

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 30 juin 2025
N° CP-2025-5-8-12
N° applicatif 12715

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Direction

Direction des finances

Service consulté

GARANTIE D'EMPRUNT POLE HABITAT COLMAR CENTRE ALSACE ACQUISITION EN VEFA DE 5 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RUE DES VIGNES A NIEDERHERGHEIM

Résumé : Il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à POLE HABITAT COLMAR CENTRE ALSACE à hauteur de 100 % pour un prêt d'un montant total de 982 573 € à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement d'une opération d'acquisition en VEFA de 5 logements locatifs sociaux situés chemin Buendweg et rue des Vignes à NIEDERHERGHEIM.

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 POLE HABITAT COLMAR CENTRE ALSACE pour un prêt d'un montant de 982 573 € et constitué de sept lignes du prêt, à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon l'affectation suivante :

- CPLS Complémentaire au PLS2024, d'un montant de 81 280 €
- PLAII, d'un montant de 262 055 €
- PLAII foncier, d'un montant de 96 217 €
- PLSDD 2024, d'un montant de 82 454 €
- PLSDD foncier, d'un montant de 48 283 €
- PLUS, d'un montant de 316 067 €
- PLUS foncier, d'un montant de 96 217 €

pour l'opération d'acquisition en VEFA de 5 logements locatifs sociaux situés chemin Buendweg et rue des Vignes à NIEDERHERGHEIM.

La décision de subvention d'un montant de 24 000 € a été soumise à la commission permanente de la Collectivité européenne d'Alsace du 21 octobre 2024.

Le financement prévisionnel de cette opération d'un montant total de 1 257 594,93 € est prévu selon le tableau ci-après :

CDC - CPLS	81 280,00 €
CDC - PLAI	262 055,00 €
CDC - PLAI foncier	96 217,00 €
CDC - PLSDD	82 454,00 €
CDC - PLSDD foncier	48 283,00 €
CDC - PLUS	316 067,00 €
CDC - PLUS foncier	96 217,00 €
Subvention ETAT	30 012,00 €
Subvention CeA	24 000,00 €
Fonds propres	221 009,93 €
TOTAL	1 257 594,93 €

Les caractéristiques financières du Prêt sont précisées dans le contrat de prêt n° 172782 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 982 573 euros souscrit par POLE HABITAT COLMAR CENTRE ALSACE auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de Prêt n°172782, constitué de sept 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 982 573 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.