

## Délibération du Conseil municipal n° 049/2023

Le neuf juin deux mille vingt-trois, le Conseil municipal de la commune de Saint-Martin d'Uriage, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de Gérald Giraud, Maire.

Date de convocation du Conseil municipal : le deux juin deux mille vingt trois.

Présents : Gérald Giraud, Cécile Conry, Estelle Gignoux, Michel Deridder, Claudine Chassagne, Jean-Charles Congard, Peggy Briand, Jean-Marc Abramowitch, Marie-Paule Balicco, François Bernigaud, Françoise Berthoud, Beate Bersch, Frédéric Cuchet, Gilles Duvert, Gabriel Gandini, Isabelle Gloux, Frédéric Jarry, Florence Boullen-Murienne, Brigitte Dulong, Jacqueline Baret, Juliette Blanchet,

Pouvoirs : Hubert Jeanson à Jean-Marc Abramowitch, Didier Bouvard à Claudine Chassagne, Renée-Claire Mancret à Gérald Giraud, Laurent Robert à Florence Boullen-Murienne, Arnaud Callec à Cécile Conry, Roberte Pelletier à Michel Deridder

Absent : Mathieu Kuntz

François Bernigaud a été élu secrétaire de séance

### **Opération de logements sociaux allée des Roses : garantie d'emprunt à la Société Dauphinoise pour l'Habitat**

Jean Charles Congard, Adjoint à l'urbanisme, informe le conseil Municipal que la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH) sollicite la commune pour accorder sa garantie d'emprunt dans le cadre du programme de construction de 10 logements sociaux allée des Roses à Uriage.

Le projet de la SDH consiste à l'acquisition en VEFA de 10 logements dans le cadre du projet immobilier réalisé par la société GSI sur Uriage. Le projet global se compose de 38 logements collectifs, dont 28 en accession libre et 10 locatifs sociaux.

Les logements locatifs sociaux seront situés dans un bâtiment indépendant avec ascenseur, avec caves et local vélo. Les 10 garages sont situés dans le sous-sol du bâtiment en accession.

Les logements locatifs sociaux sont répartis en 4 logements PLUS, 4 logements PLAI et 2 logements PLS, ainsi qu'en 4 T2 et 6 T3.

La SDH consent à un prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant maximal d'un million cent-douze mille deux euros (1 112 002 euros), constitué de 7 lignes de prêt.

Il est demandé à la commune d'accorder sa garantie à hauteur de 50 % pour le remboursement du prêt.

Les conditions du contrat de prêt n°146557 entre la Société Dauphinoise pour l'Habitat et la Caisse des Dépôts et Consignations figurent en annexe de la présente délibération.

Vu les articles L2252-1 et L2552-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 2298 du Code Civil,

Vu le contrat de prêt n°146557 en annexe signé entre la Société Dauphinoise pour l'Habitat ci-après l'emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations,

Le Conseil municipal à l'unanimité décide :

- d'accorder sa garantie à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total d'un million cent-douze mille deux euros (1 112 002 euros), souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt n° 146557 constitué de 7 lignes de prêt.

Le dit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

- d'apporter une garantie aux conditions suivantes :

Envoyé en préfecture le 15/06/2023

Reçu en préfecture le 15/06/2023

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 038-213804222-20230615-URB\_DEL23\_049-DE

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale de remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur dont il ne serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des Dépôts et Consignations, 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.

- de s'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Ainsi fait et délibéré le neuf juin deux mille vingt trois et ont signé les membres présents.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Nombre de conseillers en exercice : 28

Présents : 21, absent : 1, votants : 27 (6 pouvoirs)

Certifié exécutoire en raison de sa télétransmission  
en Préfecture et de sa publication le :  
Le Maire, Gérald Giraud

  


**Annexe 1 : Projet de délibération du Conseil municipal n° 043/2023****Opération de logements sociaux allée des Roses : garantie d'emprunt à la Société Dauphinoise pour l'Habitat**

Groupe Action Logement

**NOTE DE PRESENTATION****ST MARTIN D'URIAGE « Résidence Place des Roses »****Acquisition en VEFA de****➤ 10 Logements Collectifs PLS/ PLUS/PLAI + 10 garages****Historique et rappel**

En 2018 la SDH a étudié la réalisation en MOD de cette opération de 10 logements. Il s'agissait d'une partie d'un ensemble immobilier réalisé en Co maitrise d'ouvrage avec la SCCV « Place des roses ». Un permis de construire valant division avait été déposé et obtenu par la SCCV.

Compte tenu du manque de fiabilité de cette opération conduite par la SCCV, des différentes relances de la SDH restés sans réponse pour la signature de l'acte de substitution et de la convention de co-titularité, des risques pris par la SDH à continuer cette opération, (contentieux sur servitude de passage avec copropriété voisine, difficulté d'accès, opération fortement liée à celle de la SCCV, opération couteuse avec prix non maîtrisé à ce jour (Confortement de sol à prévoir, demande de l'ABF : Zinc sur attique menuiseries alu ou bois), départ de 3 associés sur 4 de la SCCV...) et sur les conseil de son notaire la SDH a décidé en décembre 2018 d'abandonner cette opération.

En 2021 la SDH a été contacté par la Société GSI Mr Seal GOCKE qui s'est porté acquéreur du foncier et qui a repris la SCCV. Il a proposé à la SDH de poursuivre l'opération dans les mêmes conditions qu'en 2018. Après échanges entre la SDH et GSI, il s'est avéré que compte tenu du planning chantier incompatible entre les 2 maitres d'ouvrages, des contraintes liées à l'accès chantier il était préférable d'envisager une acquisition en VEFA par la SDH.

En février 2021 la SDH a fait une première offre restée sans réponse malgré de nombreuses relances. En mai 2021 le promoteur a dû faire face à un éboulement d'une partie du soutien de la route de Villeneuve. Ceci a généré la réalisation d'une paroi cloutée qui a lourdement pénalisé le budget du promoteur. Aussi GSI a demandé à la SDH en février 2022 d'étudier la possibilité de revaloriser son offre.

**SITUATION, ENVIRONNEMENT**

Ce projet est situé, au cœur de la commune qui dispose de toutes les commodités (commerces, services, transports).

**PROGRAMME**

Le projet global se compose de 38 logements, 28 en accession libre et 10 locatifs sociaux.

Les logements locatifs sociaux seront situés dans un bâtiment indépendant avec ascenseur. Il comprendra au RDC un local entretien, 10 caves et un local vélo.

Les 10 garages seront situés dans le sous-sol du bâtiment en accession.

Une aire de collecte est située à l'entrée du site. Elle est commune à l'opération et donc partagée avec l'accession.



**Granulométrie des logements****10 Logements collectifs en VEFA :**

	T1	T2	T3	T4	T5
PLUS		3	1		
PLAI		1	3		
PLS			2		

Les 2 logements PLS ont été validé par la DDT avec un loyer minoré à 9€ date livraison.  
Actuellement le loyer Plafond PLS valeur 2022 est de 9.08€/m<sup>2</sup> SU

**DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE :****Performance RT 2012**

Pas d'énergie sur le site, cuve propane propre à la SDH (chaudières individuelles).

**PLANNING PREVISIONNEL :**

N°	Début prévisionnel	Fin prévisionnel	Ouvrés	Début réel	Fin réelle	État	Intégration	Désignation événement
3	22/02/22	22/02/22	0	00/00/00	00/00/00			Contrat de réservation
1	01/02/22	01/02/22	0	00/00/00	00/00/00		2 Etudes	Début des Buissons de Forêt
9	20/04/22	20/04/22	0	00/00/00	00/00/00		2 Etudes	Acte VEFA
12	27/06/21	27/06/21	0	00/00/00	00/00/00		2-Travaux	Livraison

**MONTANT DE L'ACQUISITION :**

- 2 384 € HT le m<sup>2</sup> de S.H. y compris garages  
Soit pour 582.51 m<sup>2</sup> SH un total de 1 388 703.84 € HT et 1 501 222.58 € TTC (TVA 0% 5.5% et 10%)

**MONTANT PREVISIONNEL de L'INVESTISSEMENT :**

- 1 440 386 € HT soit 1 554 505 € TTC (TVA 0% 5.5% 10% 20%)

**MONTANT FINANCEMENT :**

➤ Financement principal PLUS PLAI PLS	1 232 005 €
➤ Subvention ETAT	44 000 €
➤ PIV Relance	20 500 €
➤ PIV Relance Jeune	4 000 €
➤ Subvention CCPG base	24 000 €
➤ Prêt ALI	30 000 €
➤ Fonds Propres	200 000 €
soit 20 000 € / logement	

**FISCALITE VEFA PLUS/PLAI (Lot 43)**

- Pas de LASM pas de récupération de TVA car VEFA
- TFPB exonérée pendant 25 ans

**Annexe 2 : Projet de délibération du Conseil municipal n° 049/2023**

**Opération de logements sociaux allée des Roses : garantie d'emprunt à la Société Dauphinoise pour l'Habitat**



Groupe ActionLogement

**Monsieur GIRAUD Gérald**  
**Maire**  
**Mairie de ST-MARTIN-D'URIAGE**  
**2 Place de la Mairie**  
**38410 LES ST-MARTIN-D'URIAGE**

**DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIERE**

Votre interlocutrice : Gulhan TOSUN

Tél : 04 76 68 39 29

Email : [g.tosun@sdh.fr](mailto:g.tosun@sdh.fr)

**N. Réf. :** VKE/GTO

**V. Réf. :** Acquisition en VEFA de 10 logements  
« Résidence Place des Roses »

**Objet :** Demande de garantie

Échirolles, le 3 mai 2023

Monsieur le Maire,

Le partenariat établi entre votre commune et la SDH permettra de répondre favorablement à vos objectifs de développement du logement social.

Le programme *Résidence Place des Roses*, composé de 10 logements est actuellement en cours de construction dans votre commune.

A cet effet et afin de permettre le financement de cette opération, la Caisse des Dépôts et Consignations impose l'obtention de garanties en partie auprès de votre municipalité et selon les caractéristiques financières en annexe.

Par conséquent, nous vous remercions d'inscrire cette demande à l'ordre du jour de votre prochain conseil municipal, et de nous transmettre un exemplaire de la délibération de garantie avec le contrat de prêt annexé.

Nous restons à votre écoute pour toute précision sur le dossier de financement.

Veuillez accepter, Monsieur le Maire, nos respectueuses salutations.

Gulhan TOSUN  
Gestionnaire des Ressources Financières

*P. J. :* *Caractéristiques financières*  
*Modèle de délibération*  
*Note de présentation*  
*Contrat de prêt CDC*

Société Dauphinoise pour l'Habitat  
34, avenue de Grugliasco. BP 128. 38431 Échirolles cedex. 04 76 68 39 39  
SA d'HLM au capital de 3 014 141 90 euros. La sdh est membre du réseau professionnel Delphis  
RCS Grenoble 058 502 329 B - SIRET 058 502 329 00053. Code APE 6820 A.

[www.sdh.fr](http://www.sdh.fr)



## Annexe 3 : Projet de délibération du Conseil municipal n° 049/2023

## Opération de logements sociaux allée des Roses : garantie d'emprunt à la Société Dauphinoise pour l'Habitat

**CARACTERISTIQUES FINANCIERES**  
ST-MARTIN-D'URIAGE "Résidence Place des Roses"

		<i>PLS</i>	<i>PLS Foncier</i>	
Montant du prêt		76 270,00 €	94 333,00 €	
Durée		40 ans	60 ans	
Taux d'intérêt actuariel annuel		LA +111 pdb	LA +37 pdb	
Taux annuel de progressivité		0,50%	0,50%	
Durée du préfinancement		sans	sans	
Périodicité des échéances		Annuelle	Annuelle	
Garantie ST-MARTIN-D'URIAGE	50%	38 135,00 €	47 166,50 €	
Garantie CC LE GRESIVAUDAN	50%	38 135,00 €	47 166,50 €	
Double Révisabilité				
		<i>PLUS</i>	<i>PLUS Foncier</i>	
Montant du prêt		224 586,00 €	163 481,00 €	
Durée		40 ans	60 ans	
Taux d'intérêt actuariel annuel		LA +60 pdb	LA +37 pdb	
Taux annuel de progressivité		0,50%	0,50%	
Durée du préfinancement		sans	sans	
Périodicité des échéances		Annuelle	Annuelle	
Garantie ST-MARTIN-D'URIAGE	50%	112 293,00 €	81 740,50 €	
Garantie CC LE GRESIVAUDAN	50%	112 293,00 €	81 740,50 €	
Double Révisabilité				
		<i>CPLS</i>	<i>PLAI</i>	<i>PLAI Foncier</i>
Montant du prêt		107 096,00 €	258 250,00 €	187 986,00 €
Durée		40 ans	40 ans	60 ans
Taux d'intérêt actuariel annuel		LA +111 pdb	LA -20 pdb	LA +37 pdb
Taux annuel de progressivité		0,50%	0,50%	0,50%
Durée du préfinancement		sans	sans	sans
Périodicité des échéances		Annuelle	Annuelle	Annuelle
Garantie ST-MARTIN-D'URIAGE	50%	53 548,00 €	129 125,00 €	93 993,00 €
Garantie CC LE GRESIVAUDAN	50%	53 548,00 €	129 125,00 €	93 993,00 €
Double Révisabilité				

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base d'un taux du Livret A à 3,00% au 1<sup>er</sup> février 2023 et sont susceptibles d'être actualisés à la date d'établissement des contrats de prêt, en cas de variation du taux du Livret A avant cette date. Les taux d'intérêt et de progressivité seront ensuite révisables, pendant toute la durée de remboursement des prêts, en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%.