

COMMISSION PERMANENTE

REUNION DU 23 FÉVRIER 2022

RAPPORT DE MONSIEUR
LE PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

**ATTRIBUZIONE DI UNA GUARANZIA D'IMPRESTITU À
L'UFFIZIU PUBLICU DI L'ALLOGHJU DI A CULLETTIVITÀ
DI CORSICA PER L'UPERAZIONE 'RÉSIDENCE
CATALINA' IN BIGUGLIA D'ACQUISTA IN VEFA DI 21
ALLOGHJI SUCIALI PLAI**

**ATTRIBUTION D'UNE GARANTIE D'EMPRUNT À
L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COLLECTIVITÉ
DE CORSE POUR L'OPÉRATION 'RÉSIDENCE CATALINA'
À BIGUGLIA : ACQUISITION EN VEFA DE 21 LOGEMENTS
COLLECTIFS LOCATIFS PLAI**

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL EXECUTIF DE CORSE

La Collectivité de Corse a été saisie par l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse (OPH2C), bailleur social, ci-après l'emprunteur, qui sollicite une garantie d'emprunt à hauteur de 100 % pour l'opération « Résidence Catalina », parc social public, en vue de l'acquisition en VEFA de 21 logements PLAI situés Lieu-dit Palura 20620 BIGUGLIA.

Initialement, l'opération comprenait 19 logements (tel qu'inscrit dans la convention d'objectifs et de moyen (COM), mais après la ventilation typologique finale l'opération comporte 21 logements. Elle est donc inhérente à la COM adoptée entre la Collectivité et l'OPH 2C.

L'OPH2C a reçu un agrément de l'Etat dérogatoire pour que ces logements soient 100 % PLA-I, destinés à un public en situation de grande précarité, les plus « sociaux », et permettra de rattraper en partie les carences communales sur cette gamme de logements, qui est la plus sensible. La commune souhaite par ailleurs développer son action sociale au sein du Centre communal d'action sociale (CCAS) qui projette de se disposer d'une partie des logements pour des publics sensibles et précarisés (*femmes victimes de violences conjugales, personnes âgées, personnes à mobilité réduite (PMR) etc...*).

La commune de Biguglia, soumise aux obligations de la loi SRU, est dans une situation de carence avérée en matière de logements sociaux, et à ce titre fait l'objet d'un prélèvement annuel proportionnel au déficit de logement social et à la richesse de la commune (*prise en compte du potentiel fiscal par habitant (PFH)*). L'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation repris à l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme, impose, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté constatant une carence dans leurs obligations en matière de logements sociaux, la réalisation de logements locatifs sociaux à raison d'au moins 30 % des logements familiaux dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher.

La commune de Biguglia n'apporte pas de co-garantie pour cette opération, mais compte tenu des éléments qui précèdent, le montage financier a permis de bénéficier d'une subvention communale de 179 000 € qui viendra en déduction des pénalités qu'elle devra payer en année n+1.

Cette opération reste très qualitative (*prestations identiques à celles des logements destinés à la vente*), et répond aux exigences de l'OPH 2C, avec notamment :

- Un positionnement sur des performances thermiques RT 2012
- Des surfaces confortables avec systématiquement un balcon à

minima

- Un chauffage par pompe à chaleur
- Une eau chaude sanitaire par chauffe-eau thermodynamique
- Une accessibilité PMR de tous les logements (*présence d'ascenseur*)
- Des revêtements qualitatifs (*carrelage grand format sur tous les sols y compris les terrasses, murs en enduits lisses, faïences esthétiques etc*)
- Des équipements qualitatifs (*bacs à douches extra plats de grandes dimensions, meubles vasques de salle de bain etc...*)

En application du cadre d'intervention en faveur de l'octroi des garanties d'emprunt aux organismes intervenant dans le domaine du logement social (*hors périmètre des ratios prudentiels conditionnant l'octroi de garanties d'emprunt*), et considérant qu'en termes de risques, la combinaison de plusieurs dispositifs de prévention et de contrôle (*fédérations HLM, ANCOLS, Chambre régionale des comptes, contrôles de l'équilibre des opérations et de la solvabilité par les services de l'Etat, CGLLS*), aboutissant à un taux de sinistralité particulièrement faible, il vous est proposé, à titre exceptionnel, d'accorder notre garantie à hauteur de 100 % pour un volume d'emprunt de 1 805 173,66 €, pour lequel un contrat de prêt a été édité par la Collectivité, en tenant compte des conditions définies ci-dessous.

En sa qualité de garant et, s'agissant d'une opération de construction, la Collectivité de Corse pourra bénéficier d'un quota réservataire de 20 % des logements prévus au programme concerné.

La Collectivité de Corse accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt, d'un montant de 1 805 173,66 € souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 130862 constitué de 2 lignes du Prêt :

- PLAI d'un montant de 1 277 990,27 €
- PLAI foncier d'un montant de 527 183,39 €

Ledit contrat joint en annexe fait partie intégrante de la présente délibération.

La garantie de la Collectivité 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.

En conséquence, il est proposé :

- d'accorder une garantie d'emprunt à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 1 805 173,66 €, souscrit par l'Office Public de l'Habitat de la Collectivité de Corse auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt n° 130862, constitué de 2 lignes du Prêt, tel que figurant en annexe.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.