

Rapport de la Présidente

Séance publique du
vendredi 23 mars 2018

1^{ère} Commission
N° CD-2018-2-1-3

Service instructeur

DEAA - service aménagement des territoires

Service consulté

**CONDITIONS D'OCTROI DES GARANTIES D'EMPRUNT EN MATIERE DE
LOGEMENT SOCIAL**

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'approuver les nouvelles conditions d'octroi des garanties d'emprunt du Département du Haut-Rhin en faveur du logement social.

A. Les garanties d'emprunt actuelles en faveur du logement social

Avec la fin de la délégation des aides à la pierre au 31 décembre 2017 (actée par délibération du Conseil général n° CG-2016-2-10-2 du 18 mars 2016), les garanties d'emprunt à 100 % et sans prise de sûreté restent en vigueur uniquement sur les emprunts souscrits par les bailleurs sociaux auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) dans le cadre de la réhabilitation thermique de leur parc existant.

Cet engagement du Département figure dans la convention signée le 8 décembre 2017 avec la CDC, l'Eurométropole de STRASBOURG, l'Association Régionale des organismes HLM d'Alsace (AREAL) et le Département du Haut-Rhin pour la période 2017-2020 (délibération n°CP-2017-4-10-8 du 7 avril 2017). La garantie couvre à 100 % les « éco-prêts » logement social et tous les prêts complémentaires couplés à ces éco-prêts.

A ce jour, les garanties d'emprunt du Département ne sont plus actives sur les autres formes de prêts visant :

- la construction neuve et l'acquisition-amélioration des opérations PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) / PLAI (Prêt Locatif Aidé à l'Intégration) / PLS (Prêt Locatif Social),
- les PSLA (Prêt Social de Location Accession) réalisés par des bailleurs sociaux ou des SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) délivrés par des organismes bancaires agrémentés.

B. Les garanties d'emprunt complémentaires proposées

Il est proposé que le Département se positionne favorablement (en sus de la réhabilitation thermique) pour octroyer sa garantie d'emprunt à 100 % et sans prise de sûreté pour :

- **les prêts classiques** liés à des opérations neuves ou d'acquisition-amélioration portant sur des logements conventionnés. Ces opérations devront être identifiées et instruites par la CDC. Ces prêts ont l'avantage d'être analysés et suivis de près tout au long de leur existence par la CDC ;
- **les prêts liés à un transfert de patrimoine entre bailleurs** sur des logements conventionnés octroyés par la CDC ;
- **les prêts haut de bilan** de la CDC sous condition de communication par le bailleur des opérations identifiées ;
- **les prêts PSLA** (Prêt Social de Location Accession) réalisés par des bailleurs sociaux ou des SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) délivrés par des organismes bancaires agrémentés.

Les objectifs de la garantie d'emprunt du Département du Haut-Rhin sont les suivants :

- permettre aux communes carencées et déficitaires en logements sociaux d'atteindre leurs objectifs ;
- réhabiliter le parc social en assurant une amélioration significative de la performance énergétique des bâtiments ;
- trouver des réponses en logement au public du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Au vu de ce qui précède, je vous propose de retenir le cadre d'octroi des garanties départementales en faveur de l'habitat social suivant :

- garanties d'emprunt à 100 % et sans prise de sûreté sur les emprunts souscrits par les bailleurs sociaux auprès de la CDC dans le cadre de la réhabilitation thermique de leur parc existant dans les conditions prévues par convention signée en date du 8 décembre 2017 entre le Département du Haut-Rhin, la CDC, l'Eurométropole de STRASBOURG et l'AREAL,
- garanties d'emprunt à 100 % et sans prise de sûreté en faveur des bailleurs sociaux pour les prêts suivants :

les prêts classiques liés à des opérations neuves ou d'acquisition-amélioration portant sur des logements conventionnés. Ces opérations devront être identifiées et instruites par la CDC,

les prêts liés à un transfert de patrimoine entre bailleurs sur des logements conventionnés octroyés par la CDC,

les prêts haut de bilan de la CDC sous condition de communication par le bailleur des opérations identifiées,

les prêts PSLA (Prêt Social de Location Accession) réalisés par des bailleurs sociaux ou des SACICAP délivrés par des organismes bancaires agréments.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La Présidente



Brigitte KLINKERT

Brigitte KLINKERT