

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 13 mai 2024
N° CP-2024-4-8-6
N° applicatif 9339

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Direction

Direction des finances

Service consulté

GARANTIE D'EMPRUNT - NEOLIA - ACQUISITION DE 11 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX - RUE DES BRIQUES A GRIES

Résumé : Il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à NEOLIA à hauteur de 100 % pour un prêt d'un montant total de 2 414 123 € à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement d'une opération d'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de 11 logements situés Rue des Briques à GRIES.

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 NEOLIA pour un prêt d'un montant 2 414 123 € et constitué de sept lignes du prêt à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts selon l'affectation suivante :

- CPLS, d'un montant de 241 230 €
- PLAI, d'un montant de 485 506 €
- PLAI Foncier, d'un montant de 177 639 €
- PLS, d'un montant de 278 363 €
- PLS, d'un montant de 169 637 €
- PLUS, d'un montant de 763 014 €
- PLUS Foncier, d'un montant de 298 734 €

pour l'opération d'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de 11 logements situés Rue des Briques à GRIES.

Les conventions de réservation et d'attribution de subvention ont été conclues les 7 février 2022 entre la Collectivité et le bénéficiaire.

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

Emprunts CDC garantis	2 414 123,00 €
Autres emprunts	159 750,00 €
Subventions	50 850,00 €
Fonds propres	656 184,00 €
TOTAL	3 280 907,00 €

Les caractéristiques financières du Prêt sont précisées dans le contrat de prêt n° 155607 émis par la Caisse des Dépôts et Consignations et joint en annexe.

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 %.

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 2 414 123 euros souscrit par NEOLIA auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de Prêt n°155607, constitué de sept lignes du Prêt. Ledit Contrat est joint en annexe et fait partie intégrante du présent rapport.

Ce prêt est destiné à financer l'opération d'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de 11 logements situés Rue des Briques à GRIES.

La garantie de la Collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 2 414 123 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 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,
- 5 % des logements pour les opérations de réhabilitation.

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.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.