

Rapport du Président

Séance Publique du
vendredi 26 juin 2015

Service instructeur
Direction des finances

1^{ère} **Commission** - N° CG-2015-6-1-2

Service consulté

**GARANTIES DÉPARTEMENTALES D'EMPRUNT
EXTENSION DES CONDITIONS D'OCTROI DES GARANTIES D'EMPRUNT
ACCORDÉES PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DANS LE CADRE DE LA
POLITIQUE DE L'HABITAT**

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'étendre les conditions d'octroi des garanties d'emprunt relatives aux :

- opérations d'accèsion sociale à la propriété entrant dans le dispositif du Prêt Social de Location Accession (PSLA) menées par des bailleurs sociaux et des Sociétés Anonymes Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) affiliés à l'Union Sociale de l'Habitat (USH),
- prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations en complément aux Eco-prêts souscrits par les bailleurs sociaux pour les opérations de réhabilitation thermique de leur parc existant.

I/ L'octroi de la garantie départementale du Prêt Social de Location Accession

Dans le cadre de la délégation de compétence des aides à la pierre prise par le Département depuis 2006, le Conseil Général a décidé, par délibérations CG 2007/II-1^{ère}/12 du 23 mars 2007 et CG 2012-3-1-6 du 22 juin 2012, de l'octroi d'une garantie d'emprunt à 100 % des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) souscrits par les bailleurs sociaux pour leurs opérations de production de logements locatifs sur le territoire concerné par la délégation, soit hors Mulhouse Alsace Agglomération (M2A).

Lors des Assises de l'Habitat qui se sont tenues en 2013, le Département a exprimé sa volonté de développer une politique de soutien aux mécanismes d'accèsion aidée à la propriété dans un objectif de mixité sociale. Le dispositif PSLA (Prêt Social de Location Accession) est particulièrement adapté pour favoriser l'accèsion à la propriété des ménages de condition modeste. Les caractéristiques du PSLA permettent en effet d'accompagner et de sécuriser le parcours résidentiel de ménages qui n'auraient pas pu accéder à la propriété dans des conditions de marché classique.

Au travers de ce dispositif, l'opérateur est amené à mettre en place un prêt spécifique pour porter les logements concernés pendant une phase locative et jusqu'à la levée d'option par les locataires-accédants.

La garantie des prêts PSLA par la collectivité délégataire permet à l'établissement bancaire d'octroyer un taux préférentiel et d'optimiser ainsi la redevance due par le locataire-accédant, ce qui correspond pleinement à la politique de l'Habitat du délégataire. Ce prêt est généralement mis en place pendant la phase de construction, et peut être clôturé après la dernière levée d'option. La durée moyenne des prêts est actuellement de 2 ans.

Ainsi, il vous est proposé d'étendre l'octroi de la garantie départementale à 100 % et sans prise de sûreté aux opérations des bailleurs sociaux et des Sociétés Anonymes Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP, régies par les articles L 215-1 à L 215-10 du Code de la construction et de l'habitation), étant des organismes affiliés à l'Union Sociale de l'Habitat (USH) et bénéficiant d'un agrément PSLA (Prêt Social de Location Accession) que le Département délivre en tant que délégataire des aides à la pierre sur son territoire de compétence (hors M2A).

II/ L'octroi de la garantie départementale aux emprunts souscrits dans le cadre d'opérations de réhabilitations thermiques

Le Conseil Général a décidé par délibération CG 2013-3-1-3 du 21 juin 2013 d'étendre la garantie accordée aux bailleurs sociaux pour des prêts CDC contractés dans le cadre d'opérations de production de logements sociaux, aux Eco-prêts délivrés pour la réhabilitation thermique de leur parc existant sur le territoire de compétence du Département (hors M2A).

Notre collectivité était déjà engagée dans la mise en œuvre de cette politique en accordant des subventions sur ses fonds propres aux programmes de réhabilitation thermique du parc public.

Depuis janvier 2014, le Département a inscrit sa politique d'aide à la réhabilitation thermique (hors convention de renouvellement urbain) dans le cadre d'un dispositif partenarial conclu avec la CDC, l'Aréal, Mulhouse Alsace Agglomération et l'Eurométropole Strasbourg. Ce dispositif permet aux bailleurs de bénéficier d'une même politique d'aide sur le territoire haut-rhinois et de disposer d'un guichet unique de dépôt de dossier de financement, en l'occurrence la CDC.

Compte tenu de la complexité de ces opérations de réhabilitation thermique, fortement impactées par un surcoût lié à l'amiante, plusieurs lignes de crédit s'avèrent souvent nécessaires pour financer ces travaux : Eco-prêt, Prêt à l'amélioration (PAM), Prêt amiante.

L'ensemble de ces prêts étant délivré par la CDC, il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à 100 % et sans prise de sûreté, aux bailleurs sociaux pour les différents prêts mentionnés ci-dessus qui concourent à la réalisation de la même opération de réhabilitation thermique et pour laquelle le Département a octroyé une aide financière.

Je vous propose donc :

- d'étendre l'octroi de la garantie départementale à 100 % et sans prise de sûreté aux opérations des bailleurs sociaux et des Sociétés Anonymes Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP, régies par les articles L 215-1 à L 215-10 du Code de la construction et de l'habitation), étant des organismes affiliés à l'Union Sociale de l'Habitat (USH) et bénéficiant d'un agrément PSLA (Prêt Social de Location Accession) que le Département délivre en tant que délégataire des aides à la pierre sur son territoire de compétence (hors M2A),

- d'accorder la garantie d'emprunt à 100 % et sans prise de sûreté aux bailleurs sociaux pour les prêts qui concourent à la réalisation de la même opération de réhabilitation thermique et pour laquelle le Département a octroyé une aide financière,
- de préciser que chaque dossier présenté dans le cadre de cette politique sera soumis individuellement au vote de la Commission Permanente.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eric Straumann', with a horizontal line underneath it.

Eric STRAUMANN