

Rapport du Président

Commission permanente
du jeudi 25 septembre 2025
N° CP-2025-6-8-33
N° applicatif 13300

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Direction

Direction des finances

Service consulté

GARANTIES D'EMPRUNTS - OPERATIONS DE CONSTRUCTION - ALSACE HABITAT ET PIERRES ET TERRITOIRES

Résumé : Il vous est proposé :

- d'accorder la garantie d'emprunt à hauteur de 100 % à ALSACE HABITAT pour :
- un emprunt d'un montant de 572 094 € souscrit auprès de la CARSAT d'Alsace-Moselle pour la construction d'une maison d'accueil pour personnes âgées à MONSWILLER ;
- un emprunt d'un montant de 592 344€ souscrit auprès de la CARSAT d'Alsace-Moselle pour la construction d'une Maison d'Accueil pour Personnes Agées à KINTZHEIM ;
- d'autoriser ALSACE HABITAT à vendre 1 logement situé à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER ;
- d'autoriser ALSACE HABITAT à vendre 1 logement situé à SAVERNE ;
- d'accorder la garantie d'emprunt à hauteur de 100 % à PIERRES ET TERRITOIRES pour un prêt d'un montant total de 300 000 € à souscrire auprès du Crédit Coopératif pour le financement de la construction de 3 logements PSLA situés Passage du Verdier 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 demandée par ALSACE HABITAT pour financer la construction d'une maison d'accueil pour personnes âgées à MONSWILLER
- une demande de garantie d'emprunt demandée par ALSACE HABITAT pour financer la construction d'une Maison d'Accueil pour Personnes Âgées à KINTZHEIM.

- une demande de cession de logement situé 5 Résidence Les Peupliers à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER.
- une demande de cession de logement situé 6 rue des Magnolias à SAVERNE.
- une demande de garantie d'emprunt demandée par PIERRES ET TERRITOIRES pour financer la construction de 3 logements PSIA situés Passage du Verdier à HAGUENAU.

1. Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie à MONSWILLER

ALSACE HABITAT sollicite la garantie d'emprunt de la Collectivité à hauteur de 100% pour le capital restant dû d'un emprunt de 1 271 332 € souscrit auprès de la CARSAT d'Alsace-Moselle pour financer la construction d'une maison d'accueil pour personnes âgées de 24 logements - L'Altenberg située 24 rue du Général Leclerc à MONSWILLER.

La demande de garantie d'emprunt concerne le capital restant dû à la date du 31 octobre 2025, soit 572 094 €.

Les caractéristiques du contrat de prêt et de l'avenant au contrat de prêt sont jointes en annexes.

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.

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

2. Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie à KINTZHEIM

ALSACE HABITAT sollicite la garantie d'emprunt de la Collectivité à hauteur de 100% pour le capital restant dû d'un emprunt de 1 316 320 € souscrit auprès de la CARSAT d'Alsace-Moselle pour financer la construction d'une Maison d'Accueil pour Personnes Âgées - Le Hattenberg, située Rues Schweitzer et Jadepfad à KINTZHEIM.

La demande de garantie d'emprunt concerne le capital restant dû à la date du 31 octobre 2025, soit 592 344 €.

Les caractéristiques du contrat de prêt et de l'avenant au contrat de prêt sont jointes en annexes.

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.

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

3. Cession de logement à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER

ALSACE HABITAT demande à la Collectivité européenne d'Alsace l'autorisation de vente avec le maintien de sa garantie sur le solde de l'emprunt restant dû tant que l'ensemble des logements n'est pas vendu. La vente du logement situé 5 Résidence Les Peupliers à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER est destinée aux locataires du logement qui souhaitent l'acquérir.

Le Conseil Général du Bas-Rhin en date du 16 juin 2008 a décidé d'accorder une garantie d'emprunt à 100% pour des emprunts destinés à financer la construction de logements locatifs sociaux situés à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER et souscrits auprès de la Caisse Fédérale de Financement Local.

Le capital restant dû garanti par la Collectivité à la date du 31 décembre 2025 s'élèvera à 54 667,75 € pour cette opération.

Le produit de la vente de ce logement devra servir à rembourser partiellement les emprunts garantis. Au plus tard à l'issue de la vente de la totalité des logements, les emprunts devront être remboursés en totalité. ALSACE HABITAT devra informer la collectivité au fur et à mesure de l'état de la vente.

4. Cession de logement à SAVERNE

ALSACE HABITAT demande à la Collectivité européenne d'Alsace l'autorisation de vente avec le maintien de sa garantie sur le solde de l'emprunt restant dû tant que l'ensemble des logements n'est pas vendu. La vente du logement situé 6 rue des Magnolias à SAVERNE est destinée aux locataires du logement qui souhaitent l'acquérir.

Le Conseil Général du Bas-Rhin en date du 16 juin 2008 a décidé d'accorder une garantie d'emprunt à 100% pour des emprunts destinés à financer la construction de logements locatifs sociaux situés à SAVERNE et souscrits auprès de la Caisse Fédérale de Financement Local.

Le capital restant dû garanti par la Collectivité à la date du 31 décembre 2025 s'élèvera à 21 516,19 € et 2 283,29 € pour cette opération.

Le produit de la vente de ce logement devra servir à rembourser partiellement les emprunts garantis. Au plus tard à l'issue de la vente de la totalité des logements, les emprunts devront être remboursés en totalité. ALSACE HABITAT devra informer la collectivité au fur et à mesure de l'état de la vente.

5. Construction de logements PSLA situés Passage du Verdier à HAGUENAU

PIERRES ET TERRITOIRES sollicite la garantie d'emprunt de la Collectivité à hauteur de 100% pour un prêt d'un montant de 300 000 € à souscrire auprès du Crédit Coopératif pour l'opération de construction de 3 logements PSLA situés 5 Passage du Verdier à HAGUENAU.

Pour cette opération, la société PIERRES ET TERRITOIRES a fait l'objet d'une décision d'agrément pour l'obtention d'un prêt location-accession en date du 4 juin 2025.

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

Prêt PSLA du Crédit Coopératif	300 000,00 €
Fonds propres	519 957,00 €
TOTAL	819 957,00 €

Les caractéristiques financières du prêt sont précisées dans l'offre de prêt PSLA émise par le Crédit Coopératif et jointe en annexe au présent rapport.

En cas de mise en jeu de la garantie, 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 à hauteur de 100 % pour le remboursement du capital restant dû d'un emprunt de 1 271 332 € souscrit auprès de la CARSAT d'Alsace-Moselle pour financer la création de la Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie L'Altenberg, située 24 rue du Général Leclerc à MONSWILLER selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt et de l'avenant au contrat de prêt joints en annexe et qui font partie intégrante du présent rapport.

La garantie de la Collectivité est accordée à hauteur du capital restant dû à la date du 31 octobre 2025, soit 572 094 euros augmenté 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 simple de la CARSAT d'Alsace-Moselle, 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 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.

- D'accorder la garantie d'emprunt à hauteur de 100 % pour le remboursement du capital restant dû d'un emprunt de 1 316 320 € souscrit auprès de la CARSAT d'Alsace-Moselle pour financer la construction d'une Maison d'Accueil pour Personnes Agées - Le Hattenberg, située Rues Schweitzer et Jadeptad à KINTZHEIM selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt et de l'avenant au contrat de prêt joints en annexe et qui font partie intégrante du présent rapport.

La garantie de la Collectivité est accordée à hauteur du capital restant dû à la date du 31 octobre 2025, soit 592 344 euros augmenté 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 simple de la CARSAT d'Alsace-Moselle, 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 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.

- D'autoriser ALSACE HABITAT à vendre 1 logement situé 5 Résidence Les Peupliers à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER tout en maintenant la garantie d'emprunt sur le solde des emprunts pour le capital restant dû au titre de cette opération tant que l'ensemble des logements n'est pas vendu pour 100% d'emprunts dont le capital restant dû à la date du 31 décembre 2025 s'élèvera à 54 667,75 euros pour cette opération. Ces emprunts ont été souscrits auprès de la Caisse Fédérale de Financement Local pour financer la construction de logements locatifs sociaux situés à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER.

Le produit de la vente de ce logement servira à rembourser partiellement les emprunts garantis. Au plus tard à l'issue de la vente de la totalité des logements,

les emprunts devront être remboursés en totalité. ALSACE HABITAT informera la collectivité au fur et à mesure de l'état des ventes.

- D'autoriser ALSACE HABITAT à vendre 1 logement situé 6 rue des Magnolias à SAVERNE tout en maintenant la garantie d'emprunt sur le solde des emprunts pour le capital restant dû au titre de cette opération tant que l'ensemble des logements n'est pas vendu pour 100% d'emprunts dont le capital restant dû à la date du 31 décembre 2025 s'élèvera à 21 516,19 euros et 2 283,29 euros pour cette opération. Ces emprunts ont été souscrits auprès de la Caisse Fédérale de Financement Local pour financer la construction de logements locatifs sociaux situés à SAVERNE.

Le produit de la vente de ce logement servira à rembourser partiellement les emprunts garantis. Au plus tard à l'issue de la vente de la totalité des logements, les emprunts devront être remboursés en totalité. ALSACE HABITAT informera la collectivité au fur et à mesure de l'état des ventes.

- D'accorder la garantie d'emprunt de la Collectivité à hauteur de 100 % à la société PIERRES ET TERRITOIRES pour le remboursement de toutes sommes dues en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires au titre de l'emprunt PSLA d'un montant de 300 000 € que cet organisme se propose de contracter auprès du Crédit Coopératif, pour l'opération de construction de 3 logements PSLA situés 5 Passage du Verdier à HAGUENAU selon les modalités suivantes :

Montant : 300 000 €

Durée : 6 ans (dont 2 ans de période de préfinancement)

Commission de non utilisation / dédit : 3,50% du montant des fonds non appelés à la date de consolidation

Phase de mobilisation (24 mois maximum) : taux variable : E3M* +1,03 %

* : en cas d'Euribor négatif, l'indice de référence sera réputé égal à zéro.

Phase locative de 4 ans : taux fixe de 3,52%

REMBOURSEMENT :

Amortissement du capital (si échéances constantes) : calcul de l'amortissement du capital progressif sur la base d'un amortissement d'un prêt d'une durée de 30 ans. Le capital restant dû, soit les 26 ans, sera réglé en intégralité sur la dernière échéance.

Paiement des échéances : trimestriel

Remboursement anticipé du prêt :

Pas d'indemnités pour un remboursement anticipé, total ou partiel, lié à la levée de l'option pendant la phase locative prévue.

Indemnités standard dans tous les autres cas :

Taux fixe : indemnité actuarielle calculée à partir de l'OAT à taux fixe de même durée de vie moyenne résiduelle

Taux variable : 3% du capital remboursé par anticipation

Taux révisable (Livret A) : Indemnité égale à un semestre d'intérêt sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du prêt en vigueur depuis la dernière révision, sans pouvoir excéder 3% du capital restant dû avant remboursement.

Conditions de financement de l'accédant à la levée d'option :

Le locataire accédant bénéficiera des meilleures conditions des prêts particuliers à la date de la levée d'option.

La garantie est accordée pour la durée totale du concours, soit 6 ans, 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.

La garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code général des collectivités territoriales, notamment celles relatives au plafonds de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

En cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues aux échéances convenues, la Collectivité européenne d'Alsace s'engage à effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du Crédit Coopératif envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Les caractéristiques financières du prêt sont précisées dans l'offre de prêt PSLA émise par le Crédit Coopératif et jointe en annexe au présent rapport.

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

- De s'engager pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des prêts.
- D'approuver les termes des projets d'avenants aux conventions joints en annexes.
- De renoncer à opposer au Crédit Coopératif la convention de garantie que la Collectivité européenne d'Alsace a éventuellement conclu avec l'emprunteur ou toute autre condition subordonnant la mise en jeu de sa garantie.
- 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.