

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 09 OCTOBRE 2025

Le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, légalement convoqué le 03/10/2025, s'est réuni à la salle Mozart - Bâtiment Autoneum, en séance publique, sous la présidence de ZAMMIT-POPESCU Cécile, Président.

OBJET DE LA DELIBERATION

REHABILITATION DE 59 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, SIS 320, 330 ET 340 RUE DES ECOLES A CARRIERES-SOUS-POISSY : GARANTIE D'EMPRUNT AU BENEFICE D'IMMOBILIERE 3F

Date d'affichage de la convocation

03/10/2025

Secrétaire de séance

BREARD Jean-Claude

Etaient présents : 19

ZAMMIT-POPESCU Cécile, DOS SANTOS Sandrine, FONTAINE Franck, OLIVIER Sabine, BROSSE Laurent, DEVEZE Fabienne, GARAY François, LECOLE Gilles, POYER Pascal, CHAMPAGNE Stéphane, PERRON Yann, AIT Eddie, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, LEBouc Michel, RIPART Jean-Marie, TURPIN Dominique, NEDJAR Djamel, BREARD Jean-Claude

Formant la majorité des membres en exercice (24)

Absent(s) représenté(s) : 4

DUMOULIN Pierre-Yves a donné pouvoir à PERRON Yann
JAUNET Suzanne a donné pouvoir à ZAMMIT-POPESCU Cécile
PEULVAST-BERGEAL Annette a donné pouvoir à GARAY François
PLACET Evelyne a donné pouvoir à FONTAINE Franck

Absent(s) non représenté(s) : 1

ARENOU Catherine

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, COGNET Raphaël, DI BERNARDO Maryse, 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 2024, Immobilière 3F disposait d'un patrimoine locatif social de 3 996 logements sur le territoire de la Communauté urbaine. Elle est à ce titre le cinquième bailleur du territoire en volume de logements.

Immobilière 3F réalise une opération de réhabilitation de trois bâtiments de cinq étages construits en 1970 et composés de 59 logements locatifs sociaux, sis 320, 330 et 340 rue des Ecoles à Carrières-sous-Poissy.

Les typologies sont les suivantes :

- 6 logements de type T2 ;
- 29 logements de type T3 ;
- 18 logements de type T4 ;
- 6 logements de type T5.

Les travaux de réhabilitation concernent :

- des travaux d'isolation thermique : remplacement des menuiseries extérieures, isolation des murs, isolation des toitures terrasse, isolation du plancher du vide sanitaire ;
- la réfection des parties communes : halls, loge, local vélos, désenfumage ;
- la réfection des logements : VMC, robinet thermostatique, chauffe-eau, pièces humides et cuisine (peinture, sol, faïence, appareils sanitaire), électricité.

La réhabilitation thermique permet un gain énergétique passant de l'étiquette E à une étiquette C.

Le coût total de l'opération de réhabilitation s'élève à 3 162 286 €, soit un montant moyen de 53 632 € par logement. L'évolution des loyers sera limitée à un maximum de 5 %, dans le respect du plafond fixé par la convention de loyer conclue avec l'État.

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) 2025-2030.

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 de réhabilitation en accordant la garantie d'emprunt communautaire à ce prêt.

Le montant maximum de l'emprunt est de 2 847 500 €. Il se décompose en 2 lignes de prêt :

- prêt PAM (éco-prêt) d'un montant de 678 500 €, pour une durée de 20 ans ;
- prêt PAM d'un montant de 2 169 000 €, pour une durée de 20 ans.

Les caractéristiques financières des prêts sont indiquées dans le 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 59 logements, soit 12 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 2 847 500 € souscrit par Immobilière 3F auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du prêt n°168512.

Ce contrat constitué de deux lignes est destiné à financer l'opération de réhabilitation de 59 logements locatifs sociaux, sis 320, 330 et 340 rue des écoles à Carrières-sous-Poissy. 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 Dépôt et 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'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_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_2025-09-25_04 du 25 septembre 2025 portant approbation du Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de 2025 à 2030,

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°168512 signé entre Immobilière 3F et la Caisse des dépôts et consignations, annexé à la présente délibération,

VU la lettre avenant n°432 du 30 juillet 2025 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 2 847 500 € (deux millions huit-cent-quarante-sept mille cinq-cents 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°168512.

Ce contrat constitué de deux lignes est destiné à financer l'opération de réhabilitation de 59 logements locatifs sociaux, sise 320, 330 et 340 rue des écoles à Carrières-sous-Poissy.

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 Dépôt et 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 par conséquent 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 OCT. 2025
Transmis et reçu à la Sous-Préfecture de Mantes-la-Jolie, le :	10 OCT. 2025
Exécutoire le :	10 OCT. 2025
(Articles L. 2131-1 et L. 5211-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)	
<u>Délai de recours</u> : 2 mois à compter de la date de publication ou de notification	
<u>Voie de recours</u> : Tribunal Administratif de Versailles	
(Articles R.421-1 et R. 421-5 du Code de Justice Administrative).	

POUR EXTRAIT CONFORME,
Aubergenville, le 9 octobre 2025

Le Président

Cécile ZAMMIT-POPESCU

