Rapport du Président

Commission permanente
du jeudi 22 mai 2025
N° CP-2025-4-8-8
N° applicatif 12115

8 ème **Commission**
Commission Efficacité et sobriété financière

Direction
Direction des finances

Service consulté

GARANTIE D'EMPRUNT SA HLM NEOLIA CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RUE DE LA 1ÈRE ARMEE A FESSENHEIM

Résumé : Il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à NEOLIA SA HLM à hauteur de 100 % pour un prêt d'un montant total de 1 779 078 € à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement d'une opération de construction de 12 logements locatifs sociaux situés rue de la 1ère Armée à FESSENHEIM.

Au cours de sa séance du 1er 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 NEOLIA SA HLM pour un prêt d'un montant de 1 779 078 € et constitué de quatre lignes du prêt, à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon l'affectation suivante :

- PLAI, d'un montant de 396 078 €
- PLAI foncier, d'un montant de 165 049 €
- PLUS, d'un montant de 865 712 €
- PLUS foncier, d'un montant de 352 239 €

pour l'opération de construction de 12 logements locatifs sociaux situés rue de la 1ère Armée à FESSENHEIM.

Le financement prévisionnel de cette opération d'un montant total de 2 618 510,38 € est prévu selon le tableau ci-après :

CDC PLAI	396 078,00 €
CDC PLAI foncier	165 049,00 €
CDC PLUS	865 712,00 €
CDC PLUS foncier	352 239,00 €
Prêt Action Logement	48 000 €
Subvention ETAT	32 064,00 €
Fonds propres	759 368,38 €
TOTAL	**2 618 510 ,38 €**

Les caractéristiques financières du Prêt sont précisées dans le contrat de prêt n° 165028 émis par la Caisse des Dépôts et Consignations et joint en annexe.

Par ailleurs, conformément à la délibération n°CD-2021-8-8-7 du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 6 décembre 2021, susvisée modifiée, le demandeur devra s'engager à réserver à la Collectivité européenne d'Alsace des logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis, pour les publics prioritaires de la Collectivité européenne d'Alsace, à hauteur de :

- 10 % des logements pour les opérations de construction neuve ou acquisition-amélioration garantie 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 1 779 078 euros souscrit par NEOLIA SA HLM auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de Prêt n°165028, constitué de quatre lignes du Prêt. Ledit Contrat est joint en annexe et fait partie intégrante du présent rapport.

La garantie de la Collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 779 078 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 n°CD-2021-8-8-7 du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 6 décembre 2021, susvisée modifiée, le demandeur devra s'engager à réserver à la Collectivité européenne d'Alsace des logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis, pour les publics prioritaires de la Collectivité européenne d'Alsace, à hauteur de :

- 10 % des logements pour les opérations de construction neuve ou acquisition-amélioration garantie 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.

- 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 ou tous autres frais financiers.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Signé électroniquement par :
Frédéric BIERRY
Date de signature : 14/05/2025
Qualité : Président de la Collectivité européenne d'Alsace