



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### **OBJET**

### **BUDGET PRINCIPAL :**

Garantie d'emprunt à Logéal  
Immobilière au vu du  
contrat de prêt, pour le  
financement d'une opération  
de construction de 46  
logements locatifs « Prêt  
Locatif à Usage Social » et  
« Prêt Locatif Aidé  
d'Intégration » situés rue  
Marie Duval à Pavilly

**Délibération  
n°2023/62**

**26 JUIN 2023**

Délibération certifiée  
exécutoire compte tenu de  
sa transmission en  
préfecture le 29 juin 2023 et  
de son affichage  
électronique

L'An deux mil vingt-trois, le vingt-six juin à 18 heures 30,  
le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni, en Mairie de  
Pavilly sous la Présidence de Monsieur François TIERCE, Maire.

### **Étaient présents :**

MM. MULET Mercedes, LARGILLET Agnès,  
QUÈVREMONT Jean-Luc, GANAYE Brigitte, DEMANNEVILLE  
Christian, LEVESQUE Jimmy, JACOB DELESCLOSE Émilie, AMIOT  
Alain, CAPRON Magali, Séverine CRESSON, DERRIEN Stéphanie,  
FONTAINE Annie, LE MOING Dominique, LÉCAUDÉ Katy, LEFAUX  
Eddy, LEMONNIER Christelle, MERBAH Ahmed, MOGIS Angélique,  
PICARD Philippe, VANDEVILLE Gérard, DÉMARES Michèle.

### **Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :**

Mme BRISON Sophie qui a donné pouvoir à Mme  
LEMONNIER Christelle, Mme FAVRY-BOURGET Brigitte qui a donné  
pouvoir à Mme DÉMARES Michèle, M. GOHÉ Serge qui a donné  
pouvoir à M. LEFAUX Eddy, Mme HONDIER Delphine qui a donné  
pouvoir à M. TIERCE François, M. TOCQUEVILLE Raynald qui a  
donné pouvoir à M. LEVESQUE Jimmy.

### **Étaient absents excusés :**

M. DA SILVA Maxime, M. VINCENT Nicolas.

M. MERBAH Ahmed a été élu Secrétaire de la séance.

**BUDGET PRINCIPAL** : Garantie d'emprunt à Logéal Immobilière au vu du contrat de prêt, pour le financement d'une opération de construction de 46 logements locatifs « Prêt Locatif à Usage Social » et « Prêt Locatif Aidé d'Intégration » situés rue Marie Duval à Pavilly.

Monsieur Christian DEMANNEVILLE, Adjoint au Maire, en charge du Logement, du Marché de plein-air et des Foires, du Cimetière, des Espaces Publics et du jumelage, rappelle que la commune a été destinataire d'un courrier de la SA d'HLM « Logéal Immobilière » du 23 mars 2021, sollicitant la garantie de la commune pour une opération de construction de 46 logements locatifs (31 logements PLUS et 15 logements PLAI) rue Marie Duval.

Le plan de financement de cette opération immobilière était le suivant :

Prix de revient estimé	Logements PLUS	Logements PLAI	TOTAL
Charge foncière	1 327 390 €	544 083 €	1 871 473 €
Bâtiment	3 342 242 €	1 367 911 €	4 710 153 €
Honoraires	432 899 €	177 054 €	609 953 €
Révision de prix	49 140 €	20 112€	69 252 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 151 671 €</b>	<b>2 109 160 €</b>	<b>7 260 831 €</b>

Financement	Logements PLUS	Logements PLAI	TOTAL
Subvention Etat	0 €	78 000 €	78 000€
Emprunt 40 ans	3 182 040 €	1 038 731 €	4 220 771€
Emprunt 50 ans – Foncier	1 038 323€	443 429 €	1 481 752 €
Fonds propres	931 308 €	549 000 €	1 480 308 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 151 671 €</b>	<b>2 109 160 €</b>	<b>7 260 831 €</b>

Depuis mai 2012, la Caisse des Dépôts et Consignations a mis en place des nouvelles modalités de demande de garantie des prêts sociaux, qui s'articulent en deux temps.

Au stade de la conception du projet immobilier par le bailleur social, ce dernier sollicite la collectivité garante, appelée à donner sa garantie au prêt qu'il entend mobiliser auprès de la Caisse des Dépôts, pour qu'elle délibère sur la garantie d'emprunt et sur sa quotité. Cette étape peut donner lieu à signature d'une convention de garantie d'emprunt et de réservation entre le bailleur social et son garant.

Ensuite au stade du résultat de la consultation des entreprises, le bailleur social formule sa demande de financement auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, en produisant la délibération de la collectivité garante.

À l'issue de cette démarche, la Caisse des Dépôts et Consignations se prononce sur la demande de prêt du bailleur social et établit le contrat de prêt correspondant.

La collectivité garante sera alors à nouveau sollicitée pour garantir le prêt ainsi accordé au bailleur social, au vu du contrat de prêt signé par le bailleur social et le prêteur.

Au stade de la conception, la commune, par délibération n° 2021/42 du 14 avril 2021, a donné sa garantie à hauteur de 100 %, au prêt « PLUS », au prêt « PLUS FONCIER, au prêt « PLAI et au prêt « PLAI FONCIER » que se propose de contracter Logéal Immobilière auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, pour un montant de 3 182 040.00 € pour le PLUS, 1 038 323.00 € pour le PLUS foncier, 1 038 731.00 € pour le PLAI et 443 429.00 € pour le PLAI FONCIER, pour financer une opération de construction de 46 logements locatifs « Prêt Locatif à Usage Social » et « Prêt Locatif Aidé d'Intégration » situés rue Marie Duval à Pavilly.

Par courrier du 17 avril 2023, la SA d'HLM « Logéal Immobilière » demande à la commune de bien vouloir réitérer sa garantie d'emprunt au vu du contrat de prêt conclu entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'organisme HLM, et du nouveau plan de financement de cette opération immobilière figurant dans le tableau ci-dessous :

Prix de revient estimé	Logements PLUS	Logements PLAI	TOTAL
Charge foncière	1 405 472.18 €	422 503.98 €	1 827 976.16 €
Bâtiment	5 039 207.51 €	2 067 282.36 €	7 106 489.87 €
Honoraires	344 213.82 €	140 121.63 €	484 335.45 €
Divers	65 789.90 €	27 048.87 €	92 838.77 €
<b>TOTAL</b>	<b>6 854 683.41 €</b>	<b>2 656 956.84 €</b>	<b>9 511 640.25 €</b>

Financement	Logements PLUS	Logements PLAI	TOTAL
Subvention Etat	0 €	78 000.00 €	78 000.00 €
Subvention EPFN	300 048.40 €	35 627.60 €	335 676.00 €
Emprunt 40 ANS	4 185 818.00 €	1 783 671.00 €	5 969 489.00 €
Emprunt 50 ANS	1 226 034.00 €	522 441.00 €	1 748 475.00 €
Fonds propres	1 142 783.01 €	237 217.24 €	1 380 000.25 €
<b>TOTAL</b>	<b>6 854 683.41 €</b>	<b>2 656 956.84 €</b>	<b>9 511 640.25 €</b>

Les caractéristiques financières des prêts à garantir par la commune sont les suivantes :

	Prêt CDC PLUS	Prêt CDC PLUS FONCIER	Prêt CDC PLAI	Prêt CDC PLAI FONCIER
<b>Caractéristiques de la ligne de prêt</b>				
N° de la ligne de prêt	5533282	5533283	5533284	5533285
Montant de la ligne de prêt	4 185 818€	1 226 034€	1 783 671€	522 441€
Commission d'instruction	0€	0€	0€	0€
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de la période	2.8%	2.8%	3.6%	3.6%
TEG de la ligne de prêt	2.8%	2.8%	3.6%	3.6%
<b>Phase d'amortissement</b>				
Durée	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
Index	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	-0.2%	-0.2%	0.6%	0.6%

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com

Taux d'intérêt	2.8%	2.8%	3.6%	3.6%
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Echéance et intérêts prioritaires			
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité des échéances	0%	0%	0%	0%
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent	Equivalent	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30/360	30/360	30/360	30/360

Il est proposé d'accorder la garantie sollicitée par Logéal, pour la durée totale du prêt jusqu'au remboursement de celui-ci par l'emprunteur (Logéal) et 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 et par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la commune 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.

La commune s'engage, pendant toute la durée du prêt, à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Dans sa séance du 07 avril 2021, la commission des finances ayant émis un avis favorable à ce que la commune garantisse cet emprunt au vu du contrat de prêt signé entre Logéal et la Caisse des dépôts et consignations.

Après en avoir délibéré à l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal décide par 26 voix « pour », 0 « contre », 0 « abstention », Monsieur Christian DEMANNEVILLE, membre du Conseil d'Administration de « Logéal Immobilière », ne participant ni au débat, ni au vote :

- D'accorder sa garantie, à hauteur de 100 %, pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 7 717 964.00 € souscrit par l'emprunteur (Logéal) auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n°146024 signé entre Logéal et la Caisse des dépôts et consignations, constitué de quatre lignes du prêt, ci-dessus détaillées, qui font partie intégrante de la délibération. La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme de 7 717 964.00 € augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt ;
- D'accepter les termes du contrat joint en annexe et faisant partie intégrante de la présente délibération ;
- De préciser que la garantie de la commune 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

Ref. 20150 Berger-Levrault (1012)

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com

dépôts et consignations, la commune 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 ;

- D'ajouter que la commune s'engage pendant toute la durée du prêt, à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Le Maire,  
François TIERCE



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'auteur de l'acte, ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rouen, dans les 2 mois, suivant sa publication. L'introduction d'un recours gracieux prolonge le délai de recours contentieux, qui doit être exercé dans les 2 mois suivant la réponse de l'auteur de l'acte, étant précisé que l'absence de réponse, au terme d'un délai de deux mois, à la demande de recours gracieux, vaut rejet de cette dernière.*

REÇU EN PREFECTURE

le 30/06/2023

Application agréée E-legalite.com