

N° 2014.033

O B J E T :

Garantie d'emprunt – acquisition –
amélioration de 4 logements situés 11
rue Adolphine Bonnet à Muret.

COMMUNAUTÉ d'AGGLOMÉRATION du MURETAIN

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

EXTRAIT DU REGISTRE

- en exercice : 10
- présents : 10
- absent excusé :
- procuration :
- ayant pris part au vote : 10

Date de la convocation : 10 juin 2014

L'an deux mille quatorze, le 17 juin à 14 heures,
Les membres du Bureau de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis, à l'Hôtel
Communautaire à Muret, sous la présidence de Monsieur André MANDEMENT,

Etaient présents : Madame, Messieurs MANDEMENT, SUAUD, TENE, SIMEON,
CARLIER, RAYNAUD, ESPINOSA, COLL, PEREZ, LECLERCQ.

VU l'arrêté préfectoral du 26 février 2013, portant extension du périmètre de la
Communauté d'Agglomération du Muretain au 31 décembre 2013 ;

VU les statuts de la Communauté d'Agglomération du Muretain annexé à l'arrêté
préfectoral du 26 février 2013 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire du 24 avril 2014, n° 2014.034, portant
délégation donnée au Président et au Bureau d'une partie des attributions du Conseil
Communautaire en application des dispositions de l'article L.5211-10 du CGCT.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci – dessous.

VU l'article L 5111-4 et les articles L 5216-1 et suivants du Code général des collectivités
territoriales ;

VU l'article 2298 du Code civil ;

Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,

Le Bureau Communautaire

Article 1 : L'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération du Muretain
accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant de
380 094 € souscrit par la SA Promologis auprès de la Caisse des dépôts et consignations,
selon les caractéristiques financières du Prêt.

Ce prêt constitué de 2 lignes de Prêt (*Prêt Locatif Aidé d'Intégration primo fixe et Prêt
Locatif Aidé d'Intégration primo fixe foncier*) est destiné à financer l'**acquisition -
amélioration de 4 logements situés 11 rue Adolphine Bonnet à Muret.**



Article 2 : Les caractéristiques financières de chaque ligne du Prêt Primo fixe sont les suivantes :

1^{ère} ligne : PLAI primo fixe :

Montant :	238 426 euros
Durée totale : avec 1^{ère} période de la phase d'amortissement Durée de la phase d'amortissement	40 ans 5 ans
2nd période de la phase d'amortissement Durée de la phase d'amortissement	35 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index : 1^{ère} période de la phase d'amortissement :	Taux fixe
2nd période de la phase d'amortissement :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel 1^{ère} période de la phase d'amortissement :	Taux fixe annuel actuariellement neutre (*) avec une ligne du Prêt indexée sur le taux du Livret A - 20% auquel s'ajoutera 0,05% lié au coût forfaitaire de couverture. <i>(*) Deux lignes du Prêt sont actuariellement neutres si la somme de leurs échéances futures actualisées sur la courbe de taux swap Euribor est identique (ces échéances étant calculées, pour le prêt indexé sur le Livret A, conformément à la dernière formule réglementaire de détermination du taux du Livret A, à partir des taux implicites futurs (forward) des courbes de taux de swap Euribor et de swap inflation).</i>
2nd période de la phase d'amortissement :	Taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période - 0,20% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.

Profil d'amortissement 1^{ère} période d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés
2nd période d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts prioritaires Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, l'Emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus.

Modalité de révision pour la 2^{nde} période d'amortissement :	<i>double révisabilité</i>
Taux de progressivité des échéances pour La 2nd période d'amortissement :	0% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) <i>Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A</i>

2^{ème} ligne : Plai primo fixe Foncier

Montant :	141 668 euros
Durée totale : avec	50 ans
1^{ère} période de la phase d'amortissement Durée de la phase d'amortissement	5 ans
2nd période de la phase d'amortissement Durée de la phase d'amortissement	45 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	
1^{ère} période de la phase d'amortissement :	Taux fixe
2^{nde} période de la phase d'amortissement :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	
1^{ère} période de la phase d'amortissement :	Taux fixe annuel actuariellement neutre (*) avec une ligne du Prêt indexée sur le taux du Livret A - 20% auquel s'ajoutera 0,05% lié au coût forfaitaire de couverture. <i>(*) Deux lignes du Prêt sont actuariellement neutres si la somme de leurs échéances futures actualisées sur la courbe de taux swap Euribor est identique (ces échéances étant calculées, pour le prêt indexé sur le Livret A, conformément à la dernière formule réglementaire de détermination du taux du Livret A, à partir des taux implicites futurs (forward) des courbes de taux de swap Euribor et de swap inflation).</i>
2nd période de la phase d'amortissement :	Taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période - 0,20% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%.</i>

Profil d'amortissement	
1ère période d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts différés
2 nd période d'amortissement :	Amortissement déduit avec intérêts prioritaires Si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, l'Emprunteur est tenu de payer la totalité des intérêts dus.

Modalité de révision pour la 2nd période d'amortissement :	double révisabilité
Taux de progressivité des échéances pour la 2nd période d'amortissement :	0% (actualisable à l'émission et à la date d'effet du Contrat de Prêt en cas de variation du taux du Livret A) Révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A

Article 3 : La garantie de la collectivité 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 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.

Article 4 : Le Conseil s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ce Prêt.

Article 5 : Le Bureau Communautaire autorise le Président de la Communauté d'Agglomération du Muretain, ou à défaut son représentant, le Vice – Président en charge des Finances, à intervenir aux contrats de prêt qui seront passés entre la Caisse des dépôts et consignations et l'emprunteur.

RENDRA COMPTE de la présente délibération devant le Conseil Communautaire.

Adopté à l'unanimité.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Président certifie
le caractère exécutoire de la
présente délibération
compte tenu de la transmission
à la Sous-Préfecture le : 25/06/2014
et de la publication le : 28/06/2014



Le Président,

André MANDEMENT

19/11/2013

**ACQUISITION-AMELIORATION 4 LOGEMENTS PLAI
MURET 11 rue A. Bonnet**

AFO SARL V2_04

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	UNIT.	T.T.C.		PLUS		PLAI		
		TVA 6.6%	TVA 10.6%	HT	FISC	HT	FISC	
1/ CHARGE IMMOBILIERE								
Redevance Branchement égoût vanné + PRE.	€ m ² SCP							
Sondage et étude MISE Terrain	€ m ² SDP	252 336	301 794	270 000		252 336	270 000	
Commission Agence Terrain		17 604	21 120	18 900		17 604	18 900	
Frais								
Démolition								
Participation diverses	€ m ² SCP					3 643	3 898	
Taxe aménagement	€ 50%	3 643	3 643	3 898		3 650	3 210	
Branchement Eau potable		3 000	3 588	3 210		3 000	3 210	
Branchements E.D.F / GDF / FT	€ l. m ²	20 000	23 920	21 400		20 000	21 400	
VRD - Espaces Verts	€ l. m ²							
TOTAL Charge Immobilière		292 643	347 440	320 618		289 643	320 818	
2/ COUT DES TRAVAUX BATIMENT								
Travaux	€ m ² SHTA	171 003	204 520	182 973		171 003	182 973	
Frais financiers		3 910	3 910	4 183		3 910	4 183	
Divers et Imprévus	€ 30%	6 730	8 853	8 131		6 730	8 131	
TOTAL COUT DES TRAVAUX		181 643	217 283	195 287		181 643	195 287	
3/ HONORAIRES								
Certification		3 232	3 232	3 458		3 232	3 458	
Conduite opération		16 265	19 453	17 403		16 265	17 403	
Architecte		3 056	3 655	3 270		3 056	3 270	
Coordination								
Bureau de contrôle								
Géomètre								
Honoraires VRD		1 028	2 186	1 955		1 028	1 955	
Coordination Sécurité Chantier								
Assurances (DO - TRC)	€ 0.5%	1 000	1 190	1 070		1 000	1 070	
Etude Thermique								
Communication	€ 200	1 500	1 794	1 605		1 500	1 605	
Assistance MOA								
Honoraires Juridiques								
TOTAL Honoraires		28 880	31 619	28 762		28 880	28 762	
PRIX DE REVIENT PREVISION		607 166	694 457	642 688		607 166	642 688	
4/ ACTUALISATIONS ET REVISION DE PRIX								
TOTAL (1+2+3+4)		607 166	694 457	642 688		607 166	642 688	
	au m ² / SHAB	2019 € / m ²	2 097 € / m ²	2 161 € / m ²	NDIV.01	NDIV.01	2019 € / m ²	2 161 € / m ²

PLAN DE FINANCEMENT

 Estimation date OS
 Durée travaux 10 mois Achèvl 01/07/2014

 nb logt
 SU

Total	PLUS 10%	PLUS 6%

	PLUS	PLAI	
Subvention C.A.M.	28 000	28 000	
Subvention Etat pour surcharge foncière	8 000	8 000	
Subvention Surcharge Foncière CLEO	8 000	8 000	
Subvention Conseil Général	11 440	11 440	Fonds propres (logt)
Subvention 1/3 Relance	15 000	15 000	PLUS <input type="text" value=""/>
Prêt PLAI 40 ans	238 428	238 426	PLAI <input type="text" value="16783"/>
Prêt PLAI 50 ans	141 068	141 668	Globale <input type="text" value="16783"/>
Prêt 1/3 relance	25 000	25 660	
Fonds Propres (compris intérêts de prêt)	67 134	67 134	
TOTAL	642 688	642 688	

Le Directeur de la Maîtrise d'ouvrage

 P. CLERGUE

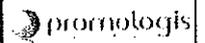
Diffus.	Date	Phase
	04/06/2013	DOSSIER DE FINANCEMENT AVEC CI
	19/11/2013	DOSSIER MARCHÉ
	24/07/2013	Mise à jour des subventions CLEO

 code affaire
 code opération

OQ/

19/11/2013

ACQUISITION-AMELIORATION 4 LOGEMENTS PLAI
MURET 11 rue A Bonnot



CALCUL DES LOYERS PLUS PLAI

	PLUS	PLAI Collectif
LOYER DE BASE Valeurs au		4,83
COEFFICIENT DE STRUCTURE	TOTAL	Collectif
REPARTITION TOTALE	4	4
SDP TOTAL	284,37	284,37
SURFACE HABITABLE	251,15	251,15
SURFACE UTILE	270,65	270,65
COEFFICIENT DE STRUCTURE		0,9976

MAJORATIONS LOCALES

	Individuel	collectif
HPE Rénovation : concerne uniquement les opérations d'acquisition amélioration	4,00%	4,00%
AREF1	3,00%	3,00%
AREF2	3,00%	3,00%
Coeur urbain (Muret, Portet sur Garonne)	3,00%	3,00%
Plafond de majorations locales	14,00%	14,00%
MAJORATIONS TOTALES	13,00%	13,00%

LOYERS APPLICABLES

pour le PLUS

LOYER BASE x CS x

ML LOYERS APPLICABLES

pour le PLAI

Collectif 4,8300 0,9976

13,00% 5,37 € /m² SU
Plafonnés

Diffus	Date	Phase
	04 06 2013	COSS-ER DE FINANCEMENT AVEC CI
	19 11 2013	COSS-ER MARCHE
	24 07 2013	Mise à jour (subventions CILEO)

Le Directeur de la Maîtrise d'ouvrage

P. CLERGUE