

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 13 MARS 2025

Le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 07/03/2025, 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 39 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, AVENUE DE
LA GRANDE HALLE A BUCHELAY : GARANTIE D'EMPRUNT AU BENEFICE
D'IMMOBILIERE 3F**

Date d'affichage de la convocation

07/03/2025

Secrétaire de séance

BREARD Jean-Claude

Etaient présents : 22

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, CHAMPAGNE Stéphane, PERRON Yann, AIT Eddie, 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) : 1

POYER Pascal a donné pouvoir à OLIVIER Sabine

Absent(s) non représenté(s) : 1

COGNET Raphaël

Absent(s) non excusé(s) : 0

23 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 Stéphane, PERRON Yann, AIT Eddie, 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

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 39 logements locatifs sociaux, situés dans le quartier de Mantes université, avenue de la grande halle sur la commune de Buchelay. Les 39 logements locatifs sociaux, objet de la présente délibération, sont tous financés en Prêt Locatif Social (PLS). Les typologies sont les suivantes : 1 T1, 17 T2, 20 T3, 1 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 lors du Conseil communautaire du 14 février 2019 pour la période 2018 à 2023, prorogé jusqu'au 31 décembre 2025.

La commune de Buchelay disposait, au 1^{er} janvier 2016, de 22,4 % de logements sociaux au sein de son parc de logements. Ce taux était, au 1^{er} janvier 2023, de 26 %, soit un taux légèrement supérieur au taux de 25 % exigé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Il convient alors de soutenir l'effort de production de logements sociaux dans cette commune pour maintenir son taux SRU, en accordant la garantie d'emprunt communautaire.

Le montant maximum de l'emprunt est de 7 376 000 €. Il se décompose en trois lignes de prêt :

- prêt CPLS Complémentaire au PLS 2023, d'un montant de 2 731 000 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLS PLSDD 2023 d'un montant de 1 640 000 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLS foncier d'un montant de 3 005 000 € pour une durée de 50 ans.

Les caractéristiques financières des prêts sont indiquées au contrat de prêt annexé à la présente délibération.

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

- à réserver à la Communauté urbaine 20 % du programme, soit 8 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 7 376 000 € souscrit par Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du prêt n°167506.

Ce contrat constitué de trois lignes est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 39 logements locatifs sociaux situés, quartier Mantes Université, avenue de la grande halle à Buchelay. En contrepartie la Communauté urbaine a un droit de réservation de 20 % soit huit 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 à libérer pendant toute la durée du prêt, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt,
 - d'approuver la convention de réservation,
 - d'autoriser le Président à signer la convention susmentionnée et tous les actes, pièces et documents nécessaires à son exécution ainsi qu'à l'exécution de la présente délibération.

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_2019-02-14_14 du 14 février 2019 portant approbation du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de 2018 à 2023,

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

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2023-06-29_15 du 20 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°167506 en annexe signé entre Immobilière 3F et la Caisse des Dépôts et Consignations,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : ACCORDE sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 7 376 000 € (sept millions trois cent soixante-seize 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°167506.

Ce contrat constitué de trois lignes est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 39 logements locatifs sociaux situés, quartier Mantes Université, avenue de la grande halle à Buchelay. En contrepartie la Communauté urbaine a un droit de réservation de 20 % soit huit 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 à libérer pendant toute la durée du prêt, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt,

ARTICLE 4 : APPROUVE la convention de réservation.

ARTICLE 5 : AUTORISE le Président à signer la convention susmentionnée et tous les actes, pièces et documents nécessaires à son exécution ainsi qu'à l'exécution de la présente délibération.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Acte publié ou notifié le 14/03/2025

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le 14/03/2025

Exécutoire le 14/03/2025

(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 13 mars 2025

Le Président



ZAMMITI PRESCU Cécile