

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

**ACQUISITION EN VEFA DE 19 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, SIS 19-38
ROUTE DE MANTES A BUCHELAY : GARANTIE D'EMPRUNT AU BENEFICE
DE CDC HABITAT SOCIAL**

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 Stéphan, 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 Stéphan, 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

CDC Habitat Social est une Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré (SA HLM) qui disposait, au 1^{er} janvier 2024, d'un patrimoine locatif social de 6 336 logements sur le territoire de la Communauté urbaine. Elle est à ce titre le troisième bailleur du territoire en volume de logements.

Elle réalise une opération d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 19 logements locatifs sociaux, sis 19-38 route de Mantes, à Buchelay.

6 logements sont financés au titre de la reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) et 13 logements au titre du droit commun. Cependant, ce projet fait l'objet d'un seul contrat de prêt.

Ce projet de 19 logements locatifs sociaux est financé en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (6 PLAI), en Prêt Locatif à Usage Social (8 PLUS) et en Prêt Local Social (5 PLS).

Les typologies sont les suivantes :

- 5 logements de type T2 ;
- 9 logements de type T3 ;
- 4 logements de type T4 ;
- 1 logement de type T5.

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.

Au 1^{er} janvier 2016, la commune de Buchelay disposait de 22,4 % de logements sociaux au sein de son parc de logements. Au 1^{er} janvier 2024, ce taux était de 26,6 %, soit légèrement supérieur 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 pour maintenir son taux SRU, en accordant la garantie d'emprunt communautaire.

Le montant maximum de l'emprunt est de 3 052 963 €. Il se décompose en 8 lignes de prêt :

- prêt CPLS complémentaire au PLS 2024, d'un montant de 257 898 €, pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLAI d'un montant de 353 823 €, pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLAI foncier d'un montant de 487 308 € pour une durée de 60 ans ;
- prêt PLS PLSDD 2024 d'un montant de 190 498 €, pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLS foncier PLSDD 2024 d'un montant de 406 525 €, pour une durée de 60 ans ;
- prêt PLUS PLUS constructions vertes d'un montant de 488 022 €, pour une durée de 40 ans ;
- prêt PLUS foncier PLUS constructions vertes d'un montant de 598 889 € pour une durée de 60 ans ;
- Prêt PHB 2.0 constructions vertes d'un montant de 228 000 €, pour une durée de 40 ans.

Les caractéristiques financières des prêts sont indiquées dans le contrat de prêt annexé.

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

- à réserver à la Communauté urbaine 20 % de la totalité du programme de 19 logements, 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'accorder sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 3 052 963 € 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°172568.
Ce contrat constitué de huit lignes est destiné à financer l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux, sise 19-38 route de Mantes à Buchelay.
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 Dépôt et 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,
- 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_2024-12-05_10 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°172568 signé entre CDC HABITAT social et la Caisse des dépôts et consignations, tel qu'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 3 052 963 € (trois millions cinquante-deux-mille neuf-cent-soixante-trois euros) 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°172568. Ce contrat constitué de huit lignes est destiné à financer l'opération d'acquisition en VEFA de 19 logements locatifs sociaux, sise route de Mantes à Buchelay. 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 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 Dépôt et 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.

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)

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 9 octobre 2025

Le Président

Cécile ZAMMIT-POPESCU

