

Rapport du Président

Commission permanente
du vendredi 8 décembre 2023
N° CP-2023-10-8-14
N° applicatif 7969

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Direction

Direction des finances

GARANTIE D'EMPRUNT SAINT-LOUIS HABITAT OPH ACQUISITION EN VEFA DE 11 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RUE PAUL BADER A KEMBS

Résumé : Il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à SAINT-LOUIS HABITAT OPH à hauteur de 100 % pour un prêt d'un montant total de 808 573 € à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement d'une opération d'acquisition en VEFA de 11 logements locatifs sociaux situés 4 rue Paul Bader à KEMBS.

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 SAINT-LOUIS HABITAT OPH pour un prêt d'un montant de 808 573 € et constitué de huit lignes du prêt, à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon l'affectation suivante :

- Prêt complémentaire au PLS, d'un montant de 24 410 €
- PLAI, d'un montant de 10 854 €
- PLAI foncier, d'un montant de 23 294 €
- PLS PLSDD 2021, d'un montant de 96 468 €
- PLS foncier PLSDD 2021, d'un montant de 84 969 €
- PLUS, d'un montant de 204 935 €
- PLUS foncier, d'un montant de 198 643 €
- Prêt Booster BEI taux fixe, d'un montant de 165 000 €

pour l'opération d'acquisition en VEFA de 11 logements locatifs sociaux situés 4 rue Paul Bader à KEMBS.

Le financement prévisionnel de cette opération d'un montant total de 1 285 000,92 € est prévu selon le tableau ci-après :

CDC – 8 lignes de prêts	808 573,00 €
-------------------------	--------------

Prêt Action Logement	59 250,00 €
Subvention Action Logement	6 750,00 €
Subvention Commune KEMBS	21 612,00 €
Subvention EPCI	21 000,00 €
Subvention ETAT	8 016,00 €
Fonds propres	359 799,92 €
TOTAL	1 285 000,92 €

Les caractéristiques financières du Prêt sont précisées dans le contrat de prêt n° 152557 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 808 573 euros souscrit par SAINT-LOUIS HABITAT OPH auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de Prêt n°152557, 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 808 573 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.