

VILLE DE PARAY-VIEILLE-POSTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 11 décembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le onze décembre, à 20 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de Paray-Vieille-Poste, légalement convoqué, s'est réuni, au lieu ordinaire de ses séances, à l'Hôtel de Ville, en salle du Conseil Municipal Pierre Bouquet, sous la présidence de Nathalie LALLIER, Maire.

Nombre de membres du Conseil Municipal en exercice	29
Présents	25
Pouvoirs	4
Votants	29

Présents :

Nathalie LALLIER, Fabrice WARGNIER, Caroline DELAVEAU-PIERACCI, Fouad IDHAMMOU, Françoise DODDI-POUYET, Alain COQUERAY, Catherine REYT, Pascal BRULFERT, Virginie PAPIN-FILIPPE, Michèle PRIEUR, Martine TEILLOUT, Hélène COLELLA, Jacques DI MARCO, Paola CORREIA, Sandrine PISANI-VETTRAINO, Carole OUVRARD, Guillaume REJMENT, Alexandre MIRANDA, Adrien LEPORINI, Léa BELLARD, Ugo CAPOCCI, Nathanaël VETTRAINO, Pascal PICARD, Peggy PERROCHON, Philippe BABY

Absent(s) excusé(s) et représenté(s) :

Sylvain HAMARD a donné pouvoir à Fouad IDHAMMOU, Claire MAURANGES a donné pouvoir à Catherine REYT, Gino CAPOCCI a donné pouvoir à Philippe BABY, Stéphanie JANKIEWICZ a donné pouvoir à Pascal PICARD

Secrétaire de séance : Nathanaël VETTRAINO

DELIBERATION N° DEL_2023_067

OBJET: CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT ET DE RÉSERVATION DE 4 LOGEMENTS - SA HLM IMMOBILIERE 3F - OPÉRATION VEFA PIERREVAL DE 22 LOGEMENTS, SIS 138-142 AVENUE DE VERDUN À PARAY-VIEILLE-POSTE

Monsieur Fouad IDHAMMOU, Maire-Adjoint en charge des Finances et des Systèmes d'Information, expose,

La Ville est sollicitée pour participer à l'organisation de l'habitat à caractère social sur son territoire et garantir des prêts portés par des organismes sociaux, lors de projets de construction, d'acquisition et d'amélioration de logements.

Les garanties d'emprunt entrent dans la catégorie des engagements hors bilan car une collectivité peut accorder sa caution à une personne morale de droit public ou privé pour faciliter la réalisation des opérations d'intérêt public. Le fait de bénéficier d'une garantie d'emprunt, pour un bailleur, facilite l'accès au crédit ou permet de bénéficier d'un taux moindre, préservant ainsi sa capacité à proposer des logements de qualité à des loyers très attractifs.

Les enjeux sont multiples :

- Valoriser la qualité de vie et des habitations de la ville ;
- Participer à l'animation et à l'organisation de l'habitat social, compte tenu des enjeux de mixité sociale et démographique ;
- Améliorer la prise en compte des administrés les plus vulnérables face aux problématiques de logements.

Dans ce cadre, la société anonyme d'habitations à loyer modéré (SA HLM) IMMOBILIERE 3F, souhaite bénéficier d'un prêt, constitué de six lignes, sollicité auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour un montant total de 3 239 000 € (trois millions deux-cent-trente-neuf mille euros) afin de financer une opération d'acquisition en Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) de 22 logements locatifs sociaux situés au 138-142 avenue de Verdun à Paray-Vieille-Poste.

Le financement attendu se décompose de la façon suivante :

- Complémentaire au Prêt Locatif Social (CPLS) 2021, d'un montant de soixante-quatorze mille euros (74 000,00 euros)
- Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), d'un montant de quatre-cent-soixante-six mille euros (466 000,00 euros) ;
- PLAI foncier, d'un montant de cinq-cent-vingt-huit mille euros (528 000,00 euros) ;
- Prêt Locatif Social PLSSD 2021, d'un montant de deux-cent-vingt-et-un mille euros (221 000,00 euros) ;
- PLUS, d'un montant d'un million vingt-et-un mille euros (1 021 000,00 euros) ;
- PLUS foncier, d'un montant de neuf-cent-vingt-neuf mille euros (929 000,00 euros).

La réservation de logements en contrepartie de cette garantie d'emprunt (hors contingent communal) se fera sur la base de :

2111 T3 R+1 59,41 m² (SHAB)

2113 T2 R+1 42,14 m² (SHAB)

2131 T2 R+3 53,86 m² (SHAB)

2135 T3 R+3 64,23 m² (SHAB)

Pour mémoire, l'octroi d'une garantie d'emprunt à une personne morale de droit public, comme c'est le cas en l'espèce, n'est pas soumis au respect des trois ratios issus de la loi n° 88-13 d'amélioration de la décentralisation (dite loi Galland) du 5 janvier 1988 qui ne s'appliquent que pour les personnes morales de droit privé (associations...).

Il est ainsi proposé aux membres du Conseil Municipal, d'accorder la garantie demandée à hauteur de 100% pour le remboursement des prêts précités pour un montant total de 3 239 000 € souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations et d'autoriser Madame le Maire à signer tous les documents afférents à cette garantie, conformément à l'article R.431-59 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Conseil Municipal ayant entendu l'exposé de Monsieur Fouad IDHAMMOU,

VU les articles L.2252-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,
VU les articles L.5111-4 et L.5215-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, articles R.431-58 à R.431-60,
VU les articles 2298 et 2305 du Code Civil,

VU la convention de garantie d'emprunt et de réservation de 4 logements, formulée par la SA HLM IMMOBILIERE 3F dans le cadre de l'acquisition en VEFA, de 22 logements sociaux construits par PIERRVEVAL, sis 138-142 avenue de Verdun à Paray-Vieille-Poste,

VU le contrat de prêt n°151565 en annexe, signé entre la SA HLM IMMOBILIERE 3F, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), le Prêteur,

VU l'avis de la Commission des Finances, Ressources Humaines et Administration Générale en date du 5 décembre 2023,

CONSIDÉRANT que le dispositif de garantie d'emprunt concourt à accroître l'offre de logements sociaux sur le territoire,

CONSIDÉRANT les enjeux, les conséquences juridiques, financières et en matière de politique de l'habitat pour les différentes parties prenantes (Commune, financeur, bailleur social...),

Après avoir délibéré par :

24 voix pour

5 abstention(s) :

Gino CAPOCCI, Pascal PICARD, Peggy PERROCHON, Stéphanie JANKIEWICZ, Philippe BABY

DÉCIDE

ARTICLE 1 : La commune de Paray-Vieille-Poste accorde sa garantie à hauteur de 100,00 % pour le remboursement d'un emprunt, d'un montant total de 3 239 000 €, souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt n° 151565 constitué de six lignes de prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 3 239 000 € euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Le contrat régissant les conditions de l'emprunt est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 : La garantie est accordée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

ARTICLE 3 : Le Conseil s'engage pendant toute la durée du prêt, à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

ARTICLE 4 : Le Conseil Municipal autorise le Maire à intervenir au contrat de prêt qui est passé entre la Caisse des dépôts et consignations et la SA d'HLM IMMOBILIERE 3F.

AUTORISE Madame le Maire à signer tous les documents afférents à cette garantie, notamment le projet de convention de garantie d'emprunt annexé à la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 15/12/2023

Reçu en préfecture le 15/12/2023

Publié le



ID : 091-219104791-20231211-DEL_2023_067-DE

Fait et délibéré à Paray-Vieille-Poste,
Pour extrait conforme,