



DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 14 SEPTEMBRE 2023

DELIBERATION N° 17/14092023

OBJET : OPERATION PIERRE DE LUNE SUR LA ZAC ROCHE CAFE A GRAND-FOND -
DEMANDE DE GARANTIE D'EMPRUNT PRESENTEE PAR LA SHLMR AUPRES DE LA
BANQUE POSTALE POUR LA REALISATION DE 12 LOGEMENTS INTERMEDIAIRES EN
PSLA (PRET SOCIAL LOCATION-ACCESSION)

Nombre des conseillers en exercice	38
Présents	23
Procurations	08
Votants	31
Abstentions	00

NOTA : Le Maire certifie que la liste des délibérations examinées lors de cette séance a été affichée en Mairie et sur le site internet de la Ville le :

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi quatorze septembre, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la SALLE DU FOIRAIL à PITON SAINT-LEU, sous la présidence de Monsieur Bruno DOMEN (Maire).

Étaient présents : M. DOMEN Bruno (Maire), M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint), M. LUCAS Philippe (4^{ème} Adjoint), Mme PLANESSE Nadine (5^{ème} Adjointe), M. BADAT Rahfick (6^{ème} Adjoint), M. AUBIN Jimmy (8^{ème} Adjoint), Mme ANAMALE Marie Claude (9^{ème} Adjointe), M. MAILLOT Bertrand (10^{ème} Adjoint), Mme ALEXANDRE Marie, M. CODARBOX Jacky, Mme HAMILCARO Annick, M. ZETTOR Josian, M. LEAR Elie, Mme FERARD Sylvie, M. LAURET Bruno, Mme DOMPY Brigitte, Mme VEMINARDI Mylène, M. LEE-AH-NAYE Wei-Ming, M. EUZET Jean-Paul, M. VIRAMA Stéphane, Mme VION Marie-Claire, Mme LENCLUME Marjorie, M. RENE David, Conseillers municipaux.

Étaient représentés : Mme DALLY Brigitte (3^{ème} Adjointe), *procuration* à M. LUCAS Philippe (4^{ème} Adjoint), Mme BELIN Gisèle (7^{ème} Adjointe) *procuration* à M. ZETTOR Josian (Conseiller), Mme SORET Pascaline (Conseillère), *procuration* à M. MAILLOT Bertrand (10^{ème} Adjoint), Mme ZITTE Nicolette (Conseillère) *procuration* à Mme VEMINARDI Mylène (Conseillère), Mme BARBIN Suzelle (Conseillère), *procuration* à Mme DOMPY Brigitte (Conseillère), Mme SINAPAYEL Marie Josée *procuration* à Mme LENCLUME Marjorie (Conseillère), M. MARIVAN Serge (Conseiller) *procuration* à M. LAURET Bruno (Conseiller), M. HODGI Claudio (Conseiller), *procuration* à M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint).

Absents : Mme BERNON Nadège (2^{ème} Adjointe), Mme SILOTIA Jacqueline (Conseillère), Mme PERMALNAICK Armande (Conseillère), M. ABAR Dominique (Conseiller), M. ELLIN Fabrice (Conseiller), M. FELICITE Roland (Conseiller), M. MULQUIN Christophe (Conseiller).

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil. M. GUINET Pierre Henri (1^{er} Adjoint) a été désigné à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Le Conseil Municipal étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, le Président a déclaré la séance ouverte à dix-sept heures et vingt-trois minutes.

DELIBERATION N° 17/14092023**OPERATION PIERRE DE LUNE SUR LA ZAC ROCHE CAFE A GARANTIE D'EMPRUNT PRESENTEE PAR LA SHLMR AUPRES DE LA BANQUE POSTALE POUR LA REALISATION DE 12 LOGEMENTS INTERMEDIAIRES EN PSLA (PRET SOCIAL LOCATION-ACCESSION)***Direction Aménagement et Développement / Habitat***Le Maire expose :**

La Commune de SAINT-LEU s'est engagée à développer sur son territoire, un vaste programme de logements aidés afin d'apporter une réponse à la demande de logements.

Dans le cadre de la diversification des produits, un programme dénommé « Pierre de lune » de 12 logements intermédiaires en location-accession (PSLA) est porté par la SHLMR. Celui-ci est situé Chemin Thénor à Grand-Fond dans le périmètre de la ZAC Roche Café. Ce programme de logement aidé, cible les ménages de la tranche intermédiaire.

La présente délibération porte donc sur le financement de la construction de 12 logements destinés à faire l'objet de contrats de location-accession à la propriété entre l'Emprunteur et les locataires-accédants

Le plan de financement prévisionnel, est le suivant :

Garantie d'emprunt pour la collectivité => 100 %

Fonds propres => 0 €

Total général => 3 367 389,50 € soit 100 %

Montant du prêt PSLA => 3 367 389,50 € (dont 1 041 497,94 € de crédit d'impôt)

Durée du prêt => 25 ans et 1 mois

Commission d'engagement => 0,05 % du montant du prêt

Taux d'intérêt annuel => LIVRET A Postfixé + 1,16 %
Dont date de constatation : index publié le 15 janvier et le 15 juillet de chaque année, avant chaque date d'échéance d'intérêts

Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement => trimestrielle

Amortissement => Personnalisé (5 ans de différé d'amortissement puis 20 ans d'amortissement constant)

Remboursement anticipé => Remboursement anticipé total ou partiel possible à une date d'échéance d'intérêts sans indemnité en cas de levée de l'option par le(s) locataire(s) accédant(s) (une copie de l'acte de vente devra être produite), au cours des 5 premières années de la tranche obligatoire.

Dans tous les autres cas, le remboursement anticipé est autorisé à une date d'échéance d'intérêt pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant le paiement d'une indemnité proportionnelle.

Préavis => 35 jours calendaires

Taux de l'indemnité => 3,00 %

Conformément aux articles L2252-1 et L2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, de l'article 2288 du Code civil, la Commune a été sollicité par la SHLMR, prêt qu'elle compte solliciter auprès de La Banque Postale pour un montant de 3 367 389,50 € avec les modalités ci-après.

Article 1er : Accord du Garant

Le Garant accorde son cautionnement solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion pour le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 100,00 % (quotité garantie), augmentées dans la même proportion de tous les intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires, au titre du Contrat à venir entre l'emprunteur et le Bénéficiaire (ci-après « le Prêt »).

Article 2 : Déclaration du Garant

Le Garant déclare que la garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

Article 3 : Mise en garde

Le Garant reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement de caution tel que décrit aux articles 1 et 4 du présent engagement.
Il reconnaît par ailleurs être pleinement averti du risque de non-remboursement du Prêt par l'emprunteur et des conséquences susceptibles d'en résulter sur sa situation financière.

Article 4 : Appel de la Garantie

En cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, le cautionnement pourra être mis en jeu par lettre recommandée avec un avis de réception, adressé par le Bénéficiaire au Garant au plus tard 90 jours après la date d'échéance concernée.
Sans préjudice des dispositions de l'article (Communes L.2252-1, Départements L.3231-4, Région L.4253-1) du Code Général des Collectivités Territoriales, la garant devra alors effectuer le versement sans pouvoir opposer l'absence des ressources prévues pour ce règlement ni exiger que le Bénéficiaire ne s'adresse au préalable à l'Emprunteur défaillant.
En outre, le Garant s'engage pendant toute la durée de l'emprunt, à créer et à mettre en recouvrement, en cas de besoin, les impositions directes nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la Garantie.

Article 5 : Bénéfice du cautionnement

Le Garant accepte expressément, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification, de maintenir sa garantie en cas de fusion, scission, apport partiel d'actifs (ou toute autre opération ayant un effet similaire) du Bénéficiaire avec toute autre personne morale même si cela implique une modification de la forme juridique de l'une quelconque de ces entités ou la création d'une personne morale nouvelle.

Le cautionnement bénéficie au Bénéficiaire, ainsi qu'à tous ses éventuels cessionnaires, subrogés, successeurs ou ayant-cause. Tout Bénéficiaire d'une cession ou d'un transfère de tout ou partie des droits et/ou obligations du Bénéficiaire au titre du Prêt bénéficiera de plein droit du cautionnement en lieu et place de Bénéficiaire cédant ou transférant, ce que le Garant reconnaît et accepte expressément sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

Dans l'hypothèse d'un transfère par voie de novation à un tiers de tout ou partie des droits et obligations du Bénéficiaire au titre du Prêt, le Garant accepte expressément que le bénéfice du cautionnement soit de plein droit transmis au nouveau créancier et maintenu à son profit sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

Article 6 : Durée

La Garantie est conclue pour la durée du Prêt augmentée d'un délai de trois mois.

Article 7 : Publication de la Garantie

Le Garant s'engage à effectuer les mesures de publicité requises par l'articles L.2131-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales et à en justifier auprès du bénéficiaire.

Ceci exposé, il est proposé au Conseil Municipal :

- D'ACCORDER la garantie de la Commune pour le prêt conclu entre la SHLMR et La Banque Postale, dans les conditions fixées ci-dessus ;
- D'AUTORISER le Maire, ou l'élu délégué aux Finances, à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Le Conseil Municipal est invité à en délibérer

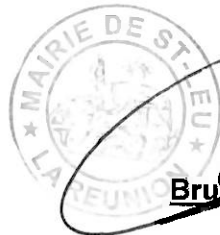
**Après en avoir délibéré,
le Conseil Municipal, à l'unanimité,**

- DECIDE D'ACCORDER la garantie de la Commune pour le prêt conclu entre la SHLMR et La Banque Postale, dans les conditions fixées ci-dessus ;
- AUTORISE le Maire, ou l'élu délégué aux Finances, à signer tout acte et document se rapportant à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme,

Saint-Leu, le 25 SEP. 2023

Le Président de séance,



Bruno DOMEN