

Rapport du Président

Séance publique du
lundi 6 décembre 2021

N° CD-2021-8-8-7

N° applicatif 2633

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Service instructeur

Service budget et dette

Service consulté

DÉFINITION DES MODALITÉS D'ATTRIBUTION DES GARANTIES D'EMPRUNTS PAR LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE

Résumé : Ce rapport a pour objet de proposer une harmonisation des critères d'octroi et du régime des contre-garanties pour les garanties d'emprunts octroyées par la Collectivité européenne d'Alsace.

Suite au regroupement des Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, les régimes antérieurs d'octroi des garanties d'emprunt ont été reconduits à l'identique en 2021 dans le cadre de la Collectivité européenne d'Alsace.

Dans ce cadre, le régime des garanties d'emprunt doit être harmonisé afin de proposer des critères d'octroi uniques tout en continuant à garantir la collectivité contre les risques.

Pour votre parfaite information, le rappel du cadre légal des garanties d'emprunts figure dans l'annexe 1 jointe au présent rapport.

Il est rappelé que tous les dossiers de demande de garantie d'emprunt sont présentés en Commission permanente en vue de l'octroi de la garantie d'emprunt, en vertu de la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace n°CD-2021-6-0-4 du 1^{er} juillet 2021 relative aux délégations de compétences du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace à la Commission permanente.

La collectivité accorde sa garantie aux organismes suivants :

- collectivités locales (uniquement les communes et intercommunalités) ;
- établissements publics ;
- société d'économie mixte ;
- organismes de construction de logements aidés par l'Etat ;
- organismes divers à but non lucratif (essentiellement associations à caractère sanitaire ou social) ;
- établissements scolaires privés.

Ces garanties peuvent être classées en trois catégories :

- le demandeur est un organisme intervenant dans le champ du logement social ;
- l'activité du demandeur est en lien avec un autre type d'intervention de la Collectivité ;
- l'organisme demandeur gère des activités les unes liées à des interventions de la Collectivité, les autres non.

Les demandes de garantie d'emprunt concernant des opérations de construction, de rénovation et de mise aux normes sont instruites à partir du moment où l'organisme demandeur figure dans la liste ci-dessus. Les conditions d'octroi et de contre-garantie sont quant à elles différentes en fonction du type d'organisme.

Seules les opérations d'investissement lourd peuvent faire l'objet d'une garantie d'emprunt ; en revanche, les emprunts contractés uniquement dans la perspective d'acquérir du matériel ou des biens mobiliers sont exclus.

La collectivité intervient uniquement à titre subsidiaire lorsqu'aucune garantie n'a été attribuée par une autre strate de collectivités ou un de leurs groupements.

LOGEMENT SOCIAL

Il est proposé d'accorder la garantie d'emprunt pour toutes les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements conventionnés réalisées par les organismes d'habitation à loyer modéré ou agréés par l'Etat pour la production de logements sociaux : SA d'HLM, sociétés coopératives d'HLM, sociétés d'économie mixte, Sociétés anonymes d'intérêt collectif (SACICAP) et leurs filiales, Sociétés Civiles Immobilières constituées entre une filiale de SACICAP et un ou plusieurs organismes de logement aidé HLM (OPH, SEM, ESH, ou coopérative) dans le cadre d'opérations d'accession sociale, associations ainsi que les Organismes Fonciers Solidaires agréés (OFS) pour leurs opérations d'acquisition foncière.

Pour obtenir la garantie à hauteur de 100%, les bailleurs devront avoir conclu une convention d'objectifs avec la Collectivité européenne d'Alsace. Une dérogation à cette obligation est mise en place pour l'année 2022.

Au regard des difficultés d'accès au logement des ménages les plus fragiles et en cohérence avec les objectifs des Plans départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, il est proposé de demander une contrepartie à la garantie d'emprunt accordée par la Collectivité européenne d'Alsace sous la forme d'une réservation des logements concernés correspondant à :

- 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 %,

étant entendu que les prêts PLS sont exclus de ce dispositif.

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

Cette contrepartie était déjà prévue pour le Bas-Rhin (délibération du Conseil Général du Bas-Rhin N° 402 du 8 décembre 1993).

Les logements ainsi réservés viendront compléter le volume de logements déjà réservés auprès des bailleurs bas-rhinois pour les publics prioritaires définis par la délibération du Conseil départemental du Bas-Rhin N° CP/2018/227 du 9 juillet 2018 (ménages sortant d'un centre parental, ménages dont les enfants sont placés en raison du logement, jeunes de 18 à 25 ans en difficulté sociale, ménages relogés dans le cadre de la MOUS départementale, accédant à la propriété obligés de vendre, ménages exposés à des situations d'habitat indigne ou de logement non décent, personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap moteur ayant besoin d'un logement adapté ou accessible).

Leur gestion s'inscrit dans le cadre de l'Accord collectif départemental 2019-2021 du Bas-Rhin (approuvé par la délibération du Conseil départemental du Bas-Rhin N° CP/2019/149 du 6 mai 2019) et sera actualisée dans les conventions particulières à intervenir avec chaque bailleur social, conformément à la réforme de la gestion en flux, prévue par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.

Pour le Haut-Rhin, ces logements réservés pourront être destinés en priorité à deux publics vulnérables, identifiés par le PDALHPD68 : les femmes victimes de violence et les jeunes entre 18 et 25 ans mal logés ou rencontrant des difficultés particulières de logement, selon des modalités opérationnelles à définir, en concertation avec l'Etat et les bailleurs sociaux, dans le cadre d'un Accord collectif départemental et de conventions de réservation.

Afin de permettre la bonne comptabilisation de ce contingent réservataire de logements, il est proposé que le nombre de logements réservés pour chaque bailleur soit calculé, en fin d'année, sur la base du volume global de logements ayant fait l'objet d'une délibération accordant une garantie d'emprunt de la Collectivité européenne d'Alsace ou d'une subvention donnant lieu à réservation durant l'année en cours.

Un courrier comportant le nombre de logements réservés détaillés par opération sera ainsi envoyé par la Collectivité européenne d'Alsace à chaque bailleur afin de permettre un suivi du volume de réservations détaillé géographiquement.

Une garantie d'emprunt à 100% est apportée aux opérateurs PSLA (prêt social location accession) pendant la phase locative, la levée d'option d'achat par le locataire intervenant entre 2 et 10 ans, mais généralement vers 4 ou 5 ans. Aucune convention d'objectifs n'est exigée pour les opérateurs PSLA. Par ailleurs, aucune réservation de logements n'est demandée pour ces opérations.

Les garanties d'emprunt afférentes au logement social seront ainsi accordées par la Collectivité sans demander de contre-garantie.

En revanche, il est proposé d'exclure les opérations réalisées sur le territoire de l'EMS et de la M2A qui sont délégataires des aides à la pierre de l'Etat et qui accordent leur garantie à 100% aux opérations des bailleurs sociaux.

Type d'organismes	Exemples d'organismes	Contreparties	Quotité maximale des emprunts garantie par la Collectivité
<p><u>Organismes agréés par l'Etat pour la construction de logements sociaux ou filiales dépendant de ces organismes et OFS</u></p>	<p>Alsace Habitat Habitats de Haute-Alsace Procivis Domial</p>	<p>Pas de contre-garantie exigée Pas de convention de garantie exigée Réservation de logements (10 % des logements pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration et 5 % des logements pour les opérations de réhabilitation)</p>	<p>100% en cas de convention d'objectifs (dérogation pour 2022) 50% en cas d'absence de convention d'objectifs (pas de garantie sur le territoire de l'EMS et de la M2A)</p>

CHAMP SOCIAL ET MEDICO-SOCIAL

Il est proposé d'accorder la garantie d'emprunt pour toutes les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de structures relevant exclusivement du champ de compétences de la collectivité, structures tarifées par les services de la Collectivité.

Type d'organismes	Exemples d'organismes	Contreparties	Quotité maximale des emprunts garantie par la Collectivité
<u>Etablissements publics, syndicats mixtes, collectivités, sociétés d'économie mixte</u>	Commune de Hilsenheim, EHPAD de Dannemarie, SERS, SAMINS,	Pas de contre-garantie exigée Pas de convention exigée	100%
<u>Organismes privés à but non lucratif (essentiellement associations)</u>	Fondation Sonnenhof ADAPEI Papillons blancs d'Alsace Caritas Abrapa Alister	Inscription hypothécaire exigée pour les emprunts supérieurs à 2 M€ (quote part CeA) Nécessité d'une convention	S'agissant en général d'organismes visés par les articles 200 et 238 bis du CGI, emprunt garanti à 100%. - soit totalement par la Collectivité ; - soit partage avec une ou plusieurs autres collectivités concernées. Si plusieurs prêts sont effectués pour la même opération, le montant plafond sera calculé par opération. En cas de transfert de garantie d'une association vers une autre, le montant plafond qui est retenu pour le choix de la contre-garantie est le montant du capital restant dû et pas le montant de l'emprunt (ou des emprunts) d'origine.
<u>Organismes privés à but lucratif</u>	SAS EHPAD les Fontaines (Horbourg Wihr)	Inscription hypothécaire exigée pour les emprunts supérieurs à 2 M€ (quote part CeA) Nécessité d'une convention	50%

CHAMP EDUCATIF

Type d'organismes	Exemples d'organismes	Contreparties	Quotité maximale des emprunts garantie par la Collectivité
<u>Etablissements scolaires sous contrat avec l'Etat</u>	Ecole Saint Anne à Strasbourg Collège des Missions Africaines à Haguenau Ecole-Collège Don Bosco à Landser	Inscription hypothécaire exigée pour les emprunts supérieurs à 2 M€ (quote part CeA) Nécessité d'une convention	Lorsque les travaux bénéficient exclusivement aux collégiens (6 ^{ème} à la 3 ^{ème}) ou à la partie collège de l'établissement : 100% des travaux Ou Lorsque les travaux bénéficient à l'ensemble de l'établissement et que ce dernier n'accueille pas que des collégiens : La quotité de l'emprunt garanti maximale est fixée au prorata du nombre de collégiens inscrits dans l'établissement.

AUTRES CHAMPS : organismes dont la Collectivité européenne d'Alsace est membre

Type d'organismes	Exemples d'organismes	Contreparties	Quotité maximale des emprunts garantie par la Collectivité
<u>Etablissements publics, syndicats mixtes, sociétés d'économie mixte</u>	Archéologie Alsace	Pas de contre-garantie exigée Pas de convention exigée	100%

Dans tous les autres cas, un arbitrage de la Direction générale sera demandé pour juger de l'opportunité de l'instruction de la demande de garantie d'emprunt.

En conséquence, je vous propose :

- D'abroger, à compter du 1^{er} janvier 2022, l'ensemble des délibérations prises antérieurement par les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin concernant le régime des garanties d'emprunt et notamment les délibérations du Conseil départemental du Haut-Rhin n° CD-2018-2-1-3 du 23 mars 2018 relative aux conditions d'octroi des garanties d'emprunt en matière de logement social, du Conseil Général du Bas-Rhin n°L4 du 14 décembre 2004 relative au taux d'intérêt-limite au titre des emprunts garantis et du Conseil Général du Bas-Rhin n° CG/2014/32 du 26 mai 2014 relative aux critères d'octroi et au régime des contre-garanties pour les garanties d'emprunt.
- D'adopter, à compter du 1^{er} janvier 2022, les critères d'octroi et de contre-garanties pour les garanties d'emprunts accordées par la Collectivité européenne d'Alsace figurant à l'annexe 2 jointe au présent rapport.
- D'instaurer un droit de réservation de la Collectivité européenne d'Alsace pour ses publics prioritaires sur toutes les opérations de logements sociales garanties à 100% avec un taux de 10% des logements pour les opérations de construction neuve ou d'acquisition-amélioration et de 5 % des logements pour les opérations de réhabilitation

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY