

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

22 NOVEMBRE 2007

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 39

OBJET

**Maison Verte – Création
de logements sociaux –
Cession foncière –
Subvention pour
surcharge foncière –
Garantie d'emprunt
Dexia et Caisse des
Dépôts et Consignations**

En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 23 novembre 2007
par voie d'affichages
notifié le
transmis en Sous-Préfecture
le 30 novembre 2007
et qu'il est donc exécutoire.

Le 30 novembre 2007

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services


Mathieu LHERITEAU

L'an deux mille sept, le 22 novembre à 21 heures, le Conseil
Municipal de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par
Monsieur le Maire le 15 novembre deux mille sept, s'est réuni
à l'Hôtel de Ville, lieu ordinaire de ses séances, sous la
Présidence de Monsieur Emmanuel LAMY, Maire.

Etaient présents :

Madame CROS, Monsieur SOLIGNAC, Madame BOUTIN,
Monsieur BERLIE, Madame DESCHAMPS, Monsieur
PIVERT, Madame FUCHS, Monsieur DERCHÉ, Madame
RICHARD, Monsieur AUDURIER, Madame de JOYBERT,
Madame MARGOT-MALARD, Monsieur SCHAEFFER,
Monsieur TASSEL, Monsieur MOREL, Madame CADOREL,
Monsieur HAÏAT, Madame ALLARD, Madame MAUVAGE,
Madame BOISSERIE, Monsieur PRIOUX, Monsieur
GARNIER, Madame ROCCHETTI, Madame GENDRON,
Monsieur RAVEL, Monsieur FAVREAU, Madame
ROUGNON, Madame SALHI, Monsieur CHARREAU,
Monsieur LAURENT, Madame FRYDMAN, Madame
ISAAC-de LEMOS, Monsieur LEBRAY, Madame
GOMMIER

Avaient donné procuration :

Monsieur BAZIN d'ORO à Monsieur PIVERT
Monsieur de la LANDE de CALAN à Monsieur SOLIGNAC
Monsieur BINET à Monsieur LAURENT
Madame USQUIN à Monsieur LEBRAY

Secrétaire de Séance :

Monsieur MOREL

N° DE DOSSIER : 07 G 05

OBJET : MAISON VERTE – CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX – CESSION FONCIERE – SUBVENTION POUR SURCHARGE FONCIERE - GARANTIE D'EMPRUNT DEXIA ET CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

RAPPORTEUR : Madame BOUTIN

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Le 14 décembre 2006, le Conseil Municipal a choisi, après une large consultation, le projet proposé par le groupement mené par SODEARIF pour la création de 160 logements sur le site du Parc de la Maison Verte.

Le 4 octobre 2007, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation et a prononcé le déclassement de certaines emprises publiques. Ainsi, deux parcelles ont été constituées : le terrain A, d'une superficie de 5 709 m², accueillera 100 logements sociaux P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé à l'Insertion), P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) et P.L.S. (Prêt Locatif Social) ; le terrain B, d'une superficie de 3 444 m², sera réservé à la construction de 60 logements en accession à la propriété conformément au cahier des charges de la Ville et au projet remis par SODEARIF.

Le prix de cession des emprises est fixé à 9 200 000 € (supérieur à l'estimation de France Domaines) réparti entre 5 300 000 € pour le terrain A et 3 900 000 € pour le terrain B.

La Société LOGIREP, bailleur des logements sociaux de ce programme, sollicite de la Ville une subvention de 740 000 € pour dépassement de la charge foncière de référence (250 000 € pour les 24 logements P.L.S. et 490 000 € pour les 46 logements P.L.U.S.-P.L.A.I.). Cette subvention sera amortie sur 5 ans. Elle permettra l'octroi d'un financement équivalent de la part de l'Etat, indispensable pour équilibrer son opération.

L'échéancier de paiement du prix de cession est fixé comme suit :

- 800 000 € comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente répartis à hauteur de 460 000 € pour le terrain A et 340 000 € pour le terrain B,
- 2 000 000 € au terme d'un délai de 11 mois courant à compter de la signature de l'acte répartis à hauteur de 1 150 000 € pour le terrain A et 850 000 € pour le terrain B,
- 3 000 000 € au terme d'un délai de 23 mois courant à compter de la signature de l'acte répartis à hauteur de 1 730 000 € pour le terrain A et 1 270 000 € pour le terrain B,
- 3 400 000 € au terme d'un délai de 29 mois courant à compter de la signature de l'acte répartis à hauteur de 1 960 000 € pour le terrain A et 1 440 000 € pour le terrain B.

Des pénalités de retard seront appliquées au taux de 3 % dès le 1^{er} jour de retard de paiement et une garantie de paiement au profit de la Ville de Saint-Germain-en-Laye sera produite par SODEARIF.

Pour financer cette opération, la Société LOGIREP a décidé de contracter :

Deux prêts auprès de Dexia Crédit Local pour la réalisation de 24 logements P.L.S. :

550 353 €

Durée : 50 ans et 24 mois

Taux : 4,13 % indexé sur le taux de rémunération du Livret A

Paielement des intérêts: annuel ou trimestriel à terme échu

Durée de la phase de mobilisation : 24 mois maximum

Durée de la phase d'amortissement : 50 ans

Mode d'amortissement : progressif

2 092 122 €

Durée : 30 ans et 24 mois

Taux : 4,13 % indexé sur le taux de rémunération du Livret A

Paiement des intérêts : annuel ou trimestriel à terme échu

Durée de la phase de mobilisation : 24 mois maximum

Durée de la phase d'amortissement : 30 ans

Mode d'amortissement : progressif

Cinq prêts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour la réalisation de 46 logements P.L.U.S. et P.L.A.I. :

905 629 € (logements P.L.U.S.)

Durée : 50 ans et 24 mois

Taux : 3,80 % indexé sur le taux de rémunération du Livret A

Paiement des intérêts : annuel à terme échu

Durée de la phase de mobilisation : 24 mois maximum

Durée de la phase d'amortissement : 50 ans

Mode d'amortissement : progressif

301 876 € (logements P.L.A.I.)

Durée : 50 ans et 24 mois

Taux : 2,80 % indexé sur le taux de rémunération du Livret A

Paiement des intérêts : annuel à terme échu

Durée de la phase de mobilisation : 24 mois maximum

Durée de la phase d'amortissement : 50 ans

Mode d'amortissement : progressif

2 645 112 € (logements P.L.U.S.)

Durée : 40 ans et 24 mois

Taux : 3,80 % indexé sur le taux de rémunération du Livret A

Paiement des intérêts : annuel à terme échu

Durée de la phase de mobilisation : 24 mois maximum

Durée de la phase d'amortissement : 40 ans

Mode d'amortissement : progressif

881 704 € (logements P.L.A.I. Construction)

Durée : 40 ans et 24 mois

Taux : 2,80 % indexé sur le taux de rémunération du Livret A

Paiement des intérêts : annuel à terme échu

Durée de la phase de mobilisation : 24 mois maximum

Durée de la phase d'amortissement : 40 ans

Mode d'amortissement : progressif

673 164 € (Prêt Energie Performance)

Durée : 40 ans et 24 mois

Taux : 2,70 % indexé sur le taux de rémunération du Livret A

Paiement des intérêts : annuel à terme échu

Durée de la phase de mobilisation : 24 mois maximum

Durée de la phase d'amortissement : 40 ans

Mode d'amortissement : progressif

La Ville de Saint-Germain-en-Laye accorde sa garantie pour toute la durée des prêts, à hauteur de 100 %, pour le remboursement de toutes sommes dues en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités, frais et accessoires au titre des contrats de prêts contractés par LOGIREP auprès de Dexia Crédit Local et de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Si LOGIREP ne s'acquittait pas de toutes les sommes devenues exigibles dues par lui en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnité, frais et accessoires, la Ville de Saint-Germain-en-Laye s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place à première demande de Dexia Crédit Local et de la Caisse des Dépôts et Consignations, adressée par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts.

La Ville de Saint-Germain-en-Laye s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de l'emprunt.

Il est demandé au Conseil Municipal :

- d'approuver la cession des terrains A et B à SODEARIF ou à ses substitués au prix de 9 200 000 € suivant l'échéancier ci-dessus défini,
- d'accorder une subvention de 740 000 € à LOGIREP pour dépassement de la charge foncière de référence,
- d'accorder la garantie de la Ville aux conditions ci-dessus pour les prêts souscrits auprès de Dexia Crédit Local et de la Caisse des Dépôts et Consignations par LOGIREP pour la réalisation de cette opération,
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse de vente avec SODEARIF, puis les actes de vente au profit de SODEARIF, ou de ses substitués, ainsi que tous les documents qui se rapportent à cette opération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

ADOpte, à l'unanimité, l'ensemble des dispositions susmentionnées.

POUR EXTRAIT CONFORME
AU REGISTRE DES DELIBERATIONS
Pour le Maire,
Le 1^{er} Maire-Adjoint,
Conseillère Régionale d'Ile-de-France




Roselle CROS