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-AMELIORATION DE 184 LOGEMENTS SOCIAUX, SIS RUE DE NORMANDIE A VERNEUIL-SUR- SEINE : GARANTIE D'EMPRUNT AU BENEFICE DE DOMNIS

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

Au 1er janvier 2024, la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré (SA HLM) Domnis disposait de 4 491 logements sur le territoire de la Communauté urbaine. Elle est à ce titre le cinquième bailleur du territoire en volume de logements.

Domnis réalise une opération d'acquisition-amélioration de 184 logements locatifs sociaux, rue de Normandie à Verneuil-sur-Seine. Les typologies sont les suivantes :

- 31 logements de type T2,
- 62 logements de type T3,
- 61 logements de type T4
- 30 logements de type T5.

En 2018, Domnis a acquis auprès d'ICF Novedis cette résidence en loyer libre pour les transformer en logements locatifs sociaux financés en prêt PLS garanti par une hypothèque.

Les travaux de réhabilitation et résidentialisation concernent :

- des travaux d'isolation thermique,
- de création d'une VMC collective,
- de remplacement de volets et de menuiseries,
- de création de 170 balcons,
- de remplacement de garde-corps,
- de création d'ascenseurs,
- de contrôle d'accès parking,
- de réfection complète des 332 places de stationnement avec création de places de parking pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR),
- de création de jardins partagés, d'aire de jeux pour enfants et d'aménagement accès PMR.

La réhabilitation thermique permet un gain énergétique passant de l'étiquette E à une étiquette C et les provisions sur charges ont diminué de 25 %.

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) 2018- 2023, prorogé jusqu'au 31 décembre 2025.

Le PLHi fixe un objectif de réalisation de travaux d'amélioration et de réhabilitation thermique des logements sociaux en lien avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Il convient donc de soutenir ce programme d'acquisition-amélioration en accordant la garantie d'emprunt communautaire à ce prêt.

Le montant maximum de l'emprunt est de 3 588 000 €. Il se décompose comme suit :

- PAM Eco-prêt : 1 932 000 € pour une durée de 25 ans,
- PHB 2.0 tranche 2019 : 1 656 000 € 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, Domnis s'engage :

- à réserver à la Communauté urbaine 20% du programme, soit 37 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 3 588 000 € souscrit par Domnis auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du prêt n°169507.
  Ce contrat constitué de deux lignes est destiné à financer l'opération d'acquisition-amélioration de 184 logements locatifs sociaux, rue de Normandie à Verneuil-sur-Seine.

En contrepartie la Communauté urbaine a un droit de réservation de 20 %, soit 37 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 Domnis 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 Consignations, la Communauté urbaine s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Domnis 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 et suivants,

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 d'attribution 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 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_2024-04-25_02 du 25 avril 2024 portant approbation de la convention de gestion en flux des logements sociaux entre la Communauté urbaine et Domnis,

VU le contrat de prêt n°169507 en annexe signé entre Domnis 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 3 588 000 € (trois millions cinq-cent-quatre-vingt-huit mille euros) souscrit par Domnis auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du prêt n°169507.
Ce contrat constitué de deux lignes est destiné à financer l'opération d'acquisition-amélioration de 184 logements locatifs sociaux situés rue de Normandie à Verneuil-sur-Seine. En contrepartie, la Communauté urbaine a un droit de réservation de 20 % soit 37 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 Domnis 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 Consignations, la Communauté urbaine s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à Domnis 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 : 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

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

Cécile ZAMMIT-POPESCU