

ANNEXE à la délibération relative aux modalités d'attribution des garanties d'emprunt par la CeA**CHAMP DU 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'emprunts accordée par la CeA 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.

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 CeA 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 CeA 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.

Par ailleurs, une garantie d'emprunt à 100% est apportée aux opérateurs BRS (Bail Réel Solidaire). Aucune convention d'objectifs n'est exigée pour les opérateurs BRS. Enfin, 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.

Sont exclues les opérations réalisées sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) et de Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) qui sont délégataires des aides à la pierre de l'Etat et qui accordent leur garantie à 100% aux opérations des bailleurs sociaux.

Néanmoins, par exception, seront garantis les bailleurs filiaux de la Collectivité européenne d'Alsace, la SEM Alsace Habitat, l'OPH Habitats de Haute Alsace compte tenu de sa composition capitalistique.

Sur son territoire délégataire, la Collectivité européenne d'Alsace aligne son régime de garantie d'emprunt sur le régime de garanties d'emprunts de l'EMS, en s'attachant à l'autorité de tutelle de l'organisme demandeur. Seront donc exclus les bailleurs sous tutelle d'un autre délégataire.

La Commission Permanente pourra apprécier, au cas par cas, les demandes de garanties d'emprunt au regard des conventions d'objectifs.

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</p> <p>Pas de convention de garantie exigée</p> <p>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>Pour les bailleurs éligibles, au regard de l'autorité de tutelle de rattachement de l'organisme demandeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 100% en cas de convention d'objectif ; • 50% en cas d'absence de convention d'objectif. <p>Pas de garantie sur le territoire de l'EMS et de la m2A à l'exception des bailleurs filiaux de la CeA, (SEM Alsace Habitat, l'OPH Habitat de Haute Alsace)</p>

CHAMP SOCIAL ET MEDICO-SOCIAL

Il est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à toutes les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration des établissements et services sous statut public ou privé associatif relevant du champ de compétence exclusif ou conjoint de la Collectivité et assurant :

- L'hébergement (EHPA, EHPAD, Résidences autonomie, Résidences sénior) ou l'accueil en journée des personnes âgées ;
- L'hébergement, l'accueil en journée ou l'accompagnement social en milieu ordinaire des personnes en situation de handicap ;
- L'hébergement, l'accueil en journée ou l'accompagnement éducatif en milieu ouvert des enfants confiés à l'aide sociale à l'enfance.

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, Foyer de la Basse Bruche	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 (Horboung 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 CeA est membre

Type d'organismes	Exemples d'organismes	Contreparties	Quotité 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%