1 – INFORMATION DU CONSEIL MUNICIPAL

1.1 - COMPTE RENDU DES DECISIONS PRISES EN VERTU DE LA DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 AVRIL 2014

Madame le Maire informe des décisions prises et donne les précisions souhaitées aux élus.

2 – FINANCES

2.1 - PROMOLOGIS – REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX – GARANTIE PARTIELLE D'EMPRUNT (avec contrat de prêt en annexe) – LE CLOS DU JAS DE BASSAS

Exposé des motifs

La Commune de FUVEAU est sollicitée pour accorder sa garantie à un emprunt contracté par le bailleur social PROMOLOGIS – Groupe Action Logement - destiné à financer une opération de construction en VEFA de **7 logements sociaux « le Clos du Jas de Bassas »,** située lieu-dit les Espinades – RD96 à Fuveau.

La typologie de ces 7 logements locatifs sociaux (PLS) est la suivante : 1 T2, 2 T3 et 4 T4.

Cette opération bénéficie d'une garantie à hauteur de 55 % par la METROPOLE.

L'obtention de ces prêts est conditionnée par la mise en place d'une garantie d'emprunt solidaire de la ville de Fuveau à hauteur de 45 % soit 460 686 €.

L'analyse financière de la SA HLM PROMOLOGIS effectuée, à partir du bilan 2016, montre un résultat d'exploitation bénéficiaire de 24 464 391 €.

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

Le Conseil Municipal est invité à :

- *ACCORDER sa garantie à hauteur de 45 %, représentant un montant de 460 686 €, pour le remboursement du Prêt n°73737 dont le contrat joint en annexe fait partie intégrante de la présente délibération, souscrit par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières du Prêt et aux charges et conditions du contrat en annexe,*
- *AUTORISER Madame le Maire à intervenir au contrat de prêt passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et PROMOLOGIS,*
- *AUTORISER Madame le Maire à signer tous documents nécessaires.*

M. DUBUS : Au titre de cette garantie partielle d'emprunt, quelle est la part de logements pour la Commune ?
Mme le Maire : Le contingent « mairie » sera d'un seul logement de type T4.
M. DUBUS : Eu égard des besoins des Fuvelains en terme de logements sociaux, est-ce que le fait de « faire » du PLS correspond bien à ces besoins ?

Mme BONFILLON-CHIAVASSA : A ce jour, nous avons 17 demandes en PLS (du T2 au T4), 80 demandes en PLUS (du T2 au T5) et 114 demandes en PLAI (du T2 au T5). Ces demandes ne concernent pas que des Fuvelains.
Mme le Maire : Il y aura des PLAI dans le programme situé à la Barque.
Mme PELLENZ : Combien a-t-on établi de logements en PLAI, PLUS et PLS par catégorie sur la Commune ?
Mme BONFILLON-CHIAVASSA : Je n'ai pas les chiffres en ma possession ce soir mais on pourra vous les communiquer.
M. DUBUS : Sur ces genres d'opérations, la Commune n'a pas son « mot à dire » sur le choix des différents types de logements sociaux (PLS, PLUS ou PLAI) pour répondre aux besoins réels ?
M. GOUIRAND : Aujourd'hui, il est très difficile d'obliger un aménageur privé à faire du logement social surtout dans notre région où le prix du foncier est très cher. Depuis 2001, nous essayons d'obliger les aménageurs, par le biais du PLU, à faire du logement social. Pour l'opération « Jas de Bassas », nous avons négocié avec l'aménageur et obtenu une ou deux parcelles dédiées au logement social. Il est évident que quand l'opération est exclusivement privée, il est très difficile de « sortir » des PLAI et des PLUS. Par contre, l'opération située à la Barque, et qui sera livrée fin 2018, est purement sociale. Il y aura 32 logements sociaux en PLAI, PLUS et PLS.
M. DUBUS : Nous avons découvert dans la presse (22 décembre 2017) que Fuveau faisait partie des communes carencées. Est-ce-que vous pouvez nous dire l'impact que cela va avoir à la fois en terme de préemption, d'attitude avec le Préfet vis-à-vis des opérations et du montant de la pénalité ?
Mme le Maire : Le montant de la pénalité a été multiplié par 1,5 et s'élève à 300 000 euros environ. Effectivement, le Préfet peut préempter sur des terrains qui seraient à la vente mais cela n'est pas encore très clair. Nous aurons plus d'éléments après la réunion prévue prochainement en Sous-préfecture.
M. GOUIRAND : Quand M. le Préfet prend l'arrêté de carence cela signifie qu'il prend en charge le droit de préemption urbain (terrains de 2 000 m² ou plus), qu'il est prioritaire sur l'attribution des logements sociaux et qu'il peut prendre la main et instruire les permis de construire sur une opération de logements sociaux.
M. DUBUS : Concernant l'emplacement de ces logements, on encourage les gens à venir se loger le long de la départementale et on se retrouve de fait dans une agglomération qui ne dit pas son nom car nous nous retrouvons sur une route où l'on circule à 90 km/h. Aujourd'hui, la loi autorise le maire à prendre un arrêté limitant la vitesse à 50 km/h même si celui-ci est attaquable par le Préfet. Comment vous justifiez de donner des garanties pour faire des logements sans prendre cet arrêté pour expliquer que plus il y a des logements à cet endroit-là, plus cela devient dangereux ? Il paraît nécessaire, aujourd'hui, de s'assurer que cette zone devienne une zone en agglomération.
Mme le Maire : Nous avons fait une demande auprès du Conseil Départemental et effectivement nous avons eu une réponse négative.
M. GOUIRAND : En parallèle, nous avons également fait une demande auprès du Conseil de Territoire pour inscrire cette zone dans la liste des entrées de ville. Mais nous allons aller plus loin car notre objectif est de faire une liaison centre-ville. Nous allons profiter du PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) pour faire une étude dite « urbaine » avec le concours de la métropole.

Après avoir délibéré, le Conseil Municipal adopte cette délibération à l'unanimité.

Conseil Municipal du 19 Février 2018-