



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Département de l'Ain
Arrondissement Bourg en Bresse

VILLARS LES DOMBES

Date de la séance :
30 septembre 2025

Nombre de conseillers

En exercice : 27

Présents : 18

Absents :

Votants : 26

Date de la convocation :
24 Septembre 2025

Domaine
Finances
Pour : 26
Contre :
Abstention :

L'an Deux Mil vingt-cinq le 30 septembre , le Conseil Municipal de Villars les Dombes, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en salle du Conseil Municipal sous la présidence de M. Pierre LARRIEU, Maire.

Monsieur Michel MACON a été élu secrétaire de séance.

PRÉSENTS : P. LARRIEU - I. DUBOIS - M. BIELOKOPYTOFF - A. MARTIN - M. MACON - C. VALET - J. BERTHET - A. DUPERRIER - D. FROMENTIN - L. VIOLA - F. JANET - V. PEYROL - I. VAURES - C. SEMINARA - S. GUEDON - J. LIENHARDT - F. CANARD - P. NOBLET

ABSENTS :

F. MARECHAL a donné pouvoir à A. MARTIN
E. JACQUAND a donné pouvoir à F. JANET
M.A ROUX a donné pouvoir à P. LARRIEU
D. VENET a donné pouvoir à J.BERTHET
S. ROGNARD a donné pouvoir à S. GUEDON
J. SAINT-PIERRE a donné pouvoir à C. VALET
S. CLOUPET a donné pouvoir à M. MACON
D. SEBAI a donné pouvoir à V.PEYROL

S. BAUDIN se déporte et quitte la salle

Objet : Engagement de garantie d'emprunt à la SEMCODA : 13 Logements : Avenue Pierre Desplanches - Prêt n°1097481-PLS, auprès d'Action Logement Services

Le Conseil Municipal de Villars les Dombes

Vu le rapport établi par M. le Maire,

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales

Vu l'article2305 du Code civil ;

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales

Vu l'article2305 du Code civil ;

Vu le Contrat de Prêt « Production de logements locatifs sociaux familiaux n° 1097481-PLS », en annexe signé entre la SEMCODA, ci-après l'emprunteur et Action Logement Services,

Considérant la demande de la Semcoda pour que la Commune garantisse ce prêt à hauteur de 100% auprès d'Action Logement Services;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à 26 voix, soit l'unanimité

DECIDE

Article 1 : L'assemblée délibérante de la Commune de VILLARS LES DOMBES accorde sa garantie à hauteur de 100%, pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 15 000 € souscrit par l'Emprunteur auprès de Action Logement Services, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions des Contrats de Prêt Production de logements locatifs sociaux n°1097481-PLS .

Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Article 2 : La garantie est apportée aux conditions suivantes :

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.

Article 3 : Le Conseil Municipal s'engage pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt. Dès la première défaillance de remboursement constatée pour quelle que raison que ce soit, la collectivité s'engage à rembourser à ALS toutes les sommes dues, dans les conditions prévues par la délibération de garantie. Le contrat constitué de 2 lignes du prêt est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'une délibération de garantie d'emprunt d'une ou de plusieurs collectivités territoriales,

matérialisant leur engagement. Tous droits, impôts, taxes, pénalités et frais auxquels la garantie d'emprunt et son exécution pourrait donner lieu, seront à la charge de l'emprunteur.

Article 4 : Le Conseil Municipal autorise M. le Maire ou son adjoint à procéder à la signature de la convention correspondante.



Le 8 Octobre 2025,
Le Maire,
Pierre LARRIEU

CONDITIONS PARTICULIERES

PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX FAMILIAUX N°1097481-PLS

L'ensemble constitué par les présentes conditions générales, les conditions particulières et les tableaux d'amortissement correspondants, forme un tout indissociable et indivisible. En cas d'incompatibilité, les conditions particulières prévalent sur les conditions générales.

ENTRE :

Action Logement Services, société par actions simplifiée au capital de 20 000 000 euros, dont le siège social est situé 19/21 quai d'Austerlitz à PARIS (75013) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 824.541.148, dûment représentée par Monsieur Olivier RICO, en sa qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommée « **ALS** »,

ET :

SEMCODA, Société d'Economie Mixte dont le siège social est situé 50 Rue Du Pavillon CS 91007 à BOURG EN BRESSE (01009), représentée par Monsieur Stéphane SAINT SARDOS, en sa qualité de Directeur Général Délégué,

Ci-après dénommée successivement l'**« Emprunteur »**, le **« Bénéficiaire »** et/ou le **« Bailleur »**,

ALS et l'Emprunteur, le Bénéficiaire et/ou le Bailleur sont désignés ensemble comme les **« Parties »** et séparément comme une **« Partie »**.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

Les conditions particulières ont été établies en application de l'article L313-3 du Code de la construction et de l'habitation (« **CCH** ») et réalisées conformément à la convention quinquennale Etat/Action Logement et aux directives émises par Action Logement Groupe qui précisent les conditions de mise en œuvre des financements accordés par ALS.

Ces financements donnent lieu à des contreparties qui peuvent prendre la forme de droits de réservation portant sur des logements locatifs, dans les conditions prévues par l'article L313-26 du Code de la construction et de l'habitation. Conformément à l'article L313-26 du Code de la construction et de l'habitation, en contrepartie des financements accordés par ALS, le Bailleur concerné doit s'obliger à lui consentir des droits de réservation locative sur des logements situés dans l'opération immobilière financée et/ou des logements faisant partie de son patrimoine.

Dans ce cadre, les stipulations des présentes conditions particulières ont été établies à l'issue des travaux ou échanges entre l'Emprunteur, le Bénéficiaire et /ou le Bailleur et la Délégation régionale d'Action Logement Services Auvergne Rhône-Alpes représentée par Monsieur Noël PETRONE, validées par la Commission de Crédit et confirmées par lettre d'engagement au titre de l'exercice 2024.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

LOCALISATION ET FINANCEMENT DE L'OPÉRATION

L'Emprunteur et/ou le Bénéficiaire s'engage à utiliser les financements accordés conformément aux termes du Contrat afin de réaliser l'opération **DE CONSTRUCTION NEUVE / VEFA** (l'**« Opération »**) portant sur l'ensemble immobilier situé AEFA OPTIMUM - Avenue Pierre Deplanche à VILLARS LES DOMBES (01330) et comportant 13 logement(s) décrit(s) comme suit : 13 logement(s) Collectif(s) dont 6 de norme PLUS, 5 de norme PLAI, 2 de norme PLS (l'**« Immeuble »**).

A ce titre, l'Emprunteur et/ou le Bénéficiaire déclare que le prix de revient prévisionnel de l'Opération s'élève à 397 836,00 € et se décompose des éléments suivants (les **« Coûts de l'Opération »**) :

Prix de revient prévisionnel PLS	
Charge foncière / Charge immobilière	118 758,00 €
Construction / Travaux	265 053,00 €
Honoraires	5 163,00 €
Divers	8 862,00 €
TOTAL	397 836,00 €

L'Emprunteur déclare que le plan de financement prévisionnel de l'Opération (le « Plan de Financement ») est le suivant :

Plan de financement prévisionnel PLS	
Prêt amortissable Action Logement Services	15 000,00 €
Prêt BDT PLS	284 500,00 €
Fonds propres	98 336,00 €
TOTAL	397 836,00 €

CONDITIONS PARTICULIÈRES DU CONTRAT DE PRÊT LONG TERME

DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Le contrat (le « Contrat ») est constitué des présentes conditions particulières (les « **Conditions Particulières** ») et des conditions générales qui s'y rattachent (les « **Conditions Générales** ») et du tableau d'amortissement prévisionnel du Contrat de Prêt Long Terme (le « **Tableau d'Amortissement Prévisionnel du Contrat de Prêt Long Terme** »).

ARTICLE 1 – MONTANT ET DESTINATION DU PRET LONG TERME

ALS accorde à l'Emprunteur un prêt (le « **Prêt Long Terme** »), dont les fonds sont issus de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction au sens des articles L313-1 à L313-6 du CCH (la « **PEEC** »), d'un montant de 15 000,00 € (Quinze mille euros) aux conditions suivantes :

Financement N°1 Prêt Long Terme :

- **Montant du prêt accordé** : 15 000,00 €
- Filière : PLS
- Durée totale en mois (y compris différé) : 360 mois
- Périodicité de remboursement des intérêts et du capital : Trimestrielle

Phase d'amortissement

- Durée de la phase d'amortissement en mois : 312 mois
- Nature du taux : Variable
- Taux d'intérêt annuel (taux du prêt) : 1,25 % - Taux livret A -175pb
- Taux d'intérêt plancher (en cas de taux révisable) : 0,25%
- Modalité d'amortissement : Double révisabilité limitée

Phase de différé

- Durée du différé en mois : 48 mois
- Modalité du différé : Capital uniquement
- Taux d'intérêt annuel pendant le différé (si différent du taux du prêt) : NC
- En cas de différé total, modalité de paiement des intérêts : NC
- Frais de garantie (évaluation) : 0,00 euros
- Frais d'assurance : 0 euros
- Coût du prêt : 3 342,56 €
- TEG : 1,25 %, soit un taux de période 0,313 %

Le Prêt Long Terme est destiné au financement de l'Opération et son utilisation doit respecter les stipulations de l'article 1 des Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme.

ARTICLE 2 – CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION DES FONDS

Le Prêt Long Terme sera mis à disposition, pendant la Période de Disponibilité, en un versement sous réserve de la satisfaction des conditions stipulées à l'article 3 des Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme

En outre, tout Versement, sauf stipulation contraire, sera soumis à la remise des documents suivants :

- la copie de l'agrément de l'Etat ou d'une collectivité ayant conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour la gestion du financement du logement ;
- la demande de versement signée par l'Emprunteur et adressée par voie postale ou électronique.

Tout Versement doit être demandé au cours de la période (la « Période de Disponibilité ») entre la Date de Signature et la date tombant cinq (5) ans après celle-ci.

La Période de Disponibilité prendra fin de façon anticipée à l'expiration des délais fixés par l'article R313-16 du CCH :

- S'il s'agit d'une opération de construction de logements ou d'acquisition de logements neufs, à l'expiration de celui des deux délais suivants, dont le terme est le plus éloigné, soit un (1) an après la délivrance de la déclaration d'achèvement des travaux, soit trois (3) mois après la première occupation du logement ;
- S'il s'agit d'une opération d'amélioration de logements : trois (3) mois suivant l'achèvement des travaux ;
- S'il s'agit d'une opération d'acquisition de logements existants : trois (3) mois après l'acquisition ou la décision de l'agrément de l'Etat ou d'une collectivité ayant conclu avec l'Etat une convention de délégation de compétence pour la gestion du financement du logement, ce délai pouvant être porté à vingt-quatre (24) mois lorsque l'aide accordée finance également des travaux d'amélioration.

ARTICLE 3 – REMBOURSEMENT ANTICIPE VOLONTAIRE

Le remboursement anticipé volontaire prévu aux Conditions Générales du Contrat de Prêt Long Terme donnera lieu au paiement par l'Emprunteur d'une pénalité égale à :

Financement N°1 Prêt long terme : 5,00 % du Capital Restant Dû

ARTICLE 4 – ANNULATION ET REMBOURSEMENT ANTICIPE OBLIGATOIRE PARTIEL EN CAS DE SURFINANCEMENT

Sur présentation de l'arrêté des comptes de l'Opération, le surfinancement est observé quand le montant total des financements accordés par ALS dépasse 60 % (PLAI) ou 30 % (PLUS et PLS) du prix de revient TTC de l'Opération.

Dans le cas où un surfinancement est constaté au regard des sommes déjà mises à disposition au titre du Prêt Long Terme, ALS exigera le remboursement anticipé obligatoire partiel du Prêt Long Terme à concurrence du montant du surfinancement ainsi constaté.

ARTICLE 5 – PAIEMENT

L'Emprunteur autorise et donne mandat à ALS afin de prélever toute somme exigible sur le compte de l'Emprunteur. Ce mandat étant réputé d'intérêt commun, il est réputé irrévocabile.

ARTICLE 6 – GARANTIES

Le présent Contrat de Prêt Long Terme est garanti par la(les) sûreté(s) suivante(s) :

- **Garantie d'emprunt auprès d'une ou plusieurs collectivités territoriales (annexe Collectivité Territoriale)**

L'Emprunteur s'engage à constituer, au profit d'ALS une garantie d'emprunt auprès d'une ou plusieurs collectivités territoriales. Dès la première défaillance de remboursement constatée pour quelle que cause que ce soit, la (les) collectivité(s) territoriale(s) s'engage(nt) à rembourser à ALS toutes les sommes dues, dans les conditions prévues par la délibération de garantie. Le Contrat de Prêt Long Terme est conclu sous la condition suspensive de l'obtention d'une délibération de garantie d'emprunt d'une ou plusieurs collectivités territoriales, matérialisant son (leur) engagement. Tous droits, impôts, taxes, pénalités et frais auxquels la (les) garantie(s) d'emprunt et son (leur) exécution pourraient donner lieu, seront à la charge de l'Emprunteur.

ARTICLE 7 – DECLARATIONS DE L'EMPRUNTEUR

En signant le Contrat, l'Emprunteur souscrit les déclarations ci-dessous, et celles-ci seront réputées être réitérées à chaque Date de Versement et à chaque Date de Paiement d'Intérêts par référence aux faits et circonstances qui prévaudront alors :

- l'origine de propriété de l'Immeuble est translative, régulière et trentenaire ;
- la livraison des logements situés dans l'Immeuble, objet du Contrat, est prévue en décembre 2026. L'Emprunteur s'engage à notifier à ALS, dès qu'il en aura connaissance, toute modification apportée à cette date ;
- la réalisation de l'Opération est régulièrement et suffisamment assurée auprès de compagnies d'assurances.

ARTICLE 8 – ENGAGEMENTS DE L’EMPRUNTEUR

En signant le Contrat, l’Emprunteur s’engage à :

- ce qu’ALS obtienne des logements en contrepartie du Prêt Long Terme;
- ce que les conditions d’occupation soient maintenues pendant la durée de conventionnement.

ARTICLE 9 – CADUCITE

Conformément à l’article L313-26 du CCH, en contrepartie du Prêt Long Terme accordé par ALS, l’Emprunteur s’oblige à lui consentir des droits de réservation locative sur des logements situés dans l’Opération immobilière financée et/ou des logements faisant partie de son patrimoine aux termes du Contrat de Réservation.

Le Contrat de Prêt Long Terme étant lié au Contrat de Réservation, la nullité de ce Contrat entraînera la caducité du Contrat de Prêt Long Terme.

CONDITIONS PARTICULIÈRES DU CONTRAT DE RÉSERVATION

DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

Le contrat (le « Contrat ») est constitué des présentes conditions particulières (les « **Conditions Particulières** ») et des conditions générales qui s’y rattachent (les « **Conditions Générales** »).

En contrepartie du Financement accordé au titre de la PEEC afin de réaliser l’opération (l’« **Opération** »), le Bailleur s’oblige à affecter des logements locatifs à l’usage de personnes proposées par ALS. Ainsi, le Bailleur s’engage à mettre à la disposition d’ALS les droits de réservation suivants :

1 logement(s), détaillé(s) comme suit :								
Ancien / Neuf	Livraison prévue le	Nb. Réserv.	Type Réserv.	Durée*	Nature	Norme	Localisation	Informations complémentaires
Neuf	01/12/2026	1	DU	-	Collectif	PLS	Dans l’opération financée	

DS : droit de suite / DU : droit unique

* à compter de la mise à disposition effective des logements

Cette mise à disposition de logements constitue pour le Bailleur une obligation de résultat à l’égard d’ALS.

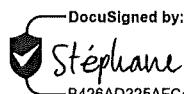
Fait à PARIS, le 15 janvier 2025

× L’Emprunteur reconnaît avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat de Prêt Long Terme (dont les Conditions générales et les Conditions particulières) et les accepter.

× Le Bailleur reconnaît avoir pris connaissance de toutes les dispositions et pièces formant le Contrat de Réservation (dont les Conditions générales et les Conditions particulières) et les accepter.

SEMCODA

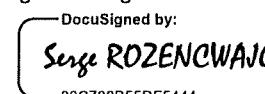
Monsieur Stéphane SAINT SARDOS
Directeur Général Délégué

DocuSigned by:

B426AD225AFC47C...

ACTION LOGEMENT SERVICES

Monsieur Olivier RICO
Directeur Général

Par délégation Serge ROZENCWAJG

DocuSigned by:

80C798B55DF5444...

CONVENTION

ENTRE

La Mairie de **VILLARS LES DOMBES** représentée par Monsieur **Maire**,
habilité par délibération du Conseil Municipal du

d'une part,

ET

La Société d'Économie Mixte de Construction du Département de l'Ain (SEMCODA), représentée par Monsieur Stéphane SAINT-SARDOS, Directeur Général Délégué, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une nomination et délégation de pouvoirs délivrée par le Conseil d'Administration de la Société en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la Société en date du 27 juin 2024,

d'autre part,

EXPOSE

La Société d'Économie Mixte de Construction du Département de l'Ain (SEMCODA) a contracté, afin de financer l'opération d'acquisition en l'état futur d'achèvement de **6 logements PLUS, 5 logements PLAI et 2 logements PLS à VILLARS LES DOMBES - "Avenue Pierre Desplanches"**, les prêts Caisse des Dépôts et Consignations et Action Logement Services aux conditions détaillées dans l'annexe jointe à cette convention.

Par délibération en date du , le Conseil Municipal a garanti les Prêts précités à hauteur de **100 %**.

A cette fin, il est établi la convention suivante :



CONVENTION

ARTICLE 1

La Commune de **VILLARS LES DOMBES** accorde sa garantie, à hauteur de **100 %**, à la SEMCODA pour le remboursement d'un Prêt constitué de 7 lignes du Prêt d'un montant total de **1 267 800 €**, que cette société se propose de contracter auprès de la **Caisse des Dépôts et Consignations** pour une durée de **40 ans et 80 ans**, aux taux d'intérêt et taux de progression des annuités en vigueur au moment de la signature du contrat ainsi que deux Prêts constitués de trois lignes du Prêt auprès de **Action Logement Services** d'un montant de **60 000 €** pour une durée de **30 ans et 40 ans**.

.../...

Ces Prêts seront destinés à financer l'opération d'acquisition en l'état futur d'achèvement de **6 logements PLUS, 5 logements PLAI et 2 logements PLS à VILLARS LES DOMBES, "Avenue Pierre Desplanches "**.

ARTICLE 2

Au cas où la SEMCODA se trouverait dans l'impossibilité de s'acquitter des sommes dues par elle aux échéances convenues, ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus, la Commune s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place.

La SEMCODA s'engage à prévenir la Commune de VILLARS LES DOMBES par lettre recommandée avec accusé de réception en cas d'impossibilité où elle se trouverait de faire face à des échéances, au moins deux mois à l'avance. Une copie de cette dernière sera adressée à l'établissement prêteur dans le même délai.

Les paiements qui auront été ainsi faits par la Commune auront le caractère d'avances remboursables. Elles devront être remboursées aussitôt que la situation financière de la société le permettra et par priorité, dans un délai maximum de 2 ans.

ARTICLE 3

La SEMCODA s'engage, à première réquisition de la Commune, dans le seul cas de la mise en jeu de sa garantie financière, à lui consentir une inscription hypothécaire de premier rang portant sur les terrains et immeubles suivants : biens faisant l'objet de la présente garantie.

ARTICLE 4

En contrepartie de la garantie accordée par la Commune de VILLARS LES DOMBES, la Société d'Économie Mixte de Construction du département de l'Ain devra réserver à la Commune **20 %** des logements du programme réalisés pendant toute la durée de la garantie des Prêts principaux, soit **40 ans**.

ARTICLE 5

La SEMCODA s'engage :

1. à fournir chaque année à la Commune, une copie certifiée conforme de ses comptes et bilan par un commissaire aux comptes pour les organismes soumis à cette obligation, par le président pour ceux qui n'y sont pas soumis ;
2. à subir les contrôles financiers auxquels sa comptabilité pourrait être soumise à la demande de la Commune.

.../...

ARTICLE 6

Tous droits et frais auxquels la présente convention pourrait donner lieu, notamment frais d'inscription hypothécaire, sont à la charge de la SEMCODA.

Fait en double exemplaire,
Le

Pour la SEMCODA
Le Directeur Général Délégué
Stéphane SAINT-SARDOS

Pour la Commune
de VILLARS LES DOMBES
Monsieur le Maire