AR Prefecture
047-214701435-20261027-DEL62_2026-DE
Reçu le 29/10/2026

DEPARTEMENT DE LOT ET GARONNE
ARRONDISSEMENT DE NERAC
VILLE De LAVARDAC

Nombre de membres :
Afférents au Conseil municipal : 19
En exercice : 19
Présents : 15
Absents : 4
Procuration : 2

N° DEL-62-2026

République Française
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LAVARDAC
Séance du 27 octobre 2026

L'an deux mille vingt-six, le 27 octobre, le Conseil Municipal de la Commune de Lavardac, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de **Monsieur Ludovic BIASOTTO, Maire**, à la suite de la convocation du 20 octobre 2026.

Présents : BIASOTTO Ludovic, Maire, MONCEAU Nathalie, FOUYSSAC Gilles, SALIS Isabelle, CRUSSIERE Sébastien, adjoints au Maire, GAIOTTI Emmanuel, PRUVOST Christelle, AZARFANE Sabah, BOUSQUET Corinne, VINZENT Laurie, FREZIER Jean-Luc, BARBARA Mathys, HERREGODS Stéphane, ROBICHON Sylvie et BRUGGER Éric, conseillers municipaux.

Absents excusés : DEMESTE Hélène et PASELLO Damien, conseillers municipaux.

Absents non excusés : AIROLA Anne-Sophie et LAMSSIRINE Samir, conseillers municipaux.

Procuration : DEMESTE Hélène a donné procuration à VINZENT Laurie. PASELLO Damien a donné procuration à BIASOTTO Ludovic.

Mme BOUSQUET Corinne est désignée pour remplir les fonctions de Secrétaire et prend place au bureau.

L'avis de convocation a été affiché conformément à la Loi.

Le compte rendu de la séance du 27 octobre 2026 comprenant toutes les délibérations prises par le Conseil Municipal au cours de cette séance, sera affiché conformément aux prescriptions de l'article L 2121-25 du CGCT.

Objet : Opération immobilière de 33 logements - Garantie d'Emprunt à DOMOFRANCE

Rapport de M. Ludovic BIASOTTO, Maire de Lavardac

Mesdames, Messieurs,

Le bailleur social DOMOFRANCE a sollicité, par courrier du 20 octobre 2026, la Ville de Lavardac afin d'apporter sa garantie d'emprunt dans le cadre de l'opération de construction de 33 logements locatifs à loyer encadré, située avenue des Marronniers.

Je tiens à vous préciser que dans le cadre de la garantie d'emprunt que la commune apporte à DOMOFRANCE pour cette opération, la collectivité n'inscrit pas la dette garantie dans son bilan, celle-ci n'apparait que dans les annexes en tant que dette potentielle. Le modèle français de financement du logement social repose majoritairement sur un circuit financier spécifique, qui permet aux offices de logement sociaux de bénéficier de financements de très long terme et à taux préférentiels, assortis de garantie. Si la garantie des collectivités peut en théorie effectivement être appelée, différents mécanismes permettent de contenir les risques : dispositifs de prévention mis au point par les fédérations HLM, contrôles de l'agence nationale de contrôle du logement social et des chambres régionales des comptes ainsi que des services de l'Etat avec l'examen de l'équilibre des opérations lors de la délivrance des agréments et de la solvabilité des organismes par le fonds d'épargne. L'ensemble de ces dispositifs aboutissent à un taux de sinistralité particulièrement faible.
Par ailleurs, la commune pourra ainsi bénéficier de réservations de logements et ce type de programme contribue également au développement de la commune avec l'augmentation des bases fiscales et une diversification de l'offre locative.

L'opération a prévu la réalisation de 33 logements individuels (20 PLUS / 13 PLAI dont 2 PLAI Adapté) disposant tous d'un garage individuel, jardin privatif et d'une terrasse. Le programme immobilier est défini comme suit :

- **10 T3 duplex** (70 m²), **15 T4 DUPLEX** d'environ (83 m²) et **4 T2bis** (52 m²),
- **3 T3** (62 m²) et **1 T4** (82 m²).

Type	Nombre de logements par financement			Nombre total de logements
	PLUS	PLAI	Dont PLAI Adapté	
T1	-	-	-	-
T2	1	3	1	4
T3	8	5	1	13
T4	11	5	-	16
T5 et +	-	-	-	-
TOTAL	**20**	**13**	**2**	**33**

La Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) propose un financement pour un montant total des prêts de **5 569 589€.**

AR Prefecture
047-214701435-20261027-DEL62_2026-DE
Reçu le 29/10/2026

FINANCEMENT		
NATURE	Montant	%
Emprunts	5 569 589	81,47 %
Subventions	72 120	1,05 %
Fonds Propres récupérables	0	0,00 %
Fonds Propres non récupérables	1 194 384	17,47 %
Total	6 836 093	
Autofinancement	215 894	3,06 %
Total	7 051 987	

Financement prévisionnel global

La garantie d'emprunt sollicitée par DOMOFRANCE porte sur 100% du volume d'emprunt mentionné ci-dessus.

Les caractéristiques financières des prêts sont les suivantes :

EMPRUNT(S)	Financement	Montant de base	soit en %
38555_CDC PLUS foncier (01.2024) - composite 2,29% sur 80 ans sans prog.	PLUS	626 886,00	8,89 %
38555_CDC PLUS (01.2024) - TLA + 0.60 pb sur 40 ans sans prog.	PLUS	2 015 256,00	28,58 %
38555_CDC PLAI Foncier (01.2024) - composite 2,29% sur 80 ans sans prog.	PLAI	404 782,00	5,74 %
38555_CDC PLAI (01.2024) - TLA - 0.20 pb sur 40 ans sans prog	PLAI	1 249 620,00	17,72 %
38555_ACTION LOGEMENT Droit Commun PLUS - 40 ans	PLUS	20 000,00	0,28 %
38555_ACTION LOGEMENT Droit Commun PLUS - 40 ans Sur Parc	PLUS	16 000,00	0,23 %
38555_ACTION LOGEMENT Droit Commun PLAI - 40 ans	PLAI	10 000,00	0,14 %
38555_ACTION LOGEMENT Droit Commun PLAI - 40 ans Sur Parc	PLAI	16 000,00	0,23 %
44080_CDC PLUS foncier (01.2024) - composite 2,29% sur 80 ans sans prog.	PLUS	227 831,00	3,23 %
44080_CDC PLUS (01.2024) - TLA + 0.60 pb sur 40 ans sans prog.	PLUS	597 838,00	8,48 %
44080_CDC PLAI Foncier (01.2024) - composite 2,29% sur 80 ans sans prog.	PLAI	112 751,00	1,60 %
44080_CDC PLAI (01.2024) - TLA - 0.20 pb sur 40 ans sans prog	PLAI	272 625,00	3,87 %
Total Emprunt(s)		5 569 589,00	78,98 %

Par conséquent,

Vu les articles L2252-1 et L2252-2 du code Général des collectivités territoriales ;
Vu l'article 2305 du Code Civil ;

Considérant que la garantie apportée au logement social n'est pas intégrée dans le calcul des ratios Galland, ni dans les critères de notation des collectivités. Il n'y a donc aucune incidence pour la collectivité sur sa capacité à emprunter afin de financer d'autres projets de territoire.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
A l'unanimité, décide :

- **D'accorder la garantie demandée selon les conditions suivantes :**

Article 1 : le conseil municipal accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt, d'un montant total de **5 569 589 €** souscrits par l'Emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les caractéristiques financières décrites.

Article 2 :

- la garantie de la Ville est accordée pour la durée totale du Contrat de 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 simple de la Caisse des Dépôts, la Ville 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 ;
- DOMOFRANCE s'engage à fournir à la ville une copie de ses comptes annuels pour permettre le contrôle financier.
- DOMOFRANCE s'engage sur un droit de réservation de plusieurs logements dans cette opération. Les modalités seront précisées dans une convention.

Article 3 : le conseil municipal s'engage pendant toute la durée du Contrat de Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

- **D'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer les contrats de prêts correspondants** à cette garantie d'emprunt ainsi que tout document relatif à l'application de la présente délibération.

Délibéré en séance les jour, mois et an que dessus,
Extrait certifié conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE LAVARDAC (Lot-et-Garonne)

Ludovic BIASOTTO.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.