la date d'effet du transfert des droits réels : 1 889 754,96 €
- Intérêts capitalisés : 33 280,80 €
- Quotité garantie (en %) : 100 %
- Durée résiduelle du prêt : 36 ans
- Périodicité des échéances : Annuelle
- Index (1) : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'effet du transfert des droits réels : 1,10
- Modalité de révision (2) : double révisabilité (DR)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date d'effet du transfert des droits réels : 0,005413385826

Prêt n° 2

- Type de prêt : PRET CDC PLS
- N° du contrat initial : 5035597
- Montant initial du prêt en euros : 1 246 169,52 €
- Capital restant dû à la date d'effet du transfert des droits réels : 1 165 866,45 €
- Intérêts capitalisés : 36 169,52 €
- Quotité garantie (en %) : 100 %
- Durée résiduelle du prêt : 36 ans
- Périodicité des échéances : Annuelle
- Index (1) : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'effet du transfert des droits réels : 1,61
- Modalité de révision (2) : double limitée (DL)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date d'effet du transfert des droits réels : 0,5

Prêt n° 3

- Type de prêt : PRET CDC PLS
- N° du contrat initial : 5035598
- Montant initial du prêt en euros : 904 593,73 €
- Capital restant dû à la date d'effet du transfert des droits réels : 864 397,17 €
- Intérêts capitalisés : 24 746,73 €
- Quotité garantie (en %) : 100 %
- Durée résiduelle du prêt : 46 ans
- Périodicité des échéances : Annuelle
- Index (1) : Livret A
- Taux d'intérêt actuariel annuel à la date d'effet du transfert des droits réels : 1,61
- Modalité de révision (2) : double révisabilité (DR)
- Taux annuel de progressivité des échéances à la date d'effet du transfert des droits réels : 0,007883654882

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'index en vigueur à la date de la dernière mise en recouvrement précédant la date d'effet du transfert des droits réels.

(1) : Le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %.

(2) : DR : Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index

DL : Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0 %.