

Rapport du Président

Commission permanente
du vendredi 7 juillet 2023
N° CP-2023-6-8-3
N° applicatif 6526

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Service instructeur

Service budget et dette

Service consulté

GARANTIE D'EMPRUNT HABITATS DE HAUTE-ALSACE - ACQUISITION EN VEFA DE 18 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX A BLOTZHEIM

Résumé : Il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à Habitats de Haute-Alsace à hauteur de 100 % pour un prêt d'un montant total de 1 700 000 € à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement d'une opération d'acquisition en VEFA de 18 logements locatifs sociaux situés rue du 19 Novembre à BLOTZHEIM.

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 Habitats de Haute-Alsace pour un prêt d'un montant de 1 700 000 € et constitué de huit lignes du prêt, à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon l'affectation suivante :

- CPLS, prêt complémentaire au PLS, d'un montant de 160 163 €
- PLAI, d'un montant de 285 023 €
- PLAI foncier, d'un montant de 181 245 €
- PLS, d'un montant de 185 807 €
- PLS foncier, d'un montant de 167 028 €
- PLUS, d'un montant de 405 841 €
- PLUS foncier, d'un montant de 224 893 €
- PHB 2.0 tranche 2020, d'un montant de 90 000 €

pour l'opération d'acquisition en VEFA de 18 logements locatifs sociaux situés rue du 19 Novembre à BLOTZHEIM.

Le financement prévisionnel de cette opération d'un montant total de 2 374 063 € est prévu selon le tableau ci-après :

CDC – PLS Foncier	167 028 €
CDC - PLS	185 807 €
CDC - CPLS	160 163 €
CDC – PLAII foncier	181 245 €
CDC - PLAII	285 023 €
CDC – PLUS foncier	224 893 €
CDC - PLUS	405 841 €
CDC – PHB 2.0	90 000 €
Prêt Action Logement	96 000 €
Subvention Etat	45 000,00 €
Subvention SLA	36 400,00 €
Fonds Propres	496 663 €
TOTAL	2 374 063 €

Les caractéristiques financières du Prêt sont précisées dans le contrat de prêt n° 146427 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 1 700 000 euros souscrit par Habitats de Haute-Alsace auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de Prêt n°146427, constitué de huit 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 1 700 000 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.