

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 18 décembre 2023 à 20h30

Finances, Commande publique, Moyens

10. Garantie d'emprunt Inolya projet gendarmerie

Annie ROSSI donne lecture du rapport suivant :

Mes Chers Collègues,

Vu la délibération n°6 du 4 juillet 2022 relative à l'accord d'une garantie d'emprunt au profit du bailleur social INOLYA pour la construction d'une Gendarmerie, une garantie d'emprunt de 9 601 527,25€ a été accordée à hauteur de 50% des 80% du montant emprunté.

Vu la délibération du 17 Novembre 2023 du bureau d'Inolya validant le montage de l'opération et les engagements financiers.

Vu l'article L. 2252-2 du Code Général des collectivités territoriales excluant du champ d'application des ratios prudentiels, les garanties accordées pour les interventions en matière de logement définies par cet article notamment portées par les bailleurs sociaux.

Vu l'article L421-3 8° du code de la construction et de l'habitation précisant que les offices publics de l'habitat peuvent, à titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services, « Réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux et territoriaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries ».

Vu l'article L312-3-1 du code de la construction et de l'habitation considérant que les collectivités territoriales peuvent décider de garantir tout ou partie des emprunts contractés par des sociétés ou organismes et ayant pour objet les opérations prévues au 8° de l'article L. 421-3.

Considérant, que la garantie d'emprunt accordée par Vire Normandie à INOLYA dans le cadre du projet Gendarmerie, ne rentre pas dans les ratios prudentiels.

Considérant, la demande du ministère de l'intérieure de signer une convention tripartite entre la commune, Inolya et la Gendarmerie relative aux conditions de réalisation et de financement des logements par un office public de l'habitat ou une société anonyme d'habitations à loyer modéré bénéficiaire d'un prêt garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales,

Considérant que la commune par délibération n°20 du 3 juillet 2023 a autorisé Monsieur le Maire à procéder au lancement d'une enquête publique de déclassement d'une partie de la rue de Normandie dans le cadre de la construction d'une caserne de gendarmerie comprenant des locaux de service et technique ainsi que 51 logements et 4 hébergements.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20231219-10-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023

Publication : 19/12/2023

Délibération n°2023/12/18/10 du 18 décembre 2023 à 20h30



Le conseil municipal devra apporter une garantie d'emprunt sur les éléments suivants :

	Délibération n°6 du 4 juillet 2022	Délibération du 18 décembre 2023 abrogeant les éléments financiers du 4 juillet 2022
LOGEMENTS	14 109 585 €TTC emprunt - 90% du prix de revient - 30 ans auprès d'un- banque privé -taux de 1,55 % (valeur au juin 2022)	- o Nouveau montant de prêt : 13 304 150 € - o Durée : 40 ans – 40 ans - o Taux : 3% marge comprise - o Taux de progressivité : 2.20% - o Fond Propre : 0 €
BUREAU	6 504 428 €TTC emprunt- 100% du prix de revient – 30 ans auprès d'une banque privé- taux 1,55% (valeur juin 2022)	- o Nouveau montant de prêt : 6 763 800 € - o Durée : 30 ans – 30 ans - o Taux : 3% marge comprise - o Taux de progressivité : 2.5% - o Fond Propre : 0 €
Montant total garanti	9 601 527,25€	10 033 975 €

Les modalités de garantie d'emprunt délibérées lors du conseil municipal 4 juillet 2022 devront être revues. La validation de la convention tripartite conditionne la production des contrats d'emprunt pour ce projet. Une délibération afin d'ajuster la garantie d'emprunt de la commune sur ce projet sera présentée au prochain conseil municipal en procession des contrats d'emprunt.

Vu l'article L.2121-29 du CGCT, le Conseil Municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune.

Considérant l'avis favorable de la Commission « Finances, Commande publique, Moyens » du 29 novembre 2023,

Considérant l'avis favorable du Bureau Municipal du 05 Décembre 2023,

Il est demandé au Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention tripartite entre INOLYA, le ministère de l'intérieur Gendarmerie relative aux conditions de réalisation et de financement des logements par un office public de l'habitat ou une société anonyme d'habitations à loyer modéré bénéficiaire d'un prêt garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales,
- De donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour mettre en œuvre la présente délibération.

VOTE : Unanimité		Dont pouvoirs
Votants	44	8
Vote Pour	44	8
Vote Contre	0	0
Abstention	0	0

Arrêté en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Secrétaire de Séance

L'adjointe au Maire de VIRE NORMANDIE,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200060176-20231219-10-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 19/12/2023
Publication : 19/12/2023

Signé le 19/12/2023
Signé et certifié par yousign

Nicole DESMOTTES




Le Maire de VIRE NORMANDIE informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de CAEN dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication

REPUBLIQUE FRANÇAISE

**Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil Municipal**

Nombre de membres en exercice : **47**

Nombre de membres présents : **36**

Quorum (24) : **Atteint**

Nombre de membres excusés : **09**

Nombre de membres excusés ayant
donné pouvoir : **08**

Nombre de membres absents: **02**

Le 18 Décembre 2023, le Conseil Municipal de Vire Normandie s'est réuni Salle des Mariages à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Nicole DESMOTTES, adjointe au Maire de Vire Normandie.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail et par courrier aux conseillers municipaux le 12 Décembre 2023.

La convocation et l'ordre du jour ont été publiés sur le site internet de Vire Normandie le 12 Décembre 2023.

Dimitri RENAULT a été nommé Secrétaire de Séance.

NOMS DES CONSEILLERS	Présent	Excusé	Absent	A donné pouvoir à
ANDREU SABATER Marc		<input checked="" type="checkbox"/>		Nicole DESMOTTES
DESMOTTES Nicole	<input checked="" type="checkbox"/>			
MALOISEL Gilles	<input checked="" type="checkbox"/>			
VELANY Guy	<input checked="" type="checkbox"/>			
CHÉNEL Fernand	<input checked="" type="checkbox"/>			
GALLIER Pierre-Henri	<input checked="" type="checkbox"/>			
MAINCENT Lyliane	<input checked="" type="checkbox"/>			
GOETHALS Corentin	<input checked="" type="checkbox"/>			
ROSSI Annie	<input checked="" type="checkbox"/>			
PICOT Régis	<input checked="" type="checkbox"/>			
MADELAINE Catherine	<input checked="" type="checkbox"/>			
OLLIVIER Valérie	<input checked="" type="checkbox"/>			
DROULLON Joël	<input checked="" type="checkbox"/>			
BAZIN Lucien	<input checked="" type="checkbox"/>			
LEMARCHAND Marie-Claire	<input checked="" type="checkbox"/>			
FOUBERT Françoise	<input checked="" type="checkbox"/>			
BALLÉ Marie-Noëlle	<input checked="" type="checkbox"/>			
CORDIER Marie-Ange	<input checked="" type="checkbox"/>			
ROBBES Martine	<input checked="" type="checkbox"/>			
LE DRÉAU Nathalie	<input checked="" type="checkbox"/>			
DUMONT Eric		<input checked="" type="checkbox"/>		
COIGNARD Cindy		<input checked="" type="checkbox"/>		Marie-Claire LEMARCHAND

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20231219-10-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023

Publication : 19/12/2023

Délibération n°2023/12/18/10 du 18 décembre 2023 à 20h30

MALLÉON Philippe	<input checked="" type="checkbox"/>			
LETELLIER Nadine	<input checked="" type="checkbox"/>			
LELARGE Michel	<input checked="" type="checkbox"/>			
RENAULT Dimitri	<input checked="" type="checkbox"/>			
MOREL Marie-Odile	<input checked="" type="checkbox"/>			
GOSSMANN Patrick	<input checked="" type="checkbox"/>			
BLANC Meiggie		<input checked="" type="checkbox"/>		Philippe MALLÉON
VIGIER Maud			<input checked="" type="checkbox"/>	
COURTEILLE Jacques	<input checked="" type="checkbox"/>			
MASSÉ Aurélie		<input checked="" type="checkbox"/>		Régis PICOT
BINET Samuel	<input checked="" type="checkbox"/>			
BEDEL Sandra		<input checked="" type="checkbox"/>		Marie-Ange CORDIER
LEFOUR Tony		<input checked="" type="checkbox"/>		Gilles MALOISEL
LEFEBVRE Yoann			<input checked="" type="checkbox"/>	
MARTIN Pascal	<input checked="" type="checkbox"/>			
PIGAULT Jane	<input checked="" type="checkbox"/>			
COUASON Serge	<input checked="" type="checkbox"/>			
DUVAUX Maryse		<input checked="" type="checkbox"/>		Roselyne DUBOURGUAIS
DUBOURGUAIS Roselyne	<input checked="" type="checkbox"/>			
FAUDET Olivier	<input checked="" type="checkbox"/>			
RENAULT Régine		<input checked="" type="checkbox"/>		Pascal MARTIN
TOULUCH Jean-Claude	<input checked="" type="checkbox"/>			
LABROUSSE Sabrina	<input checked="" type="checkbox"/>			
LEVERRIER Rosine	<input checked="" type="checkbox"/>			
ALLEGRE Gilles	<input checked="" type="checkbox"/>			

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200060176-20231219-10-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/12/2023

Publication : 19/12/2023

Délibération n°2023/12/18/10 du 18 décembre 2023 à 20h30

CONVENTION

portant sur les conditions de réalisation et de financement des logements par un office public de l'habitat ou une société anonyme d'habitations à loyer modéré bénéficiaire d'un prêt garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales, ou par un groupement de collectivités, sur la commune de VIRE-NORMANDIE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'État, représenté par le Directeur Départemental des Finances Publiques du Calvados, dont les bureaux sont situés au 7 boulevard Bertrand à Caen (14000).

- agissant au nom et en qualité de représentant de l'État en exécution de l'article R4111-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été donné par Monsieur le Préfet du Calvados suivant arrêté du 21 août 2023.

- et assisté du Colonel, commandant le groupement de gendarmerie départementale du Calvados représentant la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale, dont les bureaux sont situés 29 avenue du 43ème régiment d'artillerie à Caen (14000), intervenant à la présente en qualité de l'administration occupante du bien.

ET

La commune de VIRE, représentée par monsieur Marc ANDREU-SABATER, agissant en qualité de maire au nom et pour le compte de la commune en vertu d'une délibération en date du 04 juillet 2022.

ET

INOLYA, Office Public de l'Habitat, représenté par Christophe BUREAU, agissant en vertu d'une délibération du bureau du conseil d'administration daté du 30/06/2023.

Ensemble appelées collectivement « les parties »,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-3-1, L. 312-5-2, le 8° de l'article L. 421-3, le 26ème alinéa de l'article L. 422-2 et le 9° de l'article L. 422-3 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment le I de l'article L. 2252-2, l'article L. 3231-4-1 et le I de l'article L. 4253-2 ;

Vu la loi n° 2015- 991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république, notamment son article 99 ;

Vu le décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016 (NOR : INTB1620715D) ;

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement permet aux bailleurs sociaux de réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. Cette faculté est prévue aux articles L. 421-3, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément au décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 (NOR : INTB1620715D), les opérations dont tout ou partie des emprunts est garantie par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités, font l'objet d'une prise à bail par l'État et donnent lieu en contrepartie au versement d'un loyer défini dans les conditions suivantes.

Pour les besoins de la présente convention, sont considérées comme confidentielles toutes les informations communiquées, quel qu'en soit le support (écrit, en ce inclus toute information sur support électronique, ou oral) et quelle qu'en soit la nature (technique, administrative, commerciale, comptable, financière, juridique, sociale ou autre), à l'exception des informations qui font partie du dans domaine public au jour de leur divulgation par l'une des parties ou qui tombent dans le domaine l'attente public autrement que du fait de la violation, par l'une des parties, de ses obligations au titre de la convention, qui sont déjà en possession d'une partie avant divulgation par l'État (à condition de modification du démontrer par la production de tout document que cette connaissance est préalable et libre de toute restriction concernant son usage ou sa divulgation), qui sont obtenues de manière licite auprès d'un décret tiers dans la mesure où la partie n'a pas connaissance d'une obligation de confidentialité liant ce tiers relativement à ces informations ou qui ont régulièrement été obtenues par le candidat sans recours à des informations confidentielles.

Chapitre I – La convention

Article 1^{er} – Objet

Par la présente, l'organisme déclare réaliser l'opération de construction d'une caserne de gendarmerie comprenant des locaux de service e technique ainsi que 51 logements et 4 hébergements à l'aide d'un emprunt garanti par une collectivité territoriale, et le louer à l'État aux conditions ci-après arrêtées.

Article 2 – Durée

La présente convention prend effet à la date de sa signature, lorsque l'organisme d'habitation à loyer modéré obtient la garantie d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités pour tout ou partie des emprunts qu'elle contracte et avant l'autorisation de lancement des travaux délivrée par l'autorité administrative. Elle prend fin à la date de début du bail de location initial.

Article 3 – Rupture de la convention

En cas de non-respect de cette convention, chaque partie pourra y mettre fin, sous réserve d'une mise en demeure préalable de la partie défaillante à remédier à ses manquements dans un délai fixé par courrier en recommandé avec accusé de réception. En cas de persistance du non-respect de la convention, la partie ayant effectué la mise en demeure pourra y mettre fin en le notifiant aux autres parties par courrier en recommandé avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois¹.

Article 4 – Règlement des litiges

Les parties s'efforcent de régler à l'amiable et dans les meilleurs délais tout litige né de l'exécution de la présente convention. En cas de différend persistant au-delà d'un délai de 3 mois² à compter d'une première notification par courrier en recommandé avec accusé de réception de ce litige, toute partie pourra saisir le tribunal administratif territorialement compétent.

Article 5 – Transfert de services

La présente convention étant consentie avec l'État, son bénéficiaire peut être transféré, à tout moment, à l'un de ses services. Un avenant précise les conditions de ce transfert.

Chapitre II – L'opération immobilière

Article 6 – Financement de la construction

L'organisme financera la construction de l'ensemble immobilier de la manière suivante³ :

- Logements :
 - o Nouveau montant de prêt : 13 304 150 €
 - o Durée : 40 ans – 40 ans
 - o Taux : 3% marge comprise
 - o Taux de progressivité : 2.20%
 - o Fond Propre : 0 €

- Bureau :
 - o Nouveau montant de prêt : 6 804 012,57 €
 - o Durée : 30 ans – 30 ans
 - o Taux : 3% marge comprise
 - o Taux de progressivité : 2.5%
 - o Fond Propre : 0 €

Article 7 – Loyer initial versé par l'État

Le loyer annuel initial ne peut dépasser un montant plafond qui résulte de l'application d'un taux de 7 % aux dépenses réelles toutes taxes comprises dûment justifiées (toutes dépenses de construction, d'acquisition de terrain sous la réserve que l'emprise ait été acquise par le maître d'ouvrage depuis moins de 5 ans au jour de l'ouverture du chantier, de mise aux normes et de viabilité, ainsi que les honoraires directement liés à l'opération de construction) dans la limite du coût de référence, par unité-logement, ci-après : **239 800 €**

Ces coûts de référence seront actualisés trimestriellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE en prenant pour référence l'indice du 1er trimestre de l'année 2023 (indice 2077, Journal officiel du 23/06/2022).

Les coûts de référence à retenir pour la fixation des loyers sont ceux en vigueur au jour où la construction est mise à disposition. Une majoration, limitée à 5 % de ces coûts, peut être accordée dans le cas de dépenses supplémentaires résultant de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux nécessités par la nature des sols, sur justifications détaillées dans un rapport de l'architecte.

Article 8 – Forme du contrat de location

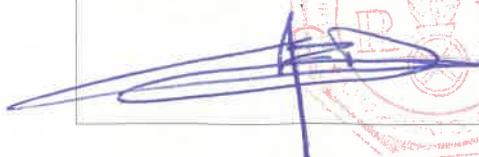
La location sera constatée par un premier bail initial de 9 ans stipulant un loyer non révisable, puis par des baux successifs de la même durée. Le bail de location doit être conforme à un bail ayant reçu approbation conjointe de la direction générale des finances publiques et de l'administration occupante.

La clause « Convention » du bail de location initial devra faire référence à la présente convention qui y sera annexée.

Fait à Caen,

en 4 exemplaires originaux dont un remis à la ville de VIRE-NORMANDIE, à INOLYA, au Colonel, commandant le groupement de gendarmerie départementale du Calvados représentant de l'administration occupante et à la Direction Départementale des Finances Publiques du Calvados,

le

Pour la commune de VIRE-NORMANDIE Le Maire de la commune	Pour INOLYA Le Directeur Général 
Pour la Gendarmerie Nationale Le Colonel, commandant le groupement de gendarmerie départementale du Calvados, 	Pour la Direction départementale des Finances Publiques du Calvados,

1 Ce délai est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de qua- jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délé- 2 Ce délai est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de qua- jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délé- 3 Paragraphe à adapter selon le cas d'espèce. Doit figurer au minimum le(s) collectivité(s) territoriale(s) par la(es) collectivité(s) territoriale(s). Pourront également figurer le(s) prêt(s) ou une partie des prêts non garantie par la(es) collectivité(s) territoriale(s) tout en faisant apparaître l'organisme de garantie.

ndant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois. Lorsque le dernier squ' à la fin du premier jour ouvrable qui suit. ndant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois. Lorsque le dernier squ' à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

