



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 10
logements « location-
accession » PSLA situés rue
Marie Duval à Pavilly

**Délibération
n°2024/101**

17 DÉCEMBRE 2024

Date de la convocation :
11 décembre 2024

Délibération certifiée
exécutoire compte tenu de
sa transmission en
préfecture le 19 décembre
2024 et de son affichage
électronique

L'An deux mil vingt-quatre, le dix-sept décembre à 19 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, TOCQUEVILLE Raynald, AMIOT Alain, CAPRON Magali, CRESSON Séverine, DERRIEN Stéphanie, FONTAINE Annie, GALISSON Hubert, GOHÉ Serge, HONDIER Delphine, LE MOING Dominique, LÉCAUDÉ Katy, LEFAUX Eddy, LEMONNIER Christelle, MERBAH Ahmed, MOGIS Angélique, VANDEVILLE Gérard, DÉMARES Michèle, FAVRY BOURGET Brigitte, VINCENT Nicolas.

Étaient absents excusés ayant donné pouvoir :

Mme BRISON Sophie qui a donné pouvoir à M. TOCQUEVILLE Raynald, Mme JACOB DELESCLUSE Émilie qui a donné pouvoir à M. TIERCE François.

Était absent :

M. DA SILVA Maxime.

Mme FONTAINE Annie a été élue Secrétaire de la séance.

Nombre de conseillers en exercice : 29
Nombre de conseillers présents : 26
Nombre de conseillers votants : 28

BUDGET PRINCIPAL : Garantie d'emprunt à Logéal Immobilière au vu du contrat de prêt, pour le financement d'une opération de construction de 10 logements « location-accession » PSLA 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 10 logements « location – accession » (PSLA) rue Marie Duval.

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

Prix de revient estimé	Logements PSLA
Charge foncière	460 209 €
Bâtiment	970 000 €
Honoraires	205 068 €
Divers	16 539 €
TOTAL	1 651 816 €

Financement	Logements PSLA
Subvention Etat	0 €
Emprunt PSLA	1 650 000 €
Fonds propres	1 816 €
TOTAL	1 651 816 €

Au stade de la conception, la Ville, par délibération n°2021/43 du 14 avril 2021, a donné sa garantie à hauteur de 100 %, au prêt « PSLA » que se propose de contracter Logéal Immobilière auprès de la Caisse d'Epargne, pour un montant de 1 650 000 € pour financer une opération de construction de 10 logements « PSLA » situés rue Marie Duval à Pavilly.

Par courrier en date du 04 octobre 2024, la SA d'HLM « Logéal Immobilière » indique que l'opération précitée est aujourd'hui réceptionnée et mise en service. Elle fait l'objet d'un prêt ramené à 1 000 000 €, souscrit à la Caisse d'Epargne de Normandie qui sollicite une garantie limitée à hauteur de 50 %, soit 500 000 €.

Logéal Immobilière demande à la Ville de bien vouloir réitérer sa garantie d'emprunt à hauteur de la demande du prêteur, soit 500 000 € et au vu du contrat de prêt conclu entre la Caisse d'Epargne et l'organisme HLM et du nouveau plan de financement suivant de cette opération immobilière :

Prix de revient estimé	Logements PSLA
Achat / immeuble	68 107.78 €
Honoraires	7 733.25 €
VRD	361 545.61 €
Divers taxes	21 765.03 €
Travaux TCE	1 189 394.97 €
Lots techniques	248 615.63 €
Ingénierie	113 006.56 €
Coordination sécurité	3 490.20 €
Sondage de sol	1 785.00 €
Assurance / bureau de contrôle	17 245.31 €
Divers	3 972.11 €
TOTAL	2 036 661.45 €

REÇU EN PREFECTURE

le 24/12/2024

Application agréée E-legalite.com

Financement	Logements PSLA
Subvention Etat	0 €
Emprunt PSLA	1 000 000.00 €
Fonds propres	1 036 661.45 €
TOTAL	2 036 661.45 €

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

Prêt Caisse d'Epargne PSLA	
Caractéristiques de la ligne de prêt	
N° de contrat	A142402L
Montant du prêt	1 000 000 €
Frais de dossier	1 000 €
Taux de rémunération des livrets A constaté le 01/02/2023	3 %
TEG du prêt	4.48 % annuel soit 1.12 % pour une période trimestrielle
Phase d'amortissement	
Durée	5 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur index	1.40 points
Périodicité	Trimestrielle
Profil d'amortissement	Le profil d'amortissement in fine est calculé à la date de Point de Départ de l'Amortissement. Il correspond à un amortissement total du PSLA en une seule fois à la date d'échéance du PSLA
Condition de remboursement anticipé volontaire	L'emprunteur a la faculté de rembourser par anticipation la totalité ou bien une partie du PSLA, sans indemnité ni commission, à chaque date d'échéance. Tout remboursement anticipé partiel devra être supérieur à 50 000 €. Le remboursement anticipé sera effectué sous réserve d'un préavis de 30 jours calendaires avant la date de l'échéance par LRAR
Modalité de révision	La première révision interviendra au plus tôt à la première échéance de la période de préfinancement du PSLA non transférable. Les révisions suivantes interviendront ensuite à la date de chaque échéance suivante.
Mode de calcul des intérêts	La périodicité de l'échéance d'intérêts est trimestrielle. Pendant la période d'amortissement le remboursement des intérêts s'effectue à terme échu à compter de la première date d'échéance d'intérêts puis selon la période retenue

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 d'Epargne, 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 Ville 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 12 décembre 2024, la Commission Finances-Budget ayant émis un avis favorable à ce que la Ville garantisse cet emprunt au vu du contrat de prêt signé entre Logéal et la Caisse d'Epargne.

Après en avoir délibéré à l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil Municipal décide par 28 voix « pour », 0 « contre », 0 « abstention » :

- D'accorder sa garantie à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 1 000 000,00 d'euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse d'Epargne de Normandie selon les caractéristiques financières et conditions du contrat de prêt figurant ci-dessus ;
- De préciser que la garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme de 500 000,00 euros 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 ;
- De s'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de 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.