

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 24 mars 2025
N° CP-2025-2-8-5
N° applicatif 11787

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Direction

Direction des finances

Service consulté

GARANTIE D'EMPRUNT - CDC HABITAT SOCIAL - ACQUISITION DE 16 LOGEMENTS SITUÉS ROUTE DE STRASBOURG A HAGUENAU

Résumé : Il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à CDC HABITAT SOCIAL à hauteur de 100 % pour un prêt d'un montant total de 2 030 170 € à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement d'une opération d'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de 16 logements situés Route de Strasbourg à HAGUENAU.

Au cours de sa séance du 1^{er} juillet 2021 (n°CD-2021-6-0-4), le Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace a donné délégation à la Commission permanente pour examiner les demandes de garantie d'emprunt.

Le présent rapport a pour objet de soumettre à votre appréciation une demande de garantie d'emprunt émanant de CDC HABITAT SOCIAL pour un prêt d'un montant 2 030 170 € et constitué de sept lignes du prêt à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon l'affectation suivante :

- CPLS, d'un montant de 172 362 €
- PLAI, d'un montant de 364 795 €
- PLAI foncier, d'un montant de 212 787 €
- PLS, d'un montant de 191 768 €
- PLS foncier, d'un montant de 170 763 €
- PLUS, d'un montant de 618 188 €
- PLUS foncier, d'un montant de 299 507 €

pour l'opération d'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de 16 logements situés Route de Strasbourg à HAGUENAU.

Les conventions de réservation et d'attribution de subvention ont été conclues le 15 décembre 2022 entre la Collectivité et le bénéficiaire.

Le financement prévisionnel de cette opération est prévu selon le tableau ci-après :

Emprunts CDC garantis	2 030 170,00 €
Autres emprunts	140 411,00 €
Subventions	76 000,00 €
Fonds propres	561 645,00 €
TOTAL	2 808 226,00 €

Les caractéristiques financières du Prêt sont précisées dans le contrat de prêt n°164321 émis par la Caisse des Dépôts et Consignations et joint en annexe.

Par ailleurs, conformément à la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 6 décembre 2021, le demandeur devra s'engager à réserver à la Collectivité des logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis, à hauteur de :

- 10 % des logements pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration garanties à 100 %,
- 5 % des logements pour les opérations de réhabilitation garanties à 100 %.

Il revient ainsi au demandeur, en tant que contrepartie à la garantie d'emprunt objet de la présente délibération, de réserver au bénéfice de la Collectivité européenne d'Alsace la quotité de logements susvisée.

La durée de toute réservation de logement est conforme à celle du prêt le plus long ayant servi au financement du programme délibéré.

Ces clauses de contre garantie et de réservation de logements ne peuvent être opposables à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

En cas de mise en jeu des garanties, les crédits d'avances en garantie d'emprunt seront inscrits au chapitre 65 nature 65182.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'accorder la garantie d'emprunt de la Collectivité à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 2 030 170 euros souscrit par CDC HABITAT SOCIAL auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de Prêt n°164321, constitué de sept lignes du Prêt. Ledit Contrat est joint en annexe et fait partie intégrante du présent rapport.

Ce prêt est destiné à financer l'opération d'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de 16 logements situés Route de Strasbourg à HAGUENAU.

La garantie de la Collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 2 030 170 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

La garantie 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.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée 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.

Par ailleurs, conformément à la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 6 décembre 2021, le demandeur devra s'engager à réserver à la Collectivité des logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis, à hauteur de :

- 10 % des logements pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration,
- 5 % des logements pour les opérations de réhabilitation.

La durée de toute réservation de logement est conforme à celle du prêt le plus long ayant servi au financement du programme délibéré.

Ces clauses de contre garantie et de réservation de logements ne peuvent être opposables à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de mise en jeu de garantie.

- De s'engager pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, les ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.
- De m'autoriser à entreprendre toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision ainsi que tout avenant intervenant par la suite et portant exclusivement sur une diminution des taux d'intérêt.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.