

## **Rapport du Président**

Commission permanente  
du lundi 15 avril 2024  
**N° CP-2024-3-8-5**  
**N° applicatif 8804**

### **8<sup>ème</sup> Commission**

Commission Efficacité et sobriété financière

### **Direction**

Direction des finances

### **Service consulté**

## **GARANTIE D'EMPRUNT - ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE D'ALSACE OFSA - DIVERSES COMMUNES**

Résumé : Il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à l'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE D'ALSACE (OFSA) à hauteur de 100 % pour les prêts :

- d'un montant total de 90 000 € à souscrire auprès d'Action Logement Services pour le financement d'une opération d'acquisition et/ou portage du foncier situé Rue du Général De Gaulle à BRUMATH ;
- d'un montant total de 195 000 € à souscrire auprès d'Action Logement Services pour le financement d'une opération d'acquisition et/ou portage du foncier situé Rue du Château à ICHTRATZHEIM ;
- d'un montant total de 150 000 € à souscrire auprès d'Action Logement Services pour le financement d'une opération d'acquisition et/ou portage du foncier situé Rue de Paris à VILLAGE NEUF ;
- d'un montant total de 60 000 € à souscrire auprès d'Action Logement Services pour le financement d'une opération d'acquisition et/ou portage du foncier situé Route de Weitbruch à HAGUENAU.

Au cours de sa séance du 1<sup>er</sup> 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 des demandes de garantie d'emprunt émanant de l'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE D'ALSACE (OFSA).

1. Pour un prêt d'un montant total de 90 000 € à souscrire auprès d'Action Logement Services pour le financement d'une opération d'acquisition et/ou portage du foncier situé Rue du Général De Gaulle à BRUMATH.

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

Emprunt garanti	90 000,00 €
Autres emprunts	78 646,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>168 646,00 €</b>

Les caractéristiques financières du Prêt sont précisées dans le contrat de prêt émis par Action Logement Services et joint en annexe.

2. Pour un prêt d'un montant total de 195 000 € à souscrire auprès d'Action Logement Services pour le financement d'une opération d'acquisition et/ou portage du foncier situé Rue du Château à ICHTRATZHEIM.

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

Emprunt garanti	195 000,00 €
Autres emprunts	85 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>280 000,00 €</b>

Les caractéristiques financières du Prêt sont précisées dans le contrat de prêt émis par Action Logement Services et joint en annexe.

3. Pour un prêt d'un montant total de 150 000 € à souscrire auprès d'Action Logement Services pour le financement d'une opération d'acquisition et/ou portage du foncier situé Rue de Paris à VILLAGE NEUF.

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

Emprunt garanti	150 000,00 €
Autres emprunts	110 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>260 000,00 €</b>

Les caractéristiques financières du Prêt sont précisées dans le contrat de prêt émis par Action Logement Services et joint en annexe.

4. Pour un prêt d'un montant total de 60 000 € à souscrire auprès d'Action Logement Services pour le financement d'une opération d'acquisition et/ou portage du foncier situé Route de Weitbruch à HAGUENAU.

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

Emprunt garanti	60 000,00 €
Autres emprunts	62 000,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>122 000,00 €</b>

L'opération d'Haguenau est spécifique de par son montage. Il y a au total 14 logements qui ont tous fait l'objet d'une demande de prêt accessions Bail Réel Solidaire (BRS) auprès d'Action Logement Services pour un montant global de 210 000 €. L'évolution récente du marché sur le secteur ainsi que les actuelles conditions de financement des acquéreurs auprès des banques ne permettent plus de déboucher sur une commercialisation intégrale en BRS des 14 lots. Il est donc envisagé pour l'instant de commercialiser uniquement 4 logements en BRS et de répartir les 10 autres sur une commercialisation avec un autre type d'emprunt.

Le montant du prêt octroyé par Action Logement Services, soit 15 000 € par lot en BRS, est aujourd'hui calqué sur le maximum de 14 lots selon les prévisions initiales, tout en sachant que les lots non commercialisés en BRS ne pourront pas faire l'objet d'un financement. Un avenant au contrat de prêt sera émis ultérieurement.

Les caractéristiques financières du Prêt sont précisées dans le contrat de prêt émis par Action Logement Services et joint en annexe.

La délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 6 décembre 2021 indique que le demandeur devra s'engager à réserver à la Collectivité des logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis. L'OFSA ne construit pas directement des logements, il passe pour cela un contrat avec un opérateur qui les érige puis les commercialise. La Collectivité européenne d'Alsace sera intégrée dans la diffusion des offres en pré-commercialisation : une exclusivité réservée aux partenaires financeurs durant 1 mois avant le lancement commercial des opérations par l'opérateur.

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 90 000 euros souscrit par l'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE D'ALSACE (OFSA) auprès d'Action Logement Services, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt joint en annexe et qui fait partie intégrante du présent rapport.

Ce prêt est destiné à financer une opération d'acquisition et/ou portage du foncier situé Rue du Général De Gaulle à BRUMATH.

- D'accorder la garantie d'emprunt de la Collectivité à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 195 000 euros souscrit par l'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE D'ALSACE (OFSA) auprès d'Action Logement Services, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt joint en annexe et qui fait partie intégrante du présent rapport.

Ce prêt est destiné à financer une opération d'acquisition et/ou portage du foncier situé Rue du Château à ICHTRATZHEIM.

- D'accorder la garantie d'emprunt de la Collectivité à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 150 000 euros souscrit par l'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE D'ALSACE (OFSA) auprès d'Action Logement Services, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt joint en annexe et qui fait partie intégrante du présent rapport.

Ce prêt est destiné à financer une opération d'acquisition et/ou portage du foncier situé Rue de Paris à VILLAGE NEUF.

- D'accorder la garantie d'emprunt de la Collectivité à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 60 000 euros souscrit par l'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE D'ALSACE (OFSA) auprès d'Action Logement Services, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt joint en annexe et qui fait partie intégrante du présent rapport.

Ce prêt est destiné à financer une opération d'acquisition et/ou portage du foncier situé Route de Weitbruch à HAGUENAU.

La garantie de la Collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de chaque contrat de prêt augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre de chaque contrat de prêt.

La garantie est accordée pour la durée totale de chaque contrat de prêt et jusqu'au complet remboursement de ceux-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 d'Action Logement Services, 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, la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 6 décembre 2021 indique que le demandeur devra s'engager à réserver à la Collectivité des logements construits ou réhabilités au moyen des emprunts garantis. L'OFSA ne construit pas directement des logements, il passe pour cela un contrat avec un opérateur qui les érige puis les commercialise. La Collectivité européenne d'Alsace sera intégrée dans la diffusion des offres en pré-commercialisation : une exclusivité réservée aux partenaires financeurs durant 1 mois avant le lancement commercial des opérations par l'opérateur.

- De s'engager pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, les ressources suffisantes pour couvrir les charges de chaque contrat de 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 sur une diminution du montant du prêt.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.