

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA VILLE D'ÉCULLY

N°2024-047

SÉANCE DU 27 JUIN 2024

Date de convocation du Conseil Municipal : 18 juin 2024

Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : 33

PRÉSIDENT : Monsieur Sébastien MICHEL

SECRÉTAIRE ÉLU : Monsieur Jean-Pierre MANIGLIER

Membres présents : M. Sébastien MICHEL (Maire) ; Mme Agnès GARDON-CHEMAIN (adjointe) ; M. Loïc ALIRAND (adjoint) ; Mme Nathalie BRUNEAU (adjointe) ; M. Jean-Philippe CORDIN (adjoint) ; Mme Emilie ESCOFFIER-CABY (adjointe) ; M. Jean-Jacques MARGAINE (adjoint) ; Mme Brigitte RAMOND (adjointe) ; M. Christophe MOREL-JOURNAL (adjoint) ; Mme Denise MAIGRE (adjointe) ; M. Jean-José GARCIA ; M. Emile COHEN ; M. Pierre POINSOT ; M. Jean-Pierre MANIGLIER ; Mme Martine BIARD ; Mme Laure DESCHAMPS ; Mme Nicole BRIAND ; Mme Marie-Agnès CHALANCONFERNANDES ; Mme Christelle GERIN-EPELY ; M. Damien CADE ; Mme Géraldine BALLIGAND ; M. Vincent FRIDRICI ; M. Claude LARDY ; M. Jacques CHEVALEYRE ; M. Damien JACQUEMONT ; Mme Patricia GARCIA ; M. Jérôme FRANÇOIS.

Membres absents ayant donné pouvoir : Mme Isabelle BUSQUET donne pouvoir à Mme Géraldine BALLIGAND ; M. Nicolas DE GARILHE donne pouvoir à M. Jean-José GARCIA ; M. Raphaël BERGER donne pouvoir à M. Emile COHEN ; Mme Olivia ROBERT donne pouvoir à Mme Nathalie BRUNEAU (adjointe) ; M. Thibaut LE NORMAND donne pouvoir à M. Damien JACQUEMONT ; Mme Florence ASTI-LAPERRIÈRE donne pouvoir à Mme Brigitte RAMOND (adjointe).

Membre absent : Aucun

Nombre de présents : 27

Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de votants : 33

OBJET GARANTIE D'EMPRUNT ACCORDEE A VILOGIA DANS LE CADRE D'UNE OPERATION DE REHABILITATION DE 64 LOGEMENTS COLLECTIFS SITUES AU 11 AVENUE EDOUARD AYNARD

VILOGIA ayant son siège au 74 rue Jean Jaurès à VILLENEUVE D'ASCQ, envisage la réhabilitation de 64 logements collectifs situés au 11 avenue Edouard Aynard.

La Commune d'Écully est sollicitée par VILOGIA afin d'apporter sa garantie financière pour cette opération. Le financement de cette acquisition sera assuré par une ligne de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant cumulé d'un million cent-soixante-et-un mille huit-cent-dix-neuf euros (1 161 819,00 euros).

Accusé de réception en préfecture
069-216900811-20240627-DELIB_2024_047-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

Dans ce cadre, la garantie d'emprunt accordée par la Commune porterait sur 100% du total du prêt soit 1 161 819,00 euros.

Il est proposé de garantir le prêt dont la ligne de prêt présente les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques du prêt	PAM
Montant du prêt	1 161 819,00 euros
Durée	25 ans
Périodicité des échéances	Annuelle
Taux d'intérêt*	3.6%
Modalité de révision	DR
Taux de progressivité	0%

*Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'Index de la Ligne du Prêt.

En contrepartie de cette garantie d'emprunt, la Commune bénéficiera d'un droit de réservation de 6 logements dans le programme immobilier situé au 16 chemin du Randin à Ecully. Une convention de réservation entre la Commune et Vilogia sera signée très prochainement.

— — — —

Vu les articles L. 2252-1 et L. 2252-2 du code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du code civil ;

Vu la demande de garantie présentée par VILOGIA et les accords de financement de la Banque des Territoires

Vu le Contrat de Prêt N° 158204 en annexe signé entre : VILOGIA SOCIETE ANONYME D'HLM ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

Vu le contrat de réservation de logements annexé à la présente délibération ;

Vu la convention entre la ville d'Ecully et la société anonyme d'HLM Vilogia annexée à la présente délibération ;

La Commission Urbanisme et Qualité de Vie réunie le 10 juin 2024 entendue ;

Par 30 voix pour, et 3 abstentions (groupe Ecully naturellement),

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir délibéré,

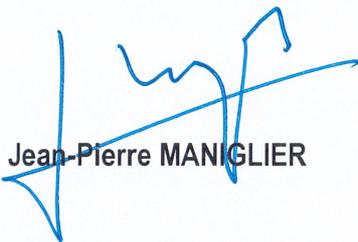
- Accorde à hauteur de 100 % la caution solidaire de la Commune d'Ecully en garantie du remboursement de toute somme due au titre d'un emprunt d'un montant total de 1 161 819,00 € que VILOGIA se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt N° 158204 constitué d'une Ligne du Prêt. La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 161 819,00 € augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt. Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération ;

Accuse de réception en préfecture
0691216900811-2024062712ELIB-2024-047-DE
Date de dépôt en préfecture : 01/07/2024

- Autorise la Commune d'Écully à effectuer le paiement des échéances convenues en lieu et place de l'emprunteur, si celui-ci ne s'acquittait pas des sommes dues aux échéances convenues sur simple demande de la Caisse des Dépôts et Consignations sans jamais opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que la Caisse des Dépôts et Consignations discute au préalable avec l'organisme défaillant ;
- Permet à la Commune d'Écully de créer en cas de besoin une imposition directe suffisante pour couvrir le montant des sommes dues ;
- Dit que la garantie de la Commune 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 VILOGIA, dont elle ne se serait pas acquittée à la date d'exigibilité ;
- Autorise Monsieur le Maire à intervenir au contrat de prêt appelés à être signé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et VILOGIA pour l'opération désignée et à signer les conventions et tous documents afférents à intervenir avec VILOGIA pour la garantie du paiement des intérêts et du capital des emprunts susvisés.

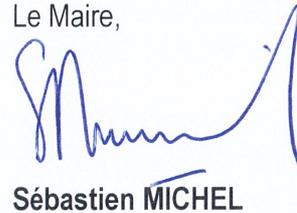
Ainsi délibéré,
A Écully, le 27 juin 2024

Le Secrétaire,



Jean-Pierre MANIGLIER

Le Maire,



Sébastien MICHEL

Certifié exécutoire le **04 JUL. 2024**

Le Maire



Sébastien MICHEL

Accusé de réception en préfecture
069-216900811-20240627-DELIB_2024_047-DE
Date de réception préfecture : 04/07/2024

**CONVENTION ENTRE LA VILLE D'ECULLY
ET LA SOCIETE ANONYME D'HLM VILOGIA**

OCTROI D'UNE GARANTIE D'EMPRUNT EN CONTREPARTIE DE DROITS DE RESERVATION

**OPERATION DE REHABILITATION DU PARC SOCIAL – 64 logements
11 RUE EDOUARD AYNARD – 69130 Ecully**

ENTRE :

La **COMMUNE d'ECULLY** représentée par son Maire, Sébastien MICHEL en vertu de la délibération du conseil municipal n°2020-015 en date du 15 juillet 2020 ;

ci-après dénommée « la COMMUNE » d'une part,

ET :

La **Société anonyme dénommée « Vilogia société anonyme d'habitations à loyer modéré »**, ayant son siège social, 74 rue Jean Jaurès 59664 VILLENEUVE D'ASCQ, au capital de 178 355 980 Euros inscrite au RCS de Lille Métropole sous le n° SIREN 475 680 815 ; représentée par Monsieur Romain ALBERT, Directeur de Territoire AURA

ci-après dénommée « le BAILLEUR » d'autre part,

ETANT PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIT :

La société VILOGIA a réalisé une réhabilitation de 64 logements au sein de son parc social situé au 11 rue Edouard Aynard sur la commune d'Ecully.

La société VILOGIA a fait appel à la COMMUNE en sollicitant une garantie d'emprunt du prêt PAM à hauteur de 100% du montant du prêt. En contrepartie de cette garantie d'emprunt, la VILLE bénéficiera d'un droit de réservation de 6 logements dans le programme situé au 16 chemin du randin à Ecully.

La présente convention a ainsi pour objet de préciser les conditions de la garantie d'emprunt ainsi que le nombre et la nature de logements attribués à la ville en contrepartie.

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : CARACTERISTIQUE DU PRET

Pour la réalisation de cette opération le BAILLEUR a sollicité la COMMUNE pour l'octroi d'une garantie d'emprunt du prêt PAM à hauteur de 100 % :

- Prêt PAM : 1.161.819 euros
- Prêt n°158204 délivré par la caisse des dépôts et consignations

ARTICLE 2 : NOMBRE DE LOGEMENTS RESERVES

En contrepartie de la garantie d'emprunt contractée par VILOGIA, la COMMUNE est réservataire de **six logements au sein du programme situé au 16 chemin du Randin à Ecully.**

Vous trouverez ci-dessous les logements réservés lors de la première attribution qui relève de la gestion en stock. Nous rappelons que les réservations relèvent du droit commun de la gestion en flux lors de la rotation, dont les modalités de mise en œuvre sont définies dans l'article 3 de la présente convention :

Adresse	Bâtiment	Appt	Etage	Type	Catégorie de financement	Surface habitable	Surface Balcon	Surface Terrasse
16 Chemin du RANDIN 69130 Ecully	A	002	RDC	T1	PLAI	42,41	-	4,71
16 Chemin du RANDIN 69130 Ecully	A	202	R+2	T2	PLAI	47,28	8,06	-
16 Chemin du RANDIN 69130 Ecully	A	003	RDC	T2	PLUS	59,70	-	3,68
16 Chemin du RANDIN 69130 Ecully	A	102	R+1	T2	PLUS	47,28	9,07	-
16 Chemin du RANDIN 69130 Ecully	A	203	R+2	T2	PLUS	45,61	10,95	-
16 Chemin du RANDIN 69130 Ecully	A	205	R+2	T3	PLUS	71,14	10,96	-

ARTICLE 3 : MISE A DISPOSITION DU LOGEMENT

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a généralisé la gestion en flux des réservations de logements sociaux. Cette réforme vise à améliorer le fonctionnement du système d'attributions pour remplir les grands objectifs de la politique du logement.

La gestion en flux des réservations, qui se substitue à la gestion en stock, vise à rendre plus efficace et fluide la mise en relation entre l'offre et la demande et en particulier à faciliter l'atteinte par les bailleurs et réservataires des objectifs de relogement des publics prioritaires d'une part et des objectifs de mixité sociale d'autre part.

Le décret n° 2020-145 du 20 février 2020 relatif à la gestion en flux des réservations de logements locatifs sociaux détermine les modalités de mise en œuvre de la gestion en flux et impose à chaque organisme de logement social de signer avec chaque réservataire d'ici le 24 novembre 2023 au plus tard une convention de réservation fixant les modalités pratiques de gestion en flux des réservations de logements. Les réservations des logements issues de la présente convention rentreront dans le cadre de la gestion en flux.

A la relocation des logements, la COMMUNE dispose à compter du jour où elle reçoit l'information de la vacance du logement, d'un délai d'UN mois pour présenter des candidats et faire connaître au BAILLEUR les coordonnées des trois candidats proposés par logement.

Passé ce délai, la COMMUNE ne pourra plus exercer son droit de réservation. Cet abandon provisoire du droit de réservation ne modifie en rien la présente convention, la COMMUNE retrouvant son droit de désignation lors de la libération suivante du ou des logements concernés.

En l'absence de candidat proposé par la COMMUNE dans le délai prévu, le BAILLEUR reprendra la libre disposition du logement en vue de sa location. Le BAILLEUR retrouvera alors le droit de procéder à la désignation d'un locataire de son choix, et s'engage à signifier à la COMMUNE dès qu'elle procède à cette désignation d'office, les coordonnées du nouveau locataire en place.

Au cas où un locataire désigné par la COMMUNE souhaiterait bénéficier d'un autre logement appartenant au BAILLEUR, l'échange de logement ne pourra se faire qu'avec un accord écrit. Cet accord comportera les données suivantes :

- Le nom du locataire concerné et les références du logement nouveau qui lui est attribué.
 - L'engagement du BAILLEUR de donner à la COMMUNE le nom du nouveau locataire du logement objet du droit de réservation.
 - L'engagement du BAILLEUR d'informer la COMMUNE du congé donné par ce nouveau locataire dans les conditions fixées ci-dessus, de façon que la COMMUNE puisse exercer son droit de réservation.
- Cet échange de logement ne modifie pas l'identification des logements faite ci-dessus sur lesquels la COMMUNE exerce son droit de réservation

ARTICLE 4 : BENEFICIAIRES DU LOGEMENT

Les candidatures présentées par la COMMUNE devront remplir les conditions requises pour l'occupation des logements, conformément à la législation et la réglementation en vigueur des résidences sociales dédiées aux jeunes travailleurs.

Le BAILLEUR traitera directement avec les bénéficiaires du logements désignés par la COMMUNE, lesquels seront personnellement responsables de leurs obligations en qualité de locataires.

Il est précisé que les dispositions de la présente convention de réservation ne peuvent, en aucune façon, avoir pour effet d'instituer la COMMUNE en qualité de copropriétaire ou de locataire principal de l'immeuble.

Le BAILLEUR s'engage à la date de mise en location du logement, à appliquer aux bénéficiaires des logements désignés par la COMMUNE, en tout point et sans aucune discrimination, le même régime de redevances, charges, prestations, etc.. qu'à l'ensemble des locataires de l'immeuble, et ce, dans le cadre de la réglementation actuellement en vigueur en matière de logements, ainsi que toute législation complémentaire ou modificative intervenant ultérieurement.

Le BAILLEUR exercera tous les droits de propriétaire que la loi et le bail lui confèrent. Le BAILLEUR pourra, notamment, donner congé au locataire si ce dernier refuse de respecter ses obligations locatives et le poursuivre en justice pour paiement ou expulsion.

ARTICLE 5 : REDEVANCES

Pendant la durée du droit de réservation, les redevances pratiquées seront fixées et réévaluées dans la limite des plafonds réglementaires, en fonction de la catégorie de financement de l'opération.

ARTICLE 6 : TRANSFERT DE PROPRIETE

En cas de fusion, d'absorption, de dissolution le BAILLEUR ou de la COMMUNE ou en cas de cession de l'immeuble par le BAILLEUR, avant l'expiration du délai de validité de la présente convention, cette dernière conservera son plein effet vis-à-vis de l'organisme, de la société, de la collectivité ou de toute autre personne auquel son actif aura été dévolu ou auquel la cession sera consentie.

Le BAILLEUR obligera alors ses ayants droit à la stricte observation de la présente convention. A cet effet, le BAILLEUR s'oblige à mentionner et joindre en annexe cette convention dans tout acte portant mutation à titre onéreux ou gratuit en précisant que le cessionnaire ou le dévolutaire ne peut se dégager de l'obligation précisée à cet article.

Dans ce cas, le bénéficiaire de l'acte sera subrogé dans les droits et obligations résultant pour le BAILLEUR de la présente convention de réservation.

Le BAILLEUR s'engage à faire figurer cette substitution dans l'acte concerné et à la notifier par lettre recommandée avec accusé de réception à la COMMUNE dans les 30 jours de sa régularisation, indépendamment de tout agrément préalable du cessionnaire ou dévolutaire par la COMMUNE.

En cas d'agrément du cessionnaire ou dévolutaire par la COMMUNE, le BAILLEUR sera alors délié de tout engagement à l'égard de la COMMUNE et ne pourra en aucun cas être considérée comme restant solidairement tenue avec ledit bénéficiaire de l'exécution de la présente convention.

En l'absence d'agrément du cessionnaire ou dévolutaire par la COMMUNE, le BAILLEUR restera solidairement tenu avec ledit cessionnaire ou dévolutaire de l'exécution de la présente convention.

En cas de transfert de propriété avec remboursement intégral du prêt garanti la présente convention deviendra caduque de plein droit.

ARTICLE 7 : DUREE DE LA CONVENTION = DUREE DE RESERVATION

La présente convention entrera en vigueur simultanément avec le contrat d'emprunt régularisé entre le BAILLEUR et l'Établissement prêteur et la COMMUNE.

La présente convention prendra effet à compter de sa date de signature par les deux parties pour un durée de 20 ans à compter de la mise à disposition du logement.

L'application de la présente convention se poursuivra jusqu'à expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la COMMUNE.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances du BAILLEUR n'est pas soldé, les dispositions resteront en vigueur jusqu'à l'expiration de la créance de la COMMUNE.

Pour l'exécution de la présente convention, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Fait à Ecully

le, 27 mars 2024

en deux exemplaires originaux

Pour la **COMMUNE d'ECULLY**

Pour **S.A. D'HLM VILOGIA**

Sébastien MICHEL
Maire

Romain ALBERT
Directeur de Territoire AURA