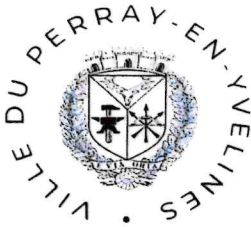


2023/22

6



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DES YVELINES
ARRONDISSEMENT DE
RAMBOUILLET
COMMUNE DU
PERRAY-EN-YVELINES

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2023-08

Séance du 16/02/2023

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 29

Présents : 22

Nombre de suffrages : 27

Date de convocation

10/02/2023

Date d'affichage

10/02/2023

Acte rendu exécutoire après
dépôt en Préfecture le :

21/02/2023

et publication du :

21/02/2023

L'an deux mille vingt-trois, le seize février, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. BAX DE KEATING Geoffroy.

Étaient présents :

Mme AUGER Nadia, M. BARON Jean-Louis, M. BAX DE KEATING Geoffroy, M. BONDON Pierre, M. CHAIGNON Jean-Michel, M. COUJANDASSAMY Bruno, M. DE GERMA Y Pierre-Emmanuel, M. DESERT Thomas, Mme DEVILLIERS Evelyne, Mme GABIOU Carole, Mme GALLET Laurence, Mme GROSSE Marie-France, Mme IKHELF Dalila, Mme LAHITTE Chantal, Mme LE MINDU Isabelle, M. LECOMTE Frédéric, M. MERCIER Dany, M. PAQUET Frédéric, M. PONT Damien, Mme RANGER Michelle, M. TESSIER Pierre, M. VIN Jean-Claude

Procuration(s) :

M. BASTIERE Paul donne pouvoir à M. BONDON Pierre, Mme PETER Marie-José donne pouvoir à M. TESSIER Pierre, M. PELLICCIA Arnaud donne pouvoir à M. DESERT Thomas, Mme BOURABA Jessica donne pouvoir à Mme GALLET Laurence, M. LO RE Gérard donne pouvoir à M. VIN Jean-Claude

Étai(ent) absent(s) :

Mme DOIREAU Florence, Mme LAZRAK Dounia

Étai(ent) excusé(s) :

M. BASTIERE Paul, Mme BOURABA Jessica, M. LO RE Gérard, M. PELLICCIA Arnaud, Mme PETER Marie-José

A été nommé(e) comme **secrétaire de séance** :

M. CHAIGNON Jean-Michel

Objet : Affaires financières - Accord de principe pour conclure une convention de garantie d'emprunt entre Immobilière 3F et la commune du Perray-en-Yvelines - Programme de logements 11 rue de Chartres

VU le Code Général des Collectivités territoriales,

Ville du Perray-en-Yvelines

Hôtel de ville . Place la Mairie . 78610 Le Perray-en-Yvelines

01.30.46.31.24 - mairie@leperray.fr - www.leperray.fr

REÇU EN PREFECTURE

Le 21/02/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-078-2178-04363-20230217-202308-DE

VU la construction immobilière au 11, rue de Chartres d'un bâtiment collectif de 21 logements par le promoteur TERRALIA,

VU la demande officielle en date du 6 janvier 2023 de la société IMMOBILIERE 3F sollicitant l'engagement de la commune pour garantir un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation pour l'acquisition de 7 logements locatifs sociaux 3 PLUS, 2 PLAI et 2 PLS en VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement),

CONSIDERANT le projet de convention de garantie d'emprunt dans le cadre du programme de 7 logements locatifs aidés au Perray-en-Yvelines, 11 rue de Chartres présenté par la société IMMOBILIERE 3F à la commune et annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que l'assemblée délibérante doit donner un accord de principe pour la conclusion de cette convention,

Après en avoir délibéré

Le conseil municipal,

- **PREND ACTE** de la demande de la société IMMOBILIERE 3 F,
- **DONNE** son accord de principe pour conclure une convention de garantie d'emprunt entre la commune et la société IMMOBILIERE 3F.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication sous forme électronique et de sa réception par le représentant de l'Etat.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

Pour extrait certifié conforme.
Fait au Perray-en-Yvelines
Le 17 février 2023



Le Maire,

Geoffroy BAX DE KEATING

2023/23
18

**CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT
PROGRAMME NEUF
COMMUNE LE PERRY-EN-YVELINES**

Financement PLUS-PLAI-PLS

Construction de 7 logements locatifs sociaux et 7 places de stationnement

**11 Rue de Chartres
LE PERRY-EN-YVELINES (78610)**

ENTRE :

La Commune de **LE PERRY-EN-YVELINES**

ET :

Immobilière 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré, au capital de 432 503 931,20 € dont le siège social est sis 159 rue Nationale 75638 PARIS Cedex 13.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Maire de la Commune du Perray-En-Yvelines agissant au nom de ladite Commune, en vertu d'une délibération du conseil municipal en date de

Madame Isabelle PORTIER, Directrice de la DCIF Agence Nord-Ouest, pour Immobilière 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré, agissant en exécution d'une délégation de pouvoirs en date du 15 juillet 2019 de Madame Maud COLLIGNON, Directrice de la Construction Ile-de-France, elle-même habilitée à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 05 juin 2019 par Monsieur Pierre PAULOT, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage, lui-même habilité à déléguer ses pouvoirs en vertu de la délégation qui lui a été donnée le 1^{er} juillet 2020 par Madame Valérie FOURNIER, Directrice Générale de la société, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 25 juin 2020.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Ayant obtenu de la Commune du Perray-En-Yvelines par délibération du Conseil Municipal en date du 16 février 2023, la garantie du service en intérêt et amortissement d'un emprunt global au taux en vigueur d'un montant global de 828 000,00€ souscrit par **IMMOBILIERE 3F** auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions des accords de principe U087614, accords susceptibles d'évolution constitué de 8 lignes de prêt, destinés à la construction de 7 logements (3 PLUS, 2 PLAI et 2 PLS) situés 11 rue de Chartres au Perray-En-Yvelines réparties ci-dessous :

- CPLS complémentaire au PLS 2019 d'un montant de Cinquante-trois mille euros et zéro centime (53 000 €) sur une durée de 40 ans ;
- PLAI d'un montant de Cent quarante-sept mille cinq cents euros (147 500 €) sur une durée de 40 ans ;
- PLAI foncier d'un montant de Cent treize mille euros (113 000 €) sur une durée de 60 ans.
- PLS PLSDD 2019 d'un montant de Cent onze mille euros (111 000 €) sur une durée de 40 ans.
- PLUS d'un montant de Deux cent onze mille euros (211 000€) sur une durée de 40 ans
- PLUS foncier d'un montant de Cent quarante-sept mille euros (147 000 €) sur une durée de 60 ans.
- PHB 2.0 tranche 2019 d'un montant de Quarante-cinq mille cinq cents euros (45 500€) sur une durée de 20 ans.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/02/2023

Application agréée E-legalite.com

Le jeu de la garantie susvisée pour ce programme est subordonné aux règles ci-après, déterminant à cet effet, les rapports entre la Commune du **Perray-En-Yvelines** et **IMMOBILIERE 3F**, la société anonyme d'habitation à loyer modéré.

En contrepartie de ladite garantie, la SA HLM IMMOBILIEE 3F par la présente, concède à la Commune de Le Perray-En-Yvelines, des droits de réservation sur des logements de son parc le tout dans le respect des dispositions portant sur la gestion en flux, prévues à l'article R 441-5-3 du CCH dans sa rédaction issue du décret du N°2020-145 du 20 février 2020.

ARTICLE 1er :

Les opérations poursuivies par la société, tant au moyen de ses ressources propres, que des emprunts qu'elle a déjà réalisés avec la garantie de la Collectivité territoriale susvisée ou qu'elle réalisera avec cette garantie donneront lieu à la fin de chaque année à l'établissement, par la société, d'un compte de gestion en recettes et en dépenses, faisant ressortir pour ladite année et par opération, le résultat propre à l'exploitation de l'ensemble des immeubles appartenant à la société qui devra être adressé au Maire/Président de la collectivité territoriale, au plus tard le 31 mars de l'année suivante.

ARTICLE 2 :

Le compte de gestion défini au paragraphe 1er de l'article ci-dessus comprendra :

AU CREDIT : les recettes de toutes natures auxquelles aura donné lieu la gestion des immeubles et installations appartenant à la société,

AU DEBIT : l'ensemble des dépenses auxquelles aura donné lieu ladite gestion, notamment les frais d'administration et de gestion, les charges d'entretien, de réparation, de gardiennage, les impôts, les taxes, les charges d'intérêts et d'amortissement afférentes aux emprunts contractés pour la construction desdits immeubles et installations.

A ce compte de gestion, devront être joints les états ci-après :

- état détaillé des frais généraux,
- état détaillé des créanciers divers faisant apparaître les sommes qui pourraient rester dues aux établissements prêteurs sur les échéances d'intérêts et d'amortissement d'emprunts contractés,

état détaillé des débiteurs, faisant ressortir les loyers non payés

ARTICLE 3 :

Si le compte de gestion, ainsi établi, est excédentaire, cet excédent sera utilisé jusqu'à due concurrence, et dans le cas où la garantie objet des présentes aurait déjà joué, à l'amortissement de la dette contractée par la société vis-à-vis de la Collectivité territoriale susvisée et figurant au compte d'avances ouvert au nom de celle-ci dans les écritures de la société, suivant les conditions prévues à l'article 4 ci-après.

Si le compte d'avances susvisé ne fait apparaître aucune dette de la société, le solde excédentaire du compte de trésorerie sera employé conformément aux statuts de la société.

Si du compte de trésorerie et de l'état détaillé des créanciers divers, il résulte que la société n'a pas réglé tout ou partie des intérêts et amortissements échus d'emprunts garantis par la Collectivité territoriale susvisée et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la Collectivité territoriale effectuera ce règlement entre les mains de prêteurs en lieu et place de la société, dans la mesure de l'insuffisance des disponibilités constatées.

Ce règlement constituera la Collectivité territoriale susvisée créancière de la société.

2023/24
16

ARTICLE 4 :

Un compte d'avances communales sera ouvert dans les écritures de la société.

Il comportera, au débit le montant des versements effectués par la Commune, en vertu de l'article 3, majoré des intérêts supportés par celle-ci si elle a dû faire face à ces avances au moyen de fonds d'emprunts, au crédit le montant des remboursements effectués par la société, le solde constituant la dette de la société vis-à-vis de la Commune.

ARTICLE 5 :

La société, sur simple demande du Maire, devra fournir à l'appui du compte, des états visés à l'article 1er, toutes justifications utiles.

Elle devra permettre à toute époque, aux agents désignés par le Préfet en exécution du décret-loi du 30 octobre 1935, de contrôler le fonctionnement de la société, d'effectuer la vérification de sa caisse ainsi que de ses livres de comptabilité et d'une manière générale de s'assurer de la parfaite régularité de toutes ses opérations

ARTICLE 6 :

Dans le cas où la garantie objet des présentes viendrait à jouer, la société anonyme d'habitation à loyer modéré s'engage à prévenir le Maire des difficultés qu'elle rencontre pour le règlement d'une annuité, au moins deux mois avant la date d'échéance afin de lui permettre d'en assurer le paiement en temps opportun et d'éviter ainsi l'application d'intérêts moratoires élevés.

ARTICLE 7 :

L'application du présent contrat se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts déjà contractés ou à contracter avec la garantie de la Commune.

A l'expiration de ladite convention, et si le compte d'avances Communales n'est pas soldé, les dispositions des articles 1 - 2 - 3 - 4 et 5 resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance de la Commune

ARTICLE 8 :

En contrepartie de la garantie apportée par la Commune, et conformément à l'article R 441-5-3 du CCH dans sa rédaction issue du décret du N°2020-145 du 20 février 2020, la société s'engage à réserver à celle-ci des droits de réservation en flux représentant au plus 20% du volume de logements de l'opération garantie par l'emprunt, comme suit :

A la mise en service de l'opération : pour la première mise en location, l'organisme s'engage sur la partie de son patrimoine définie à l'alinéa précédent à mettre à disposition du réservataire 20% du volume de logements de l'opération soit : **2 logements locatifs sociaux en droit unique de désignation**

Numérotation I3F	Financement	Contingent	Type de logement
1103	PLAI	VILLE	T3
1001	PLS	VILLE	T1

Après la première mise en service de l'opération :

L'organisme s'engage à proposer au réservataire, sous forme de droits de désignation en flux acquis au titre de cette opération, sur le périmètre communal de la future convention cadre en gestion en flux, laquelle formera un tout indivisible avec les présentes.

Les droits de réservation consentis en contrepartie de la garantie d'emprunt bénéficiaire

REÇU EN PREFECTURE

Le 21/02/2023

Application agréée e-legaite.com

période d'une durée équivalente à la durée du prêt augmenté de cinq ans soit au plus tôt jusqu'en 2088

ARTICLE 9 :

Les modalités suivantes sont convenues entre les parties pour la mise en service de l'opération :

A compter de la notification de la date de livraison des logements faite par lettre ou courriel avec suivi, la Collectivité territoriale aura un délai de deux mois, avec franchise de loyer, pour désigner une première liste de candidats (au moins trois) et transmettre un dossier complet pour chacun d'eux contenant l'ensemble des pièces nécessaires à leur étude, dans le respect des dispositions réglementaires relatives à l'attribution (Article L 441-1 du CCH modifié par la Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018).

Au-delà du délai visé ci-dessus, la Collectivité territoriale remettra à la société anonyme d'habitation à loyer modéré le ou les logements non attribués.

A défaut de validation par la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de la première liste de candidats soumise, la collectivité territoriale disposera d'un délai supplémentaire de 8 jours pour proposer une seconde liste de candidats.

ARTICLE 10 :

Les modalités applicables pour les droits de réservations en flux, une fois l'opération neuve mise en service, sont celles relevant des textes réglementaires.

La société anonyme d'habitation à loyer modéré avisera la Collectivité territoriale par lettre ou courriel, des nouvelles offres de logements qui lui seront proposées au titre de ses droits de désignation unique en gestion en flux.

Cette offre fera apparaître :

- les conditions de relocation dudit logement
- les modalités de visite dudit logement,
- la date à laquelle le logement sera libre de tout occupant,
- la date à laquelle le délai de préavis du locataire sortant expire.

Dès réception de cette offre, la Collectivité territoriale disposera d'un délai d'un mois avec franchise de loyer, pour désigner une liste de candidats (au moins trois) et transmettre leur dossier complet, dans le respect des dispositions réglementaires relatives à l'attribution (Article L 441-1 du CCH modifié par la Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018).

Au-delà du délai visé ci-dessus, la Collectivité territoriale remettra à la société anonyme d'habitation à loyer modéré le logement.

Convention établie en 3 exemplaires

Fait à Paris, le 25/01/2023

Signatures des parties