

DEPARTEMENT DE L'AIN

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté-Egalité- Fraternité

MAIRIE
DE
SANDRANS
01400

Tél.04 74 24 52 20

CONSEIL MUNICIPAL
Du Mardi 21 Octobre 2025 19H30

PROCES-VERBAL

Présents : Audrey CHEVALIER, Caroline GUERIN, Mauricette GUERINOT, Julien MABILE, Marc MAZET, Marjorie MERLINC, Bernard TAPONAT, Clémence PRADA, Emmanuel TRINDADE

Absents excusés : Patrick ALVAREZ (pv C. GUERIN), Emmanuel CHOMETON

Absents non excusés : Florence DUPONT, Damien FERRIER

Secrétaire de séance : Julien MABILE

Monsieur Julien MABILE est élu secrétaire de séance.

Présence de Dynacité pour présentation de leur projet et de leur demande en début de séance.

B/ Délibérations

1- 2025.10.21 D030 Projet Dynacité – Garantie d'emprunt

Dynacité bailleur social est propriétaire d'un terrain au centre du village depuis 2017 vendu par la commune, pour un projet de logements sociaux. Après l'obtention de différents permis de construire dont le dernier pour 19 logements (13 en collectifs et 6 en individuels), il a été présenté au conseil municipal une version moins dense avec seulement 16 logements (11 en collectifs et 5 en individuels) avec un étage en moins sur le collectif.

La question qui est posée c'est de savoir si la commune réitère la garantie d'emprunt qui avait été déjà autorisée en 2017 lors de la vente et inscrite à la vente pour une durée de 4 ans.

Les délais étant passés, Dynacité souhaite savoir si la commune réitère cette garantie d'emprunt pour un montant de 700 000€ sur 40 ans, sachant qu'en matière de logement sociaux les garanties d'emprunts sont toujours soumises aux collectivités territoriales (dans l'Ain = département de l'Ain pour 70% et 30% pour la commune où se situe le projet).

Il est rappelé lors de cette présentation que sans la garantie de la commune (30%) le projet ne pourrait avoir lieu en l'état. Une garantie d'emprunt est une caution bancaire en cas de fermeture de l'organisme social. Au départ de Dynacité un débat s'ouvre entre les élus.

Mme MERLINC présente tout l'éventail possible qui découlerait du maintien ou non de la garantie :

- Le projet se fait avec 16 logements, (rappel de l'historique de ce terrain en introduction).
- Le projet ne se fait pas et Dynacité garde son terrain et revient proposer une nouvelle garantie d'emprunt ultérieurement, soit elle revend son terrain à un promoteur privé qui pourra densifier fortement le projet, la commune pourrait éventuellement préempter c'est à dire racheter le terrain qu'elle a vendue avec l'obligation d'avoir un projet clair et défini et d'intérêt public pour pouvoir user de son droit de préemption.

Cette procédure n'est pas simple et risque d'être compliquée car elle doit répondre à un intérêt public fort (montant du terrain est évalué au moment de la vente, capacité de la commune à le racheter, élection municipale dans 6 mois réserve électorale, avoir un projet qui répond aux conditions de la préemption). Il y a aussi une fragilité juridique dans le fait de racheter un bien que la commune a vendu.

Après avoir entendu l'exposé de Madame MERLINC et après débat, le conseil municipal décide avec 1 voix POUR, 2 ABSTENTIONS (P. ALVAREZ et M. MERLINC), et 7 voix CONTRE (A. CHEVALIER, C. GUERIN, M. GUERINOT, J. MABILE, M. MAZET, C. PRADA, E. TRINDADE) de ne pas se porter garant sur la demande de garantie d'emprunt de Dynacité pour un montant de 700 000 € sur 40ans.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire clôture la séance à 21h30

Secrétaire de Séance
Monsieur Julien MABILE

Monsieur le Maire
Monsieur Bernard TAPONAT