



**CONSEIL MUNICIPAL**  
**29 JUN 2023**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**DELIBERATION N° 2023-202**

L'an deux mille vingt-trois, le 29 juin à 17h00, le Conseil Municipal de la Ville de Perpignan, régulièrement convoqué le 22 juin 2023 s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Louis ALIOT.

**ETAIENT PRESENTS** : M. Louis ALIOT, M. Charles PONS, M. André BONET, Mme Marion BRAVO, Mme Marie-Thérèse COSTA-FESENBECK, M. Frédéric GUILLAUMON, Mme Soraya LAUGARO, M. Jean-Yves GATAULT, Mme Laurence PIGNIER, M. Sébastien MENARD, Mme Christelle MARTINEZ, M. François DUSSAUBAT, Mme Danielle PUJOL, Madame Isabelle BERTRAN, M. Frédéric GOURIER, Mme Patricia FOURQUET, M. Xavier BAUDRY, M. David TRANCHECOSTE, M. Jean-Claude PINGET, M. Jean-François MAILLOLS, M. Gérard RAYNAL, Mme Véronique DUCASSY, Mme Christine ROUZAUD DANIS, Mme Catherine SERRA, Mme Florence MOLY, Mme Michèle MARTINEZ, M. Georges PUIG, Mme Anaïs SABATINI, M. Jean CASAGRAN, M. Jean-Luc ANTONIAZZI, Monsieur Roger TALLAGRAND, Madame Marie ESTEVES, M. Pierre PARRAT, Mme Chantal GOMBERT, Mme Chantal BRUZI, M. Philippe CAPSIE, Mme Fatima DAHINE, M. Yves GUIZARD, Mme Christine GAVALDA-MOULENAT, M. Bruno NOUGAYREDE, Mme Laurence MARTIN, M. Bernard REYES.

**REPRESENTE(S)** : Marie BACH, ayant donné pouvoir à Véronique DUCASSY, Rémi GENIS, ayant donné pouvoir à Sébastien MENARD, Jacques PALACIN, ayant donné pouvoir à Frédéric GUILLAUMON, Sandrine SUCH, ayant donné pouvoir à André BONET, Roger BELKIRI, ayant donné pouvoir à Jean-François MAILLOLS, Edouard GEBHART, ayant donné pouvoir à Danielle PUJOL, Michèle RICCI, ayant donné pouvoir à Patricia FOURQUET, Marie-Christine MARCHESI, ayant donné pouvoir à Jean-Yves GATAULT, Pierre-Louis LALIBERTE, ayant donné pouvoir à Xavier BAUDRY, Jean-Marc PUJOL, ayant donné pouvoir à Christine GAVALDA-MOULENAT, Joëlle ANGLADE, ayant donné pouvoir à Fatima DAHINE, Catherine PUJOL, ayant donné pouvoir à Bernard REYES

**ABSENT(S)** : Mme Charlotte CAILLIEZ.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Sébastien MENARD

=====

**Habitat - Logement social - Garantie d'emprunt - 3F Occitanie - Prêt n° 144627 d'un montant de 2 207 258 € contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer l'opération ' Le Chenanson ' - Mas Rous, avenue Léon Jean Grégory pour la production de 36 logements à Perpignan**

Mme Marion BRAVO expose :

Mes chers collègues,

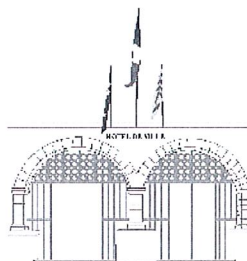
Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu l'article 2298 du Code Civil

Vu la délibération n°2022-201 du Conseil Municipal en date du 22 juin 2022 relative à la modification du Fonds d'Aide au Logement Social (FALS) – 2<sup>ème</sup> génération approuvé le 8 juillet 2022

Vu le contrat de prêt n°144627 en annexe signé entre 3F Occitanie ci-après l'emprunteur et la Caisse des dépôts et consignations

Vu la demande formulée par 3F OCCITANIE afin d'obtenir la garantie d'emprunt pour le financement de l'opération « Mas Rous 2 »



Considérant que la demande de 3F Occitanie de garantie d'emprunt est recevable ;

Considérant que l'opération visée par la demande de garantie d'emprunt a été autorisée le 30/11/2020 ;

Considérant la nécessité de garantir l'opération « Mas Rous 2 » à Perpignan, pour favoriser sa réalisation ;

Considérant que la garantie d'emprunt sollicitée auprès de la Ville de Perpignan représente 50% de l'opération ;

Considérant que la garantie d'emprunt de 50% de la Ville de Perpignan implique que 3F Occitanie a sollicité et obtenu de Perpignan Méditerranée Métropole une garantie complémentaire de 50% afin que son opération soit garantie à 100% ;

CONSIDERANT que la Ville de Perpignan va garantir à 50 % 2 lignes de prêt foncier sur 60 ans, 2 lignes de prêt bâti sur une période de 40 ans et 1 ligne de prêt Booster BEI sur une période de 40 ans, soit une somme totale à garantir de 2 207 258,00 € ;

Le Conseil Municipal décide :

- 1) D'ACCORDER sa garantie à hauteur de 50 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 2 207 258 € souscrit par l'Emprunteur, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour l'opération « Mas Rous 2 » à Perpignan, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt n°144627 constitué de 5 lignes du Prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 2 207 258,00 € 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.

Ce Prêt est destiné à financer la construction de la résidence « Mas Rous 2 » à Perpignan.

- 2) D'APPORTER sa garantie aux conditions suivantes : La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale des prêts jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par 3F OCCITANIE, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigée. 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 3F OCCITANIE pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- 3) d'ENGAGER pendant toute la durée des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ces prêts.

- 4) D'APPROUVER la convention en annexe relative aux modalités de réservation des logements dans le cadre de la garantie d'emprunt liant Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, la Commune de Perpignan et 3 F Occitanie ;

- 5) D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles en la matière,

OUI cet exposé,

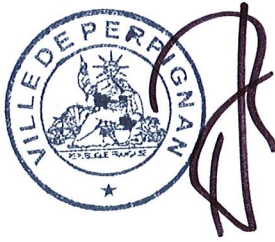
Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité :

54 POUR

=====  
Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.  
Ont signé au registre tous les membres présents.  
"Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations"

ID Télétransmission : 066-216601369-20230629-174596-DE-1-1  
Accusé reçu le : **17 JUIL. 2023**  
Affiché le : **17 JUIL. 2023**

Mme Marion BRAVO, Pour le Maire l'Adjoint délégué







Vu pour être annexé à la délibération

du Conseil Municipal en date du **29 JUIN 2023**



**3F Occitanie**   
Groupe ActionLogement

CONVENTION DE RESERVATION DE LOGEMENTS  
POUR L'OPERATION « MAS ROUS 2 »  
A PERPIGNAN

Pour le Maire  
L'Adjoint délégué  
  
  
**Marion BRAVO**\*

Entre

Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, représentée par sa Vice-Présidente Madame Jacqueline IRLES, habilitée à la signature de la présente convention par la délibération n°DELIB/2022/04/XXX du conseil de communauté du 24/04/2023

Et

La Commune de Perpignan, représenté par son Maire, Monsieur Louis ALIOT, habilité à la signature de la présente convention par la délibération n°

Et

3 F Occitanie, représentée par **Monsieur Thierry SURE**, habilité à la signature de la présente convention par la délibération du conseil d'administration du 22 août 2022

**Il a été arrêté et convenu ce qui suit :**

**Préambule :**

Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et la Commune de Perpignan garantissent à 100 % le paiement des intérêts et le remboursement du capital des prêts pour un montant total de 2 207 258,00 € que 3F Occitanie a contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour financer la construction d'un programme de 36 logements situés sur la Commune de Perpignan.

Par ailleurs, des subventions ont été apportées par Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine sur cette opération. Cette garantie ainsi que ces subventions sont accordées en contrepartie d'un droit de réservation de logements. Les droits de réservation

de logements de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine sont laissés au profit de la Commune de Perpignan.

### 1<sup>ere</sup> partie : les garanties d'emprunts :

#### **Article 1 : les caractéristiques des garanties d'emprunts et des emprunts**

Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine garantit à 50 % et la Commune de Perpignan à 50 % les financements des intérêts et le remboursement du capital des emprunts suivants soit :

- 1 103 629,00 € pour Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine.
- 1 103 629,00 € pour la Commune de Perpignan.

#### ➤ **Pour les prêts PLUS :**

	PLUS FONCIER	PLUS CONSTRUCTION
Etablissement prêteur	CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	
Montant du prêt	688 781,00 €	511 255,00 €
Garantie de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine à 50 %	344 390,50 €	255 627,50 €
Garantie de la Commune de Perpignan à 50 %	344 390,50 €	255 627,50 €

#### ➤ **Pour les prêts PLAI :**

	PLAI FONCIER	PLAI CONSTRUCTION
Etablissement prêteur	CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	
Montant du prêt	337 553,00 €	129 669,00 €
Garantie de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine à 50 %	168 776,50 €	64 834,50 €
Garantie de la Commune de Perpignan à 50 %	168 776,50 €	64 834,50 €

➤ **Pour le prêt Booster**

	Prêt BOOSTER (Taux fixe - Soutien à la production)
Etablissement prêteur	CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
Montant du prêt	540 000,00 €
Garantie de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine à 50 %	270 000,00 €
Garantie de la Commune de Perpignan à 50%	270 000,00 €
Durée de la période d'amortissement	40 ans
Taux de période	3,08 %
Phase d'amortissement	
Durée	40 ans
Périodicité	Annuelle

**Article 2 : Mesures prévues dans le cadre de la garantie d'emprunt :**

Si 3F Occitanie ne se trouve pas en mesure de tenir ses engagements, Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et la Commune de Perpignan prennent l'engagement, sur simple notification de la Caisse des Dépôts et Consignations de se substituer à l'organisme défaillant pour effectuer le paiement en lieu et place de ce dernier et régleront, à titre d'avance remboursable, le montant des annuités impayées à leur échéance, dans la limite de la garantie définie ci-dessus et à concurrence de la défaillance de cet organisme.

Ces avances seront remboursables par l'organisme 3F Occitanie aussitôt que sa situation financière le permettra.

Toutefois, ces remboursements ne pourront être effectués qu'autant qu'ils ne feront pas obstacle au service régulier des annuités qui restent dues à l'établissement prêteur. Les avances ainsi consenties par Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ne porteront pas intérêt.

Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et la Commune de Perpignan se réservent le droit de faire procéder annuellement à la vérification des opérations et des écritures de l'organisme 3F Occitanie.

3F Occitanie s'engage à mettre à la disposition des agents chargés de la vérification tous les documents comptables qui seront nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

En tout état de cause, 3F Occitanie adressera à Monsieur le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et à Monsieur le Maire de la Commune de



Perpignan un exemplaire conforme du bilan ainsi que du compte de résultat, dans les trois mois qui suivront la fin de chaque exercice comptable.

## **2<sup>e</sup> partie : les droits de réservation**

### **Article 3 : Taux et Durée de la réservation**

3F Occitanie accorde au garant un droit de réservation de logements portant sur 20 % du programme garanti. Un droit de suite est consenti sur ces logements réservés pour la durée de la garantie accordée par Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, et ce dès la première location des logements.

En ce qui concerne l'opération « Mas Rous 2 » à Perpignan faisant l'objet de la présente convention, le droit de réservation est égal à 8 logements, dont 4 pour Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et 4 logements pour la Commune de Perpignan.

### **Article 4 : Bénéficiaire de la réservation de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine**

Le droit de réservation de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine est laissé au profit de la Commune de Perpignan. Ce mode opératoire pourrait être modifié en fonction du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine lorsqu'il sera arrêté.

### **Article 5 : Désignation des logements réservés :**

Avant la première mise en location, 3F Occitanie et la Commune de Perpignan, se concerteront pour déterminer les logements résultant des droits à réservation.

### **Article 6 : Procédure de mise en œuvre du droit de réservation dans le cadre de la première mise en location des logements réservés**

3F Occitanie sollicite, au plus tard trois mois avant la date de mise en location des logements définis par la présente convention, la Commune de Perpignan pour connaître les candidats à la location des logements réservés.



La Commune de Perpignan dispose d'un délai maximum d'un mois à compter de la date de la saisine pour proposer des candidats (3 candidats a minima).

L'acceptation des candidats présentés est de la responsabilité de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL) de l'organisme. Si celle-ci estime pour des motifs graves et légitimes devoir s'opposer à une location, elle en avise la Commune de Perpignan. Dans tous les cas, l'organisme est tenu d'informer la Commune de Perpignan de la suite donnée à la CALEOL qui a attribué les logements. Si le 1<sup>er</sup> candidat retenu refuse la proposition, c'est le 2<sup>nd</sup> qui est sollicité jusqu'à épuisement de la liste retenue en CALEOL. En cas d'épuisement, le logement peut être représenté en CALEOL pour de nouvelles propositions de candidats à la Commune de Perpignan si nécessaire.

La Commune de Perpignan proposera 3 nouveaux candidats dans un délai de 10 jours à compter de la date de réception de la notification de l'organisme lui indiquant le refus des candidats.

Si la Commune de Perpignan ne présente pas de candidats dans les délais précédemment requis, l'organisme reprend sans préavis, sous réserve, de les en informer, la libre disposition du logement concerné en vue de sa location. Si l'organisme choisit de ne pas reprendre le logement, il ne peut réclamer à la Commune de Perpignan ou à Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine aucun loyer, charges ou indemnités pour ce dépassement de délais.

#### **Article 7 : Procédure de mise en œuvre du droit de réservation dans le cadre de la mise en locations suivantes des logements réservés :**

En cas de résiliation du bail, 3F Occitanie indique à la Commune de Perpignan, les renseignements relatifs au logement qui se libère prévus dans la présente convention. Il indique également la date du congé prévu et demande à la Commune de Perpignan de procéder à la présentation de trois nouveaux candidats.

Pour la suite de la procédure, c'est la même qui s'applique que lors de la 1<sup>ère</sup> mise en location des logements réservés (cf. article 6 de la présente convention).

**Article 8 : Evaluation de la mise en œuvre du droit de réservation :**

Chaque année, un bilan sera fait entre 3F Occitanie, la Commune de Perpignan et Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine sur la mise en œuvre du droit de réservation. Des difficultés dans la mise en œuvre de ce droit de réservation pourraient amener Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et la Commune de Perpignan à revoir leur position quant à l'accord de leurs garanties d'emprunt pour de nouvelles opérations.

Fait à Perpignan, le

La Vice- Présidente de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine    Le Maire de la Commune de Perpignan

Jacqueline IRLES

Louis ALIOT

Le Directeur Général de 3F Occitanie

Thierry SURE