

Rapport du Président

Commission permanente
du lundi 17 novembre 2025
N° CP-2025-8-8-7
N° applicatif 13319

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Direction

Direction des finances

Service consulté

GARANTIE D'EMPRUNT DOMIAL SA HLM ACQUISITION EN VEFA DE 18 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX RUE WEIBELSGASS A BERGHEIM

Résumé : Il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à DOMIAL SA HLM à hauteur de 100 % pour un prêt d'un montant total de 3 088 596 € à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement d'une opération d'acquisition en VEFA de 18 logements locatifs sociaux situés rue Weibelsgass à BERGHEIM.

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 DOMIAL SA HLM pour un prêt d'un montant de 3 088 596 € et constitué de sept lignes du prêt, à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon l'affectation suivante :

- CPLS, d'un montant de 418 606 €
- PLAII, d'un montant de 745 727 €
- PLAII foncier, d'un montant de 349 964 €
- PLS PLSDD 2025, d'un montant de 323 244 €
- PLS foncier PLSDD 2025, d'un montant de 286 500 €
- PLUS, d'un montant de 675 869 €
- PLUS foncier, d'un montant de 288 686 €

pour l'opération d'acquisition en VEFA de 18 logements locatifs sociaux situés rue Weibelsgass à BERGHEIM.

La décision de subvention d'un montant de 42 000 €, au titre de l'aide à la pierre, a été soumis à la commission permanente de la Collectivité européenne d'Alsace le 23 juillet 2024.

Le financement prévisionnel de cette opération d'un montant total de 3 790 692 € est prévu selon le tableau ci-après :

CDC - CPLS	418 606 €
CDC - PLAII	745 727 €
CDC -PLAII foncier	349 964 €
CDC - PLS PLSDD 2025	323 244 €
CDC - PLS foncier PLSDD 2025	286 500 €
CDC - PLUS	675 869 €
CDC - PLUS foncier	288 686 €
Prêt Action logement	72 000 €
Subvention ETAT- Aide à la pierre	48 096 €
Subvention CeA	42 000 €
Fonds propres	540 000 €
TOTAL	3 790 692 €

Les caractéristiques financières du Prêt sont précisées dans le contrat de prêt n° 175886 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 3 088 596 euros souscrit par DOMIAL SA HLM auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de Prêt n°175886, constitué de sept lignes du Prêt. Ledit Contrat est joint en annexe et fait partie intégrante du présent rapport.

La garantie de la Collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 3 088 596 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.

.