



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 26 février 2020

L'an deux mil vingt, le vingt-six février, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie de la Ville d'Ingré, sous la Présidence de Christian DUMAS, Maire d'Ingré.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29
Nombre de conseillers municipaux présents : 24
Nombre de votes contre : 4
Nombre d'abstentions : 0
Nombre de votes pour : 24
Nombre de suffrages exprimés : 28

Date de convocation du Conseil Municipal le 19 février 2020

Présents : Christian DUMAS, Arnaud JEAN, Hélène LORME, Marie-Claude BLIN, Claude FLEURY, Jenny OLLIVIER, Hélyette SALAÛN, François LENHARD, Michèle LUCAS, Jean-Louis TOURET, Nadège FONTAINE, Évelyne CAU, Franck VIGNAUD, Laurent JOLLY, Guillaume GUERRÉ, Magalie PIAT, Christine CABEZAS, Pascal SUDRE, Roselyne RAVARD, Philippe GOUGEON, Nicole PERLY, Benoît COQUAND, Bernard HOUZEAU et Patricia MARTIN.

Absents excusés :

Catherine MAIGNAN, ayant donné pouvoir à Guillaume GUERRÉ,
Baptiste JAUNEAU, ayant donné pouvoir à Hélène LORME,
Sylvie SIGOT, ayant donné pouvoir à Roselyne RAVARD,
Loïc FAYON, ayant donné pouvoir à Pascal SUDRE.

Absent :

Daniel HOAREAU.

Début de la séance : 19h00

Fin de la séance : 22h00

Secrétaire : Jenny OLLIVIER

FINANCES

DL.20.015 - Garantie d'emprunt SCCV INGRE - ZAC des Jardins du Bourg - Ilot B4 - cession partielle de l'emprunt garanti par la délibération DL.15.028 du 22 avril 2015 à la SA HLM France Loire

Christian DUMAS expose :

Par délibération DL.15.028 du 22 avril 2015 le Conseil Municipal a décidé d'accorder sa garantie à 100% auprès du Débiteur Originnaire « la SCCV INGRE » dans le cadre d'un prêt social de location accession (ci-après "PSLA") en date du 13 novembre 2015, par lequel le Créancier « La Caisse Régionale du Crédit Agricole Centre Loire » a consenti à prêter au Débiteur Originnaire la somme de 2.126.936,00 € en capital, afin de financer la construction d'un programme immobilier, dans les conditions prévues aux articles R. 331-76-5-1 à R. 331-76-5-4 du code de la construction et de l'habitation relatifs au PSLA (ci-après le "Prêt"). Le Prêt est référencé tel que suit : Prêt n°00000358387.

Les fonds prêtés ont été mis à disposition du Débiteur Originnaire le 09 décembre 2016. A cette date le Débiteur Originnaire est devenu titulaire d'une dette envers le Créancier, dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

- Dette de capital de 2.126.936,00 €
- Taux d'intérêt annuel initial révisable de 1,75 % l'an, soit une dette initiale d'intérêts de 557.991,19 €
- Périodicité de remboursement trimestrielle
- Nombre d'échéances de remboursement : 8 échéances maximum pendant la phase de préfinancement et 120 échéances en phase d'amortissement
- Montant des échéances sans assurance décès invalidité :
 - o 8 échéances de 9 222,99 € (intérêts de l'anticipation)
 - o 120 échéances de 17 682,80 € (capital auquel seront ajoutés les intérêts)

Les options de 11 de ces logements n'ont pas été levées. De ce fait, ces 11 logements ont fait l'objet d'une vente du Débiteur Originnaire « la SCCV INGRE » au Débiteur Substitué la « SA HLM France LOIRE » en date du 30 décembre 2019, par Maître Yvan LOUESSARD, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée « NORIAL », titulaire d'un Office Notarial à ORLEANS, 62, rue d'Alsace Lorraine.

La SA HLM FRANCE LOIRE, à compter de l'acquisition de ces logements, souhaite louer les logements sur la base des plafonds de loyer applicables aux logements PLS (Prêt Locatif Social), après avoir obtenu, par courrier en date du 13 novembre 2019, de la Direction Départementale des Territoires, la confirmation que l'agrément PSLA susmentionné, obtenu en 2014 par le Débiteur Originnaire sous l'intitulé « INGRE "Floreal" Rue des Frères 27 PSLA » vaut agrément au titre de PLS 2014 au profit du Débiteur Substitué. Le 22 novembre 2019, la Direction

Départementale des Territoires a confirmé cette information au Créancier.

Une convention de cession de dette a été signée en date du 27 décembre 2019 : le Débiteur Originare cède au Débiteur Substitué qui accepte de payer en ses lieu et place, selon les modalités du Prêt, une partie de la dette, équivalente à 1.305.414,76 € à la date du 30 décembre 2019, ainsi que les intérêts, frais et accessoires y étant liés (ci-après la "Dette Cédée"). Les Parties conviennent donc que le Prêt est maintenu entre le Débiteur Originare et le Créancier pour la somme restante en capital, équivalente à 604.327,64 €, ainsi que pour les intérêts, frais et accessoires y étant liés en vertu du Prêt.

En application de l'article 1327 du code civil, le Débiteur Originare et le Débiteur Substitué ont requis l'accord du Créancier à cette cession de dette (ci-après la "Cession").

Les conditions financières, faisant l'objet de cette cession de dette auprès de la SA HLM France LOIRE, et du maintien de la garantie de la Ville d'Ingré à 100 % sont les suivantes :

- o Dette de capital de 1.305.414,76 €
- o Taux d'intérêt annuel révisable de 1,75 % l'an au 18 décembre 2019, soit une dette d'intérêts de 309.232,30 €
- o Frais de dossier de 2.400,00 €
- o Frais d'information caution évalués à 878,85 €
- o Coût du crédit de 312.511,15 €
- o Taux effectif global de 1,77 % l'an
- o Taux effectif global en fonction de la période trimestrielle : 0,44 %
- o Périodicité de remboursement trimestrielle
- o Nombre d'échéances de remboursement : 108
- o Montant des échéances sans assurance emprunteur :
 - 107 échéances de 12.087,17 € (capital auquel seront ajoutés les intérêts)
 - 1 échéance de 12.087,57 € (capital auquel seront ajoutés les intérêts)
- La suppression de toutes les clauses du prêt spécifiques au PSLA et l'insertion de clauses nouvelles applicables en matière de PLS. Parmi elles, la clause de remboursement anticipé sera adaptée aux spécificités du PLS.
- Pour le reste, le maintien des clauses et conditions du Prêt.

Après avis de la commission générale du 17 février 2020, il est proposé aux membres du Conseil Municipal de maintenir la garantie aux conditions suivantes :

Article 1 : La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale des prêts et jusqu'au complet remboursement de ces derniers et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Article 2 : Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Centre Loire, la collectivité 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.

Article 3 : Le Conseil Municipal s'engage pendant toute la durée des contrats de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Article 4 :

Le Conseil Municipal décide de maintenir sa garantie initiale apportée à 100 %, dans le cadre de cette cession de dette et autorise Monsieur le Maire à intervenir au contrat ou avenant au contrat de prêt qui seront passés entre la Caisse Régionale et l'Emprunteur.

Après débats et délibération, le Conseil Municipal adopte à la majorité, 24 pour et 4 contre (Pascal SUDRE, Sylvie SIGOT, Roselyne RAVARD et Ioïc FAYON), les propositions du rapporteur.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

INGRE, le **02 MARS 2020**

Acte rendu exécutoire après transmission au Représentant de l'État le : **02 MARS 2020**

Publication le : **02 MARS 2020**

Notification le : **02 MARS 2020**

02 MARS 2020



Acte à classer

DL-20-015

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2020-03-02T16-46-31.00 (MI222186776)

Identifiant unique de l'acte :
045-214501694-20200302-DL-20-015-DE (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte : Garantie d'emprunt SCCV Ingré - ZAC des jardins
Bourg - Ilot B4 - cession partielle de l'emprunt garanti
par la délibération DL.15.028 du 22 avril 2015 à
SA HLM France Loire

Date de décision : 02/03/2020



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 7. Finances locales
7.3. Emprunts
7.3.4. Garanties d'emprunts accordées.

Acte : DL.20.015-FIN-garantie emprunt Multicanal : Non
SCCV INGRE-ZAC jardins du
bourg-ilot B4-cession partielle de
l'emprunt garanti par DL.15.028 à
SA HLM FranceLoire.PDF

Classer

Annuler

Préparé

Transmis

Accusé de réception

Date 02/03/20 à 16:46

Date 02/03/20 à 16:46

Date 02/03/20 à 17:01

Par LE TUMELIN Sylvie

Par LE TUMELIN Sylvie