EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 15 MAI 2025

Le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 09/05/2025, 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 22 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, SIS 8 RUE VALERY A MEULAN-EN-YVELINES : GARANTIE D'EMPRUNT AU BENEFICE DE CDC HABITAT SOCIAL

Date d'affichage de la convocation	**Secrétaire de séance**
09/05/2025	BREARD Jean-Claude

Etaient présents : 21

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, BROSSE Laurent, 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, TURPIN Dominique, NEDJAR Djamel, BREARD Jean-Claude

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

Absent(s) représenté(s) : 3

DEVEZE Fabienne a donné pouvoir à FONTAINE Franck

DOS SANTOS Sandrine a donné pouvoir à JAUNET Suzanne

RIPART Jean-Marie a donné pouvoir à BREARD Jean-Claude

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

CDC Habitat Social est une Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré (SA HLM), filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Au 1er janvier 2024, CDC Habitat Social disposait d'un patrimoine locatif social de 6 336 logements sur le territoire de la Communauté urbaine. Elle est à ce titre le troisième bailleur en volume de logements.

CDC Habitat Social réalise une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 22 logements locatifs sociaux à Meulan-en-Yvelines. Ce programme locatif, sis 8 rue Valéry, est réalisé concomitamment à trois autres opérations de logements comprenant de l'accession à la propriété et 80 logements en résidence séniors.

Ce projet est financé en Prêt Locatif Social (22 PLS). Les typologies sont les suivantes :

- 5 logements de type T1,
- 7 logements de type T2,
- 8 logements de type T3,
- 2 logements de type T4.

Au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, la Communauté urbaine, par délibération du Bureau communautaire du 3 février 2022, a accordé une garantie d'emprunt à hauteur de 100 % du capital emprunté, pour cette opération. Le contrat de prêt annexé à la délibération étant devenu caduc, une nouvelle délibération de garantie avec ses annexes est soumise à approbation du Bureau communautaire.

Il est rappelé que la Communauté urbaine agit dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2018-2023, prorogé jusqu'au 31 décembre 2025.

La commune de Meulan-en-Yvelines disposait, au 1er janvier 2016, de 28,8 % de logements sociaux au sein de son parc de logements. Ce taux était au 1er janvier 2022, de 28,6 %, soit un taux supérieur au taux de 25 % exigé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

L'objectif fixé par le PLHi est de dédier 30 % des constructions neuves à du logement social. De ce fait et en raison d'une forte tension sur le parc locatif social, il est proposé de soutenir l'effort de production de logements sociaux dans cette commune à des fins de diversification de son offre résidentielle, en accordant la garantie d'emprunt communautaire.

Le montant maximum de l'emprunt est de 2 716 568 €, il se décompose en quatre lignes de prêts :

- prêt CPLS Complémentaire au PLS 2024, d'un montant de 671 302 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLS PLSDD 2024 d'un montant de 579 534 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLS foncier PLSDD 2024 d'un montant de 1 267 732 € pour une durée de 60 ans ;
- PHB 2.0 tranche 2018 d'un montant de 198 000 € pour une durée de 40 ans.

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

En contrepartie de la garantie accordée, CDC Habitat social s'engage :

- à réserver à la Communauté urbaine 20 % du programme, soit 4 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'abroger la délibération du Bureau communautaire n°BC_2022-02-03_02 du 3 février 2022,
- d'accorder sa garantie d'emprunt à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 2 716 568 €, souscrit par CDC Habitat Social auprès de la Caisse

des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du prêt n°166531

Ce contrat constitué de quatre lignes est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 22 logements locatifs sociaux, sis 8 rue Valéry à Meulan-en-Yvelines. En contrepartie, la Communauté urbaine a un droit de réservation de 20 %, soit 4 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 CDC Habitat social 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 CDC Habitat Social pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement, sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur,
- 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 1er 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_2024-12-05_10.0 du 5 décembre 2024 portant approbation de la convention de gestion en flux des logements sociaux entre la Communauté urbaine et CDC Habitat Social,

VU le contrat de prêt n°166531 en annexe signé entre CDC Habitat Social et la Caisse des Dépôts et Consignations,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : ABROGE la délibération du Bureau communautaire n°BC_2022-02-03_02 du 3 février 2022.

ARTICLE 2 : ACCORDE sa garantie d'emprunt à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 2 716 568 €, souscrit par CDC Habitat Social auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du prêt n°166531.
Ce contrat constitué de quatre lignes est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 22 logements locatifs sociaux, sis 8 rue Valéry à Meulan-en-Yvelines. En contrepartie, la Communauté urbaine a un droit de réservation de 20 %, soit 4 logements locatifs sociaux.
Ledit contrat fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 3 : 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 CDC Habitat social 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 CDC Habitat Social pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement, sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'emprunteur.

ARTICLE 4 : S'ENGAGE à libérer pendant toute la durée du prêt, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

ARTICLE 5 : APPROUVE la convention de réservation.

ARTICLE 6 : 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 : 16/05/2025

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 16/05/2025

Exécutoire le : 16/05/2025

(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 15 mai 2025

Le Président

ZAMMIT-POPESCU Cécile