



SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 MARS 2025

DELIBERATION N° 2025_028

GARANTIES D'EMPRUNTS POUR L'ACQUISITION DE TERRAINS DESTINES A LA LOCATION PAR BAIL REEL ET SOLIDAIRE (BRS) DU PROJET « LE COLLISEE »

L'an deux-mil-vingt-cinq, le dix-sept du mois de mars à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Ruy-Montceau (Isère), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur le Maire, Denis GIRAUD.

Nombre de conseillers en exercice : 26

Date de la convocation : 11 mars 2025

Quorum : 14

Présents : Denis GIRAUD, Jean-Luc VERJAT, Christine GAGET, Frédérick CHATEAU, Mireille BARBIER, Enguerrand BONNAS, Karen ANDREIS, Karine PLATEAU, Marie-Pierre FERLET, Stéphane VEYET, Véronique REBOUL, Virginie MARIN, Aristide RICCIARDONE, Olivier MARIE-CLAIRE, Guy RABUEL, Jacqueline RABATEL, Jean-Jacques HYVER, Madeleine HANUS, Régine COLOMB, Pascal FARIN, Elisabeth SKRZYPCZAK, Jean-Marc SAÏNO

Excusés : Eric SCHULZ (pouvoir à Enguerrand BONNAS), Lilian RENAUD (pouvoir à Guy RABATEL), Didier de BELVAL (pouvoir Christine GAGET), Lydia BERENFELD (pouvoir Elisabeth SKRZYPCZAK)

Nombre de membres présents ou ayant donné pouvoir : 26

Secrétaire de séance : Karine PLATEAU

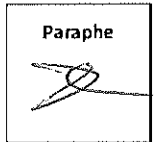
Le projet « Le Colisée » porté par la coopérative Isère Habitat comprend 22 logements destinés à la vente sous le régime du bail réel et solidaire (BRS).

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un dispositif innovant qui permet de dissocier la propriété du terrain (foncier) de celle du bâti. Concrètement, un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) conserve la propriété du terrain, tandis que l'acquéreur devient propriétaire du logement construit dessus. Ce mécanisme permet de réduire significativement le coût d'achat d'un logement, rendant l'accession à la propriété plus abordable pour les ménages aux revenus modestes. Les économies réalisées peuvent atteindre 25 à 40 % par rapport aux prix du marché « libre » local.

En résumé, le BRS est un outil puissant pour les collectivités locales, permettant de rendre l'accession à la propriété plus accessible tout en maîtrisant les coûts fonciers.

C'est dans ce cadre que la commune est sollicitée pour garantir les emprunts pour l'acquisition du foncier.

Issue et contrôlée par la Caisse des dépôts et consignations, la banque des territoires est un outil de financement du logement social. La Banque des Territoires intervient auprès des OFS avec le



prêt Gaïa Habitat Social Long Terme pour financer l'acquisition de la partie foncière d'une opération.

Pour sa part, « Action logement » est un organisme collecteur du 1% logement reconnu d'utilité sociale. Action Logement accompagne les organismes fonciers solidaires dans le financement de l'acquisition et du portage du foncier destiné à l'accession sociale en bail réel solidaire.

L'un et l'autre sont sollicités pour financer l'acquisition du terrain d'assiette du projet « Le Colisée » par la coopérative Isère Habitat porteuse du projet.

Le principe de garantie à 100 % des prêts sur Fonds d'épargne est inscrit dans la mission confiée par l'État au Fonds d'épargne et nécessite l'intervention des collectivités.

Pour chacun des organismes prêteurs, l'observance des règles bancaires prudentielles leur impose donc de requérir la garantie des instances publiques locales d'implantation des projets, répartie sur notre territoire à 70% sur la CAPI et 30% sur la commune, la seconde conditionnant la première.

La garantie intervient dans un environnement très sécurisé : les organismes de logement social font l'objet de nombreux contrôles et le Fonds d'épargne procède à une analyse de chaque projet et de la situation financière de chaque organisme.

Le risque de mise en jeu de ces garanties est très faible, la gestion du recouvrement étant très bien organisée et efficace. Ces garanties sont d'ailleurs exclues du calcul du ratio limitatif imposé par la loi. En contrepartie, les communes bénéficient d'un droit d'attribution d'une partie des logements lorsqu'il s'agit de locatifs.

Pour le BRS, le risque est plus réduit puisqu'il ne porte que sur le terrain, mais il peut soulever des difficultés pratiques, le locataire de l'emprise étant propriétaire de son logement. En cas de défaut de paiement de la redevance du preneur, il peut y avoir une perte de recette qui fragilise l'équilibre économique de l'opération. Par ailleurs, dans ce montage, la commune n'a pas le bénéfice d'un droit de réservation.

Pour cette raison, il est proposé de mettre en place une convention par laquelle Isère Habitat s'engage à acquérir un logement dont le propriétaire n'acquitterait plus sa dette et reconnaît une créance en cas de mise en jeu de la garantie.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

AUTORISE le Maire ou son délégataire à signer la convention sécurisant la commune par rapport à ces garanties bancaires,

ACCORDE la garantie bancaire de la commune pour les emprunts suivants

- **Banque des territoires pour un montant de 427 258 € sur 80 ans**
- **Action Logement Service pour un montant de 242 000 € sur 40 ans**

Ainsi fait et délibéré en séance, le 17 mars 2025

Le Maire, Denis GIRAUD



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d Grenoble dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux.