

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 05 JUIN 2025

Le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 30/05/2025, 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 14 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, SIS RUE
SIMONE VEIL (ZAC DES HAUTS DE RANGIORT) A GARGENVILLE :
GARANTIE D'EMPRUNT AU BENEFICE D'IMMOBILIERE 3F**

Date d'affichage de la convocation

30/05/2025

Secrétaire de séance

BREARD Jean-Claude

Etaient présents : 20

ZAMMIT-POPESCU Cécile, JAUNET Suzanne, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, DEVEZE Fabienne, PEULVAST-BERGEAL Annette, LECOLE Gilles, DUMOULIN Pierre-Yves, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphan, PERRON Yann, AIT Eddie, DI BERNARDO Maryse, 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) : 3

ARENOU Catherine a donné pouvoir à ZAMMIT-POPESCU Cécile
BROSSE Laurent a donné pouvoir à PERRON Yann
GARAY François a donné pouvoir à LEBouc Michel

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 Stéphan, 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, qui disposait, au 1^{er} janvier 2024, d'un patrimoine locatif social de 3 996 logements sur le territoire de la Communauté urbaine.

Elle réalise une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 14 logements locatifs sociaux, sise rue Simone Veil (ZAC des Hauts de Rangiport) à Gargenville

Les 14 logements locatifs sociaux, objet de la présente délibération, sont financés en Prêt Locatif à Usage Social (7 PLUS) et en Prêt Locatif Social (7 PLS). Les typologies sont les suivantes :

- 3 logements de type T2,
- 7 logements de type T3,
- 4 logements de type 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.

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

Au 1^{er} janvier 2016, la commune de Gargenville disposait de 13,5 % de logements sociaux au sein de son parc de logements. Au 1^{er} janvier 2024, le taux de logements locatifs sociaux était de 19,5 %, soit un taux inférieur au taux de 25 % exigé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Il convient donc de soutenir l'effort de production de logements sociaux dans cette commune en accordant la garantie d'emprunt communautaire.

Le montant maximum de l'emprunt est de 2 582 000 €. Il se décompose en quatre lignes de prêt :

- prêt CPLS Complémentaire au PLS 2024, d'un montant de 414 000 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLS PLSDD 2024, d'un montant de 832 000 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLUS, d'un montant de 747 000 € pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLUS foncier, d'un montant de 589 000 € 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 % de la totalité du programme de 14 logements, soit 3 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 2 582 000 € souscrit par Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du prêt n°170084.

Ce contrat constitué de quatre lignes est destiné à financer l'opération d'acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux, sise rue Simone Veil (ZAC des Hauts de Rangiport) à Gargenville.

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 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°170084 signé entre Immobilière 3F et la Caisse des Dépôts et Consignations, annexé à la présente délibération,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1 : ACCORDE sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 2 582 000 € (deux millions cinq cent quatre-vingt-deux 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°170084. Ce contrat constitué de quatre lignes est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux, sise rue Simone Veil (ZAC des Hauts de Rangipont) à Gargenville. 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 : 10/06/2025

Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le : 10/06/2025

Exécutoire le : 10/06/2025

(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 5 juin 2025

Le Président



Cécile FANJIT-POPESCU