

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 20 JUIN 2024

Le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 14/06/2024, s'est réuni à la salle Mozart - Bâtiment Autoneum, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION

**ACQUISITION EN VEFA DE 54 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, 23-25
AVENUE DU PROFESSEUR EMILE SERGENT A EPONE : GARANTIE
D'EMPRUNT AU BENEFICE D'IMMOBILIERE 3F**

<u>Date d'affichage de la convocation</u> 14/06/2024	<u>Date d'affichage de la délibération</u> 25/06/2024	<u>Secrétaire de séance</u> BREARD Jean-Claude
--	---	--

Etaient présents : 18

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, OLIVIER Sabine, DEVEZE Fabienne, GARAY François, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, PERRON Yann, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, LEBOUIC 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

ARENOU Catherine a donné pouvoir à ZAMMIT-POPESCU Cécile
CHAMPAGNE Stéphan a donné pouvoir à PERRON Yann

Absent(s) non représenté(s) : 0

Absent(s) non excusé(s) : 4

FONTAINE Franck, BROUSSE Laurent, PEULVAST-BERGEAL Annette, AIT Eddie

20 POUR :

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

0 CONTRE

0 ABSTENTION

0 NE PREND PAS PART

EXPOSÉ

Immobilière 3F est une société anonyme d'habitation à loyer modéré (SA HLM), membre du groupe Action Logement. Au 1^{er} janvier 2023, Immobilière 3F disposait d'un patrimoine locatif social de 3 962 logements sur le territoire de la Communauté urbaine.

Immobilière 3F réalise une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 54 logements locatifs sociaux, situés 23-25, avenue du Professeur Emile Sergent sur la commune d'Epône.

Ce projet de 54 logements locatifs sociaux est financé en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (16 PLAI), en Prêt Locatif à Usage Social (23 PLUS) et en Prêt Locatif Social (15 PLS). Les typologies sont les suivantes : 9 T1, 22 T2, 19 T3, 4 T4.

Au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, la Communauté urbaine est sollicitée pour accorder sa garantie à hauteur de 100% du capital emprunté pour cette opération.

Il est rappelé que la Communauté urbaine agit dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) approuvé le 14 février 2019 pour la période 2018 à 2023, prorogé jusqu'au 31 décembre 2025, par délibération du Conseil communautaire du 23 juin 2023.

La commune d'Epône disposait au 1^{er} janvier 2016 de 17,6% de logements sociaux au sein de son parc de logements. Le taux de logements locatifs sociaux de la commune était au 1^{er} janvier 2023 de 22%, soit un taux inférieur au taux de 25% exigé par la loi SRU.

Il convient de soutenir l'effort de production de logements sociaux dans cette commune qui n'a pas encore atteint son objectif, en accordant la garantie d'emprunt.

Le montant maximum de l'emprunt est de 4 934 000 €. Il se décompose en 6 lignes de prêt :

- prêt CPLS Complémentaire au PLS 2021, d'un montant de 184 000 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLAI, d'un montant de 381 000 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLAI foncier d'un montant de 798 000 € pour une durée de 60 ans ;
- prêt PLS PLSDD 2021 d'un montant de 1 192 000 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLUS d'un montant de 1 184 000 €, pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLUS foncier d'un montant de 1 195 000 € pour une durée de 60 ans.

Les caractéristiques financières des prêts sont indiquées au contrat de prêt annexé.

En contrepartie de la garantie accordée, Immobilière 3F s'engage :

- à réserver à la Communauté urbaine 20% du programme, soit 11 logements
- à mettre en œuvre les objectifs partagés d'équilibre et de peuplement, conformément aux orientations stratégiques de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- à informer la Communauté urbaine sur l'équilibre de peuplement (occupation et attributions)
- à fournir les données utiles à l'observatoire du logement social.

Il est donc proposé au Bureau communautaire :

- d'accorder sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 4 934 000 € (quatre millions neuf-cent-trente-quatre mille euros) souscrit par Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du prêt n°152830.

Ce contrat constitué de 6 lignes est destiné à financer l'opération de construction de 54 logements locatifs sociaux situés 23-25, avenue du Professeur Emile Sergent à Epône. En contrepartie la Communauté urbaine a un droit de réservation de 20% soit onze logements locatifs sociaux.

Ledit contrat fait partie intégrante de la présente délibération,

- d'accorder la garantie d'emprunt susmentionnée pour la durée totale du prêt et jusqu'au remboursement de celui-ci, la garantie portant sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Immobilière 3F dont il ne se serait pas acquitté à la date de l'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des Dépôts et de Consignations, la Communauté urbaine s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Immobilière 3F pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement,

- de s'engager par conséquent à libérer pendant toute la durée du prêt, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt,
- d'autoriser le Président à signer la convention relative au droit de réservation.

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, L. 5111-4 et L. 2252-1 à L. 2252-5,

VU le code civil et notamment son article 2305,

VU le code de la construction et de l'habitat et notamment ses articles L 441-1 et R 441-5 à R 441-6,

VU les statuts de la Communauté urbaine,

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 la délibération du Conseil communautaire n° CC_2023-06-29_15 du 29 juin 2023 portant sur la demande de prolongation du 1^{er} Programme Local de l'habitat intercommunal (PLHi) pour une durée de 2 ans maximum auprès de l'Etat,

VU la délibération du Bureau communautaire n° BC_2024-06-20_08 du 20 juin 2024 portant approbation de la convention de gestion en flux des logements sociaux entre la Communauté urbaine et Immobilière 3F,

VU le contrat de prêt n°152830 en annexe signé entre Immobilière 3F et la Caisse des Dépôts et Consignations,

VU la lettre avenant n°40 du 11 décembre 2023 en annexe informant de l'accord de la Caisse des dépôts et consignation pour prendre en compte la modification de la dénomination du garant,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : ACCORDE sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 4 934 000 € (quatre-millions-neuf-cent-trente-quatre-mille euros) souscrit par Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du prêt n°152830.

Ce contrat constitué de 6 lignes est destiné à financer l'opération de construction de 54 logements locatifs sociaux situés 23-25, avenue du Professeur Emile Sergent à Epône. En contrepartie la Communauté urbaine a un droit de réservation de 20% soit onze logements locatifs sociaux.

Ledit contrat fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 : ACCORDE la garantie d'emprunt susmentionnée pour la durée totale du prêt et jusqu'au remboursement de celui-ci, la garantie portant sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par Immobilière 3F dont il ne se serait pas acquitté à la date de l'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des Dépôts et de Consignations, la Communauté urbaine s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Immobilière 3F pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 3 : S'ENGAGE pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

ARTICLE 4 : AUTORISE le Président à signer la convention de réservation.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le : 25/06/2024

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 25/06/2024

Exécutoire le : 25/06/2024

(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 20 juin 2024

Le Président



ZAMMIT-POP ESCU Cécile