

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 11 MAI 2023

Le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 05/05/2023, s'est réuni Salle Ulysse - Bâtiment GAÏA, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION

**CONSTRUCTION ET REHABILITATION DE PLUSIEURS RESIDENCES A
MANTES-LA-VILLE : GARANTIE D'EMPRUNT AU BENEFICE D'EMMAUS
HABITAT : AVENANT N°2 DE REAMENAGEMENT DE PRET**

<u>Date d'affichage de la convocation</u> 05/05/2023	<u>Date d'affichage de la délibération</u> 17/05/2023	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude
--	---	--

Etaient présents : 22

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, BROSSE Laurent, DEVEZE Fabienne, PEULVAST-BERGEAL Annette, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphan, PERRON Yann, AIT Eddie, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, ARENOU Catherine, LEBOUC Michel, PLACET Evelyne, RIPART Jean-Marie, TURPIN Dominique, NEDJAR Djamel, BREARD Jean-Claude

Formant la majorité des membres en exercice (**24**)

Absent(s) représenté(s) : 2

GARAY François a donné pouvoir à LEBOUC Michel
OLIVIER Sabine a donné pouvoir à POYER Pascal

Absent(s) non représenté(s) : 0

Absent(s) non excusé(s) : 0

24 POUR :

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, BROSSE Laurent, DEVEZE Fabienne, GARAY François, PEULVAST-BERGEAL Annette, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphan, PERRON Yann, AIT Eddie, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, ARENOU Catherine, LEBOUC Michel, PLACET Evelyne, RIPART Jean-Marie, TURPIN Dominique, NEDJAR Djamel, BREARD Jean-Claude

0 CONTRE :

0 ABSTENTION :

0 NE PREND PAS PART :

EXPOSÉ

Emmaüs habitat, société anonyme d'habitations à loyer modéré, fondée en 1954 fait partie du groupe coopératif habitat réuni, qui, pour l'Ile-de-France, regroupe notamment les sociétés DOMNIS et IRP.

Au 1^{er} janvier 2022, Emmaüs habitat dispose d'un patrimoine locatif social de 1 343 logements sur le territoire de la Communauté urbaine, ce qui en fait le dixième bailleur du territoire en volume de logements.

Dans un contexte économique contraint de hausse des prix de la construction, d'acquisition du foncier et du taux du livret A, auquel s'ajoute la reconduction de la réduction des loyers sociaux (RLS) en 2023, Emmaüs habitat a renégocié avec le concours de la Banque des territoires un réaménagement complémentaire de sa dette.

Ce réaménagement va permettre à l'organisme de préserver son niveau d'investissement et d'anticiper d'éventuelles nouvelles hausses en 2023.

Entre 2010 et 2012, la Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines (CAMY), puis la Communauté urbaine depuis 2016, ont accordé leur garantie d'emprunt à Emmaüs habitat pour des prêts auprès de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) en vue de la construction, la réhabilitation ou la résidentialisation de plusieurs résidences :

- Mantes-la-Ville : rue de Cherbourg - acquisition-amélioration
- Mantes-la-Ville : domaine de la vallée (tranche 2) - réhabilitation dans le cadre du projet de renouvellement urbain
- Mantes-la-Ville : domaine de la vallée (tranche 1) - résidentialisation dans le cadre du projet de renouvellement urbain
- Mantes-la-Ville : domaine de la vallée (tranche 2) - résidentialisation dans le cadre du projet de renouvellement urbain

En 2021 Emmaüs habitat avait sollicité la CDC pour le réaménagement de cinq lignes de prêt, correspondant à quatre contrats de prêt initiaux. Ce réaménagement a fait l'objet de deux avenants n°98 104 et n°98 110.

Emmaüs habitat, pour ces mêmes contrats a sollicité un nouveau réaménagement de prêt auprès de la CDC.

La présente délibération porte sur l'avenant de réaménagement de prêt n° 141 913 d'un capital total restant dû de 1 278 102,61 €.

Cet avenant concerne 3 lignes du contrat de prêt portant les numéros 1364115, 1364116 et 1364117.

Au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, la Communauté urbaine est ainsi appelée à délibérer en vue d'apporter sa garantie pour le remboursement des dites lignes de prêt réaménagées dont l'objet porte sur :

- la modification du différé d'amortissement ;
- la modification de la durée résiduelle à date valeur ;
- la modification du taux de progressivité des échéances ;
- la modification de la date de la prochaine échéance.

L'avenant n°141913 aura pour effet de rallonger la durée de réservation :

- jusqu'au 1^{er} janvier 2050 pour les logements du domaine de la vallée ;
- jusqu'au 1^{er} janvier 2064 pour les logements sis rue de Cherbourg.

S'ajouteront 5 années en application de l'article R. 441-6 du code de la construction et de l'habitation.
Fin Exposé

Il est donc proposé au Bureau communautaire :

- de réitérer sa garantie pour le remboursement de chaque ligne du prêt réaménagée, initialement contractée par l'emprunteur auprès de la CDC,
- d'appliquer les nouvelles caractéristiques des lignes de prêt réaménagées,
- d'accorder la garantie d'emprunt,

- de s'engager jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues,
- d'autoriser le Président à signer les avenants aux conventions de réservation concernées.

Ceci exposé, il est proposé la délibération suivante :

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 5215-20 et L. 2252-1 à L. 2252-5,

VU le code civil et notamment son article 2298,

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 441-1 et R. 441-5 et suivants,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

VU les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines n°2010_187 et n°2010_188 du 23 novembre 2010, accordant la garantie d'emprunt à Emmaüs habitat respectivement pour la réhabilitation de la résidence du domaine de la vallée et pour l'acquisition de la résidence de la rue de Cherbourg à Mantes-la-Ville,

VU les délibérations du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Mantes-en-Yvelines n°2011_209 du 29 novembre 2011 et n°2012_113 du 26 juin 2012, accordant la garantie d'emprunt à Emmaüs habitat pour la résidentialisation de ses résidences du domaine de la vallée à Mantes-la-Ville,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2022-01-20_04 du 20 janvier 2022 portant délégation de compétences du Conseil communautaire au Bureau communautaire,

VU les délibérations du Bureau communautaire n°BC_2021-02-04_10 et n°BC_2021-02-04_11 du 4 février 2021, accordant la garantie d'emprunt à Emmaüs habitat pour un réaménagement de prêt concernant plusieurs résidences à Mantes-la-Ville,

VU l'avenant de réaménagement n°141913 en annexe signé entre Emmaüs habitat ci-après l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : REITERE sa garantie pour le remboursement de chaque ligne du prêt réaménagée, initialement contractée par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les conditions définies à l'article 2 et référencées à l'annexe caractéristiques financières des lignes du prêt réaménagées.

La garantie est accordée pour chaque ligne du prêt réaménagée, à hauteur de la quotité indiquée à l'annexe précitée, et ce jusqu'au complet remboursement ses sommes dues (en principal, majoré des intérêts, intérêts compensateurs ou différés, y compris toutes commissions, pénalités ou indemnités pouvant être dues notamment en cas de remboursement anticipé) ou les intérêts moratoires qu'il aurait encourus au titre du ou des prêts réaménagés.

ARTICLE 2 : APPLIQUE les nouvelles caractéristiques financières des lignes de prêt réaménagées, indiquées pour chacune d'entre elles à l'annexe caractéristiques financières des lignes du prêt réaménagées qui, fait partie intégrante de la présente délibération.

Concernant les lignes du prêt réaménagées à taux révisibles indexées sur le taux du livret A, le taux du livret A effectivement appliqué aux dites lignes du prêt réaménagées sera celui en vigueur à la date de valeur du réaménagement.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque ligne de prêt réaménagée référencée à l'annexe à compter de la date d'effet de l'avenant constatant le réaménagement, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues.

À titre indicatif, le taux du livret A au 1^{er} février 2023 est de 3%.

ARTICLE 3 : ACCORDE sa garantie pour la durée totale de chaque ligne de prêt réaménagée jusqu'au complet remboursement 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 Communauté urbaine s'engage 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 : S'ENGAGE jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour en couvrir les charges.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Président à signer les avenants aux conventions relatives au droit de réservation des logements dans les résidences rue de Cherbourg et du domaine de la vallée à Mantes-la-Ville.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 17/05/2023

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 16/05/2023

Exécutoire le : 17/05/2023

(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Délai de recours : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification

Voie de recours : Tribunal Administratif de Versailles

(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).

POUR EXTRAIT CONFORME,
Aubergenville, le 11 mai 2023

Le Président

ZAMMIT-POPESCU Cécile