

DEPARTEMENT DE L'AIN

ARRONDISSEMENT DE BOURG

CANTON DE MIRIBEL

MAIRIE DE NEYRON

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Extrait du Registre des Délibérations

du Conseil Municipal

Séance ordinaire du 22 septembre 2025

**OBJET : Garantie d'emprunt pour la
construction de 4 logements sociaux locatifs
sis résidence « Le Clos Sarrazin » 4 chemin de Sarrazin
3F IMMOBILIERE Rhône-Alpes**

20250036

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-deux
septembre, à 19H30, le Conseil Municipal
légalement convoqué s'est réuni en session
ordinaire à la Mairie, sous la présidence de :

Christine FRANÇOIS, Maire

Étaient présents : BOYET Jérôme, BRIERE Matthieu, DELACOURT Marc, DUPLAN
Véronique, FAURE Sébastien, FAVREAU Julien, FRANÇOIS Christine, GARCIA Nathalie,
GAROUTTE Agnès, GIRARD Jean-Yves GRUFFAT Henri, HERVIS Jean-Pierre, JULLIEN
Valérie, LARIVE Bruno, MARQUIS Gérard, MENUT Brigitte, NEDIALKOVA Krassi,
PAYRE Raphaël, PISTIL Raymond, QUEIREL Elodie, VERDENET Clotilde.

Pouvoirs : BOURGEOIS Rosaria donne pouvoir à GARCIA Nathalie, PERINELLE Patricia
donne pouvoir à BOYET Jérôme

Secrétaire de Séance : BOYET Jérôme

Date de convocation du Conseil : 15 septembre 2025

Nombre de conseillers : 23

Nombre de présents : 21

Pouvoirs : 2

Madame la Maire rappelle le programme de construction du promoteur SAS INOVEAM,
constitué de 20 logements et 34 stationnements situés « Le Clos Sarrazin » 4 chemin de Sarrazin
à Neyron.

Le promoteur INOVEAM propose à 3F Immobilière Rhône-Alpes l'acquisition en Vente à l'Etat
Futur d'Achèvement (VEFA) de 4 logements tous situés dans le bâtiment C au R + 1 : il s'agit de
4 T2 duplex. Chaque logement disposera d'une place de stationnement en sous-sol. Le permis de
construire a été accordé le 18 mars 2022 et les travaux ont commencé le 30 mars 2025.

Dans le cadre de l'action 7 du PLH 2020/2026 adopté par le Conseil Communautaire de la
CCMP, 3F Immobilière Rhône Alpes a déposé un dossier de demande d'attribution d'une
garantie d'emprunt en date du 9 juillet 2025.

Ces logements sont répartis de la façon suivante : 1 logement en PLUS, 2 logements en PLAI et 1 logement en PLS.

La répartition des modalités de financement ne correspond pas tout à fait à celle prévue par le PLH, mais elle prévoit le plus de PLAI ce qui correspond aux logements à loyer le plus modéré :
Au moins 30% de logement en PLAI prévu par le PLH : 50% prévu dans le programme.
Autour 45% de logement en PLUS prévu par le PLH : 25 % prévu dans le programme.
Au maximum 25% de logement en PLS prévu par le PLH : 25 % prévu dans le programme.
Et le programme a bénéficié de l'agrément de la part du département, délégataire de l'aide à la pierre.

Cette garantie d'emprunt comporte 7 lignes de financement en fonction des modalités de financement des logements :

- CPLS Complémentaire au PLS 2025, d'un montant de cinquante-deux mille six-cent-quarante-six euros (52 646,00 euros) ;
- PLAI, d'un montant de cent-treize mille deux-cent-vingt-cinq euros (113 225,00 euros) ;
- PLAI foncier, d'un montant de quatre-vingt-trois mille quatre-vingt-quatre euros (83 084,00 euros) ;
- PLS PLSDD 2025, d'un montant de trente-six mille quatre-cent-neuf euros (36 409,00 euros) ;
- - PLS foncier PLSDD 2025, d'un montant de quarante-et-un mille quatre-cent-soixante-trois euros (41 463,00 euros) ;
- PLUS, d'un montant de quatre-vingt-seize mille trois-cent-cinquante-cinq euros (96 355,00 euros) ;
- PLUS foncier, d'un montant de quarante-neuf mille huit-cent-trente-quatre euros (49 834,00 euros) ;

Le total de l'emprunt à garantir est de 437 016.00 € à garantir, soit 218 508.00 € à garantir par la CCMP et 218 508.00 € par la commune Neyron.

Les caractéristiques détaillées du prêt sont celles contenues dans le contrat de prêt annexé à la délibération.

La garantie de la commune de Neyron serait accordée pour la durée totale du prêt.

Vu les articles L.2252-1 et L.2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article 2305 du Code Civil,

Vu la délibération N° 202500 du 22 septembre 2025 approuvant la convention relative à la garantie d'emprunt pour la production neuve de logements sociaux entre la commune de Neyron et la CCMP,

Vu l'avis favorable de la commission d'attribution de la CCMP qui s'est réunie le 8 septembre 2025,

Vu le contrat de prêt en annexe de la présente délibération, signé entre IMMOBILIERE RHONE ALPES SA D'HLM, ci-après l'emprunteur, avec la Caisse des Dépôts et Consignations (prêt N° 174034),

Il est proposé au Conseil Municipal d'accorder une garantie d'emprunt de ce prêt à hauteur de 50 % comme détaillé dans le paragraphe ci-dessus.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE :

- ACCORDE sa garantie à hauteur de 50,00 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 437 016.00 euros souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt N° 174034 constitué de 7 Lignes du Prêt.

La garantie de la CCMP est accordée à hauteur de la somme en principal de 218 508.00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt. Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

La garantie de la collectivité est augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt. Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

- ACCORDE la garantie de la collectivité 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 recommandée 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.

- S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.
- Il est précisé que la garantie d'emprunt à 50 % qu'apporte la commune permet d'obtenir une réservation de 20 % de logements garantis, soit 1 (un) logement.
- APPROUVE la convention de garantie d'emprunt à signer avec 3F Immobilière Rhône-Alpes et la CCMP et autorise Madame la Maire à la signer, ainsi que toutes les pièces qui s'y rapportent.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus ont signé les membres présents.

Fait à NEYRON, le 22 septembre 2025.

La Maire

Christine FRANÇOIS



