

Rapport du Président

Commission permanente
du vendredi 5 décembre 2025
N° CP-2025-9-8-10
N° applicatif 13972

8^{ème} Commission

Commission Efficacité et sobriété financière

Direction

Direction des finances

Service consulté

GARANTIE D'EMPRUNT - PIERRES TERRITOIRES DE FRANCE - ALSACE SAS IDEO - CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENTS SITUÉS RUE DE STOTZHEIM A KERTZFELD

Résumé : Il vous est proposé d'accorder la garantie d'emprunt à hauteur de 100 % à PIERRES TERRITOIRES DE FRANCE - ALSACE SAS (IDEO) pour un prêt d'un montant total de 624 000 € à souscrire auprès du Crédit Coopératif pour le financement de la construction de 4 logements PSLA situés Rue de Stotzheim à KERTZFELD.

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.

PIERRES TERRITOIRES DE FRANCE - ALSACE SAS (IDEO) sollicite la garantie d'emprunt de la Collectivité à hauteur de 100% pour un prêt d'un montant de 624 000 € à souscrire auprès du Crédit Coopératif pour l'opération de construction de 4 logements PSLA situés 8 rue de Stotzheim à KERTZFELD.

Pour cette opération, la société PIERRES TERRITOIRES DE FRANCE - ALSACE SAS (IDEO) a fait l'objet d'une décision d'agrément pour l'obtention d'un prêt location-accession en date des 29 juillet et 22 septembre 2025.

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

Prêt PSLA du Crédit Coopératif	624 000,00 €
Fonds propres	416 000,00 €
TOTAL	1 040 000,00 €

Les caractéristiques financières du prêt sont précisées dans l'offre de prêt PSLA émise par le Crédit Coopératif et jointe en annexe au présent rapport.

En cas de mise en jeu de la garantie, 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 % à la société PIERRES TERRITOIRES DE FRANCE - ALSACE SAS (IDEO) pour le remboursement de toutes sommes dues en principal, intérêts, intérêts de retard, indemnités, frais et accessoires au titre de l'emprunt PSLA d'un montant de 624 000 € que cet organisme se propose de contracter auprès du Crédit Coopératif pour l'opération de construction de 4 logements PSLA situés 8 rue de Stotzheim à KERTZFEL selon les modalités suivantes :

Montant : 624 000 €

Durée : 6 ans (dont 2 ans de période de préfinancement)

Commission de non utilisation / dédit : 3,50% du montant des fonds non appelés à la date de consolidation

Phase de mobilisation (24 mois maximum) : taux variable : E3M* +1,04 %

* : en cas d'Euribor négatif, l'indice de référence sera réputé égal à zéro.

Phase locative de 4 ans : taux fixe de 3,19 %

REMBOURSEMENT :

Amortissement du capital (si échéances constantes) : calcul de l'amortissement du capital progressif sur la base d'un amortissement d'un prêt d'une durée de 30 ans. Le capital restant dû, soit les 26 ans, sera réglé en intégralité sur la dernière échéance.

Paiement des échéances : trimestriel

Remboursement anticipé du prêt :

Pas d'indemnités pour un remboursement anticipé, total ou partiel, lié à la levée de l'option pendant la phase locative prévue.

Indemnités standard dans tous les autres cas :

Taux fixe : indemnité actuarielle calculée à partir de l'OAT à taux fixe de même durée de vie moyenne résiduelle

Taux variable : 3% du capital remboursé par anticipation

Taux révisable (Livret A) : Indemnité égale à un semestre d'intérêt sur les sommes remboursées par anticipation, calculée au taux du prêt en vigueur depuis la dernière révision, sans pouvoir excéder 3% du capital restant dû avant remboursement.

Conditions de financement de l'accédant à la levée d'option :

Le locataire accédant bénéficiera des meilleures conditions des prêts particuliers à la date de la levée d'option.

La garantie est accordée pour la durée totale du concours, soit 6 ans, 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.

La garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code général des collectivités territoriales, notamment celles relatives au plafonds de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

En cas où l'emprunteur, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas des sommes dues aux échéances convenues, la Collectivité européenne d'Alsace s'engage à effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple demande du Crédit Coopératif envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Les caractéristiques financières du prêt sont précisées dans l'offre de prêt PSLA émise par le Crédit Coopératif et jointe en annexe au présent rapport.

En cas de mise en jeu des garanties, les crédits d'avances en garantie d'emprunt seront inscrits au chapitre 65 nature 65182.

- De s'engager pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des prêts.
- De renoncer à opposer au Crédit Coopératif la convention de garantie que la Collectivité européenne d'Alsace a éventuellement conclu avec l'emprunteur ou toute autre condition subordonnant la mise en jeu de sa garantie.
- 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.

.