

Rapport du Président

Commission permanente

du lundi 9 février 2026

N° CP-2026-1-8-23

N° applicatif 12710

8 ème Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Direction

Direction des finances

Service consulté

GARANTIE D'EMPRUNT 3F GRAND EST ACQUISITION EN VEFA DE 8 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RUE DU 19 NOVEMBRE A BLOTZHEIM

Résumé : Il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à 3F GRAND EST à hauteur de 100 % pour un prêt d'un montant total de 1 305 314 € à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement d'une opération d'acquisition de 8 logements locatifs sociaux situés rue 19 Novembre à BLOTZHEIM.

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 3F GRAND EST pour un prêt d'un montant de 1 305 314 € et constitué de quatre lignes du prêt, à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon l'affectation suivante :

- PLAI, d'un montant de 304 538 €
- PLAI foncier, d'un montant de 190 785 €
- PLUS, d'un montant de 521 581 €
- PLUS foncier, d'un montant de 288 410 €

pour l'opération d'acquisition de 8 logements locatifs sociaux situés rue 19 Novembre à BLOTZHEIM.

La décision de subvention d'un montant 21 000 € a été soumis à la commission permanente de la Collectivité européenne d'Alsace du 21/10/2024.

Le financement prévisionnel de cette opération d'un montant total de 1 680 016 € est prévu selon le tableau ci-après :

CDC – Prêts PLAI-PLUS	1 305 314 €
Prêt 1 % PLAI-PLUS	40 000 €
Subvention ETAT	24 048 €
Subvention CeA	21 000 €
Subvention EPCI	7 500 €
Subvention Commune	30 152 €
Fonds propres	252 002 €
TOTAL	1 680 016 €

Les caractéristiques financières du Prêt sont précisées dans le contrat de prêt n° 179715 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 1 305 314 euros souscrit par 3F GRAND EST auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de Prêt n°179715, constitué de quatre 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 de 8 logements locatifs sociaux situés rue 19 Novembre à BLOTZHEIM.

La garantie de la Collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 305 314 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.