



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **17 FEVRIER 2025**
Délibération n° **DEL-2025-0011**

Objet : Garantie d'emprunt accordée à l'Organisme Régional Solidaire (ORSOL) pour le programme de 14 logements en Bail Réel Solidaire d'Isère Habitat « L'Echappée » 273 route d'Uriage à Saint-Martin-d'Uriage

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 60
Pouvoirs : 8
Absents : 0
Excusés : 14
Pour : 68
Contre : 0

Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

20 FEV. 2025

et publié le

20 FEV. 2025

Secrétaire de séance :
Patricia BELLINI

Le lundi 17 février 2025 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 11 février 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Marylin ARNDT, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DULONG, Christophe DURET, Christophe ENGRAND, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Sandrine PISSARD-GIBOLLET, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Jean-Luc ROUX, Olivier ROZIAU, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Annick GUICHARD, Agnès DUPON à Olivier ROZIAU, Philippe LECAT à Cécile ROBIN, Marie-Béatrice MATHIEU à Jean-François CLAPPAZ, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Brigitte SORREL à Françoise MIDALI, Annie TANI à Annie FRAGOLA, Françoise VIDEAU à François OLLEON

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Vu les articles L5111-4 et L 5214-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du Code civil,

Vu la délibération communautaire n°31 du 23 février 2015,

Vu la convention de Prêt long terme n°1089605 en annexe signé entre l'Organisme Régional Solidaire, ci-après l'Emprunteur et Action Logement Services.

L'assemblée délibérante de la communauté de communes Le Grésivaudan accorde sa garantie de 50% pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 168 000 € souscrit par l'Emprunteur auprès d'Action Logement Services, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions de la convention de Prêt long terme N°1089605.

La garantie du Grésivaudan est accordée à hauteur de la somme en principal de 84 000 € augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ladite convention de Prêt est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

La Garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie du Grésivaudan est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple d'Action Logement Services, Le Grésivaudan 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.

La communauté de communes Le Grésivaudan s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

Le logement BRS (Bail Réel Solidaire) ne fait pas l'objet d'une réservation au titre des garanties d'emprunt de la communauté de communes Le Grésivaudan.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de :

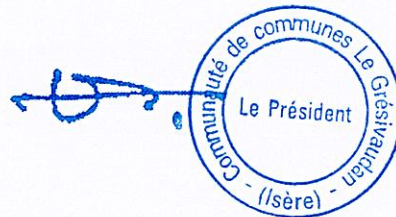
- Garantir l'emprunt contracté par l'Organisme Régional Solidaire auprès d'Action Logement Services pour le programme de 14 logements en Bail Réel Solidaire d'Isère Habitat « L'Echappée » 273 route d'Uriage à Saint-Martin-d'Uriage,
- L'autoriser à signer tous les actes afférents à cette affaire.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.
Au registre ont signé tous les membres présents.
POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le 17 FEV. 2025

Le Président,
Henri BAILE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

CONVENTION DE PRÊT LONG TERME N° 1089605-SANS NORME
ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE (OFS)

L'ensemble formé par les présentes conditions générales, les conditions particulières et les tableaux d'amortissement correspondants, constitue la convention de prêt(s) conclue entre ALS et l'emprunteur, formant un tout indissociable et indivisible. En cas d'incompatibilité, les conditions particulières prévalent sur les conditions générales de la Convention.

ENTRE :

Action Logement Services, société par actions simplifiée au capital de 20 000 000 euros, dont le siège social est situé 19/21 quai d'Austerlitz à PARIS (75013) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 824.541.148, dûment représentée par Monsieur Olivier RICO, en sa qualité de Directeur Général

Ci-après dénommée « **ALS** »,

ET :

ORGANISME REGIONAL SOLIDAIRE, Coopératives HLM dont le siège social est situé 400 Rue De La Martiniere à BASSENS (73000) immatriculé(e) au registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le numéro d'identification unique 844 546 648, représentée par Monsieur Samuel RABILLARD, en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée l'« **Emprunteur** »,

ALS et l'Emprunteur sont désignés ensemble comme les « **Parties** » et séparément comme une « **Partie** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

La présente convention a été établie en application de l'article L313-3 du Code de la construction et de l'habitation (« **CCH** ») et de la directive émise par Action Logement Groupe (ALG) afin d'accompagner les organismes fonciers solidaires dans le financement de l'acquisition et du portage du foncier destiné à l'accession sociale en bail réel solidaire au sens des articles L255-1 et suivants du CCH (ci-après « **BRS** »).

Dans ce cadre, les stipulations de la présente convention ont été établies à l'issue des travaux ou échanges entre l'Emprunteur et la Délégation régionale d'Action Logement Services Auvergne Rhône-Alpes représentée par Monsieur Noël PETRONE, validées par la Commission de Crédit et confirmées par lettre d'engagement au titre de l'exercice 2023.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

CONDITIONS PARTICULIERES

DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

La convention (la « **Convention** ») est constituée des présentes conditions particulières (les « **Conditions Particulières** ») et des conditions générales qui s'y rattachent (les « **Conditions Générales** ») de même que, le cas échéant, du tableau d'amortissement prévisionnel du Contrat de Prêt Long Terme (le « **Tableau d'Amortissement Prévisionnel du Contrat de Prêt Long Terme** »).

LOCALISATION ET FINANCEMENT DE L'OPERATION

L'Emprunteur s'engage à utiliser les financements accordés conformément aux termes de la Convention, afin de réaliser l'opération d'acquisition et/ou portage (l' « **Opération** ») du foncier situé 273 ROUTE D'URIAGE à ST MARTIN D URIAGE (38410) (l' « **Immeuble** »).

A ce titre, l'Emprunteur déclare que le prix de revient prévisionnel de l'Opération s'élève à 591 855,00 € et se décompose de la façon suivante (les « **Coûts de l'Opération** ») :

| Prix de revient prévisionnel Sans norme | |
|---|---------------------|
| Acquisition foncière et/ou portage | 580 250,00 € |
| Frais annexes | 11 605,00 € |
| TOTAL | 591 855,00 € |

L'Emprunteur déclare que le plan de financement prévisionnel de l'Opération est le suivant :

| Plan de financement prévisionnel Sans norme | |
|---|---------------------|
| Prêt amortissable Action Logement Services | 168 000,00 € |
| Prêt CDC Autres | 335 077,00 € |
| Fonds propres | 88 778,00 € |
| TOTAL | 591 855,00 € |

CONDITIONS PARTICULIÈRES DU CONTRAT DE PRÊT LONG TERME

ARTICLE 1 – MONTANT ET DESTINATION DU PRÊT LONG TERME

ALS accorde à l'Emprunteur un prêt (le « **Prêt Long Terme** ») dont les fonds sont issus de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction au sens des articles L. 313-1 à L. 313-6 du Code de la construction et de l'habitation (la « **PEEC** ») d'un montant de 168 000,00 € (Cent soixante-huit mille euros) aux conditions suivantes :

Financement N°1 Prêt long terme :

- **Montant du prêt accordé** : 168 000,00 €
- Filière : Sans norme
- Durée totale en mois (y compris différé) : 480 mois
- Périodicité de remboursement des intérêts et du capital : Trimestrielle

Phase d'amortissement

- Durée de la phase d'amortissement en mois : 360 mois
 - Nature du taux : Fixe
 - Taux d'intérêt annuel (taux du prêt) : 1,50 %
- N°1089605-Sans norme

- Taux d'intérêt plancher (en cas de taux révisable) : NC
- Modalité d'amortissement : échéances constantes

Phase de différé

- Durée du différé en mois : 120 mois
- Modalité du différé : capital et intérêts
- Taux d'intérêt annuel pendant le différé (si différent du taux du prêt) : 0 %
- En cas de différé total, modalité de paiement des intérêts : à la fin du différé

- Frais de garantie (évaluation) : 0 euros
- Frais d'assurance : 0 euros
- Coût du prêt : 40 935,60 €
- TEG : 0,88 %, soit un taux de période 0,220 %

Le Prêt Long Terme est destiné au financement de l'Opération et son utilisation doit respecter les stipulations de l'article 1 des Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme.

ARTICLE 2 – CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES FONDS

Le Prêt Long Terme sera mis à disposition, pendant la Période de Disponibilité, en un seul Versement sous réserve de la satisfaction des conditions stipulées à l'article 3 des Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme.

En outre, tout Versement, sauf stipulation contraire, sera soumis à la satisfaction des conditions suivantes :

- la remise de l'appel de fonds du notaire dans le cas où l'acte de vente n'a pas encore été signé.

Tout Versement doit être demandé au cours de la période (la « **Période de Disponibilité** ») entre la Date de Signature et la date tombant cinq (5) ans après celle-ci.

La Période de Disponibilité expirera de manière anticipée à l'expiration de celui des deux délais suivants dont le terme est le plus éloigné :

- soit un (1) an après la délivrance de la déclaration d'achèvement de la mise en état du terrain,
- soit trois (3) mois après la conclusion du premier BRS.

Sans préjudice des conditions préalables à tout Versement stipulées ci-dessus et aux Conditions Générales du Contrat Prêt Long Terme, sur demande formulée par l'Emprunteur par voie postale ou électronique, le déblocage du Prêt Long Terme se fera en un Versement.

ARTICLE 3 – REMBOURSEMENT ANTICIPE VOLONTAIRE

Le remboursement anticipé volontaire prévu aux Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme ne donnera lieu au paiement d'aucune pénalité.

ARTICLE 4 – ANNULATION ET REMBOURSEMENT ANTICIPE OBLIGATOIRE PARTIELS EN CAS DE SURFINANCEMENT

Sur présentation des pièces justificatives en vue du Versement du solde du Prêt Long Terme le surfinancement est observé quand les conditions de financement initiales ne sont plus respectées :

- le montant total des financements en Prêt Long Terme dépasse le montant total du coût du foncier et des honoraires de l'Opération (financement supérieur à l'assiette finançable).

En cas de surfinancement :

- le montant du surfinancement disponible au titre du Prêt Long Terme sera automatiquement annulé à concurrence du montant du surfinancement ; et/ou

dans le cas où un surfinancement est constaté au regard des sommes déjà mises à disposition au titre du Prêt Long Terme, ALS pourra exiger le remboursement anticipé obligatoire partiel du Prêt Long Terme à concurrence du montant du surfinancement ainsi constaté.

ARTICLE 5 - PAIEMENT

L'Emprunteur autorise et donne mandat à ALS afin de prélever toute somme exigible sur le compte de l'Emprunteur. Ce mandat étant réputé d'intérêt commun, il est réputé irrévocable.

ARTICLE 6 - GARANTIES

Le présent Contrat de Prêt Long Terme est garanti par la(les) sûreté(s) suivante(s) :

N°1089605-Sans norme

Action Logement Services - SAS au capital de 20 000 000 euros
Siège social : 19/21 quai d'Austerlitz 75013 Paris - 824 541 148 RCS Paris
Immatriculée à l'ORIAS sous le numéro 17006232 - Société de financement agréée et contrôlée par l'ACPR

Page 3 sur 4

- **Garantie d'emprunt auprès d'une ou plusieurs collectivités territoriales**

L'Emprunteur s'engage à constituer, au profit d'ALS une garantie d'emprunt auprès d'une ou plusieurs collectivités territoriales. Dès la première défaillance de remboursement constatée pour quelle que cause que ce soit, la (les) collectivité(s) territoriale(s) s'engage(nt) à rembourser à ALS toutes les sommes dues, dans les conditions prévues par la délibération de garantie. Le Contrat de Prêt Long Terme est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'une délibération de garantie d'emprunt d'une ou plusieurs collectivités territoriales, matérialisant son (leur) engagement. Tous droits, impôts, taxes, pénalités et frais auxquels la (les) garantie(s) d'emprunt et son (leur) exécution pourraient donner lieu, seront à la charge de l'Emprunteur.

ARTICLE 7 – DECLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

En signant la Convention, l'Emprunteur déclare que l'origine de propriété de l'Immeuble est translatrice, régulière et trentenaire.

ARTICLE 8 — ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

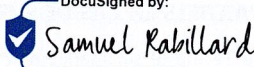
En signant la Convention, l'Emprunteur s'engage à ce que :

- les baux octroyés aux opérateurs en charge de la production et de la commercialisation soient conditionnés à un engagement d'assurer une diffusion privilégiée de l'offre au travers des canaux de diffusion d'Action Logement vers les salariés et les entreprises exerçant sur la ville ou le territoire d'implantation de l'Opération et en accord avec les collectivités ;
- le prix de vente des droits réels soit significativement inférieur au prix de marché de la pleine propriété et la redevance soit contenue ;
- le coût mensuel global pour l'accédant, redevance incluse, soit inférieur au coût mensuel en PSLA apprécié sur le marché local.

Fait à PARIS, le 2 février 2024

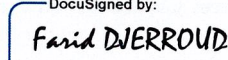
X L'Emprunteur reconnaît avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat de Prêt Long Terme (dont les Conditions générales et les Conditions particulières) et les accepter

ORGANISME REGIONAL SOLIDAIRE
Monsieur Samuel RABILLARD
Président

DocuSigned by:

C807112C18B9487...

ACTION LOGEMENT SERVICES
Monsieur Olivier RICO
Directeur Général

Par délégation Farid DJERROUD

DocuSigned by:

ED7EBA1F77B84B7...