REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 27 septembre 2022

Rapport n° 22-05-04

CONCLUSION D'UNE CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT ET DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT ET LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE 3F DANS LE CADRE DU PRÊT SOUSCRIT PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE 3F POUR LA CONSTRUCTION DE 85 LOGEMENTS SITUÉS 90, 92, 94 BOULEVARD ANDRÉ BRÉMONT ET 15, 17 AVENUE JEAN ROSTAND À SAINT-LEU-LA-FORÊT - CONTRAT DE PRÊT N° 132511

Par courrier du 31 janvier 2022 adressé à la société Immobilière 3F, la commune a donné son accord de principe sur la garantie d'emprunt à hauteur de 100% pour le remboursement du prêt d'un montant de 13.426.000€ souscrit par ladite société Immobilière 3F auprès de la caisse des dépôts et consignations, et ce en vue de la construction de 85 logements situés 90, 92, 94 boulevard André Brémont et 15, 17 avenue Jean Rostand à Saint-Leu-la-Forêt.

Par délibération n° 22-05-03 du 27 septembre 2022, le conseil municipal a accordé cette garantie de prêt souscrit par la société Immobilière 3F.

En contrepartie de la garantie susvisée apportée par la commune, la société Immobilière 3F s'engage à réserver à la Ville des droits de réservation en flux représentant au plus 20% du volume de logements de l'opération garantie par l'emprunt, soit 17 logements, comme suit :

Pour mémoire, les 17 logements se répartissent de la façon suivante :

	PLUS MIN	PLUS	PLUS MAJ	PLS	PLAI	TOTAL
T1				1	2	4
T2		2		1	1	4
T3	3		1	1	1	5
T4	1					1
T5	2				1	3
TOTAL	6	2	1	3	5	17

Dans ce cadre, il vous est donc proposé d'approuver les termes de la convention de garantie d'emprunt et de réservation de logements à intervenir en ce sens entre la commune de Saint-Leu-la-Forêt et la société Immobilière 3F, et d'autoriser, en conséquence Mme le Maire à signer ladite convention.

La Commission Finances/contrôle de gestion, réunie le 15 septembre 2022, a émis un avis favorable.

Je vous propose d'adopter la délibération jointe.

Le Maire

MAIRIE de ST LEU LA FORÊT VAL D'OISE

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du mardi 27 septembre 2022

Délibération n° 22-05-04

CONCLUSION D'UNE CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT ET DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT ET LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE 3F DANS LE CADRE DU PRÊT SOUSCRIT PAR LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE 3F POUR LA CONSTRUCTION DE 85 LOGEMENTS SITUÉS 90, 92, 94 BOULEVARD ANDRÉ BRÉMONT ET 15, 17 AVENUE JEAN ROSTAND À SAINT-LEU-LA-FORÊT - CONTRAT DE PRÊT N° 132511

Le conseil municipal
Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le contrat de prêt n°132511 signé par la société Immobilière 3F et la caisse des dépôts et consignations dans le cadre de la construction de 85 logements situés 90, 92, 94 boulevard André Brémont et 15, 17 avenue Jean Rostand à Saint-Leu-la-Forêt,
Vu le courrier du 31 janvier 2022 adressé à la société Immobilière 3F portant accord de principe pour la garantie de la commune pour le prêt susvisé souscrit par la société Immobilière 3F auprès de la caisse des dépôts et consignation,
Vu la délibération n° 22-05-03 du 27 septembre 2022 portant garantie d'emprunt de la commune pour le prêt n° 132511 susvisé,
Vu l'avis favorable de la Commission Finances/contrôle de gestion réunie le 15 septembre 2022,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide

Article 1 : d'approuver les termes de la convention de garantie d'emprunt et de réservation de logements, ci-annexée, à intervenir entre la commune de Saint-Leu-la-Forêt et la société Immobilière 3F suite à la garantie accordée par la commune pour le prêt d'un montant de 13.426.000 € souscrit par la société Immobilière 3F auprès de la caisse des dépôts et consignations en vue du financement de la construction de 85 logements situés 90, 92, 94 boulevard André Brémont et 15, 17 avenue Jean Rostand à Saint-Leu-la-Forêt (95320).

Article 2 : d'autoriser, en conséquence, le Maire à signer la convention de garantie d'emprunt et de réservation de logements visée à l'article 1.

Le maire certifie que la présente délibération a été déposée en
Préfecture du Val d'Oise le
qu'elle a été notifiée aux intéressés le
et publiée le

Le Maire

Sandra BILLET

Le Maire

Sandra BILLET

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT PROGRAMME NEUF ET DE RÉSERVATION DE LOGEMENTS

Financement PLUS - PLAI - PLS
COMMUNE de SAINT-LEU-LA-FORÊT
90,92,94 Boulevard André Brémont
15,17 avenue Jean Rostand

ENTRE :

La Commune Saint-Leu-La-Forêt,

ET :

Immobilière 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré, au capital de 432 503 93,20 € dont le siège social est sis 159 rue Nationale - 75013 PARIS

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur le Maire de la commune de Saint-Leu-La-Forêt agissant au nom de ladite Commune, en vertu d'une délibération de son l'instance le conseil municipal, en date du 27 septembre 2022.

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 5 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 1er 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 de Saint-Leu-La-Forêt par délibération de son l'instance, le Conseil Municipal, en date du 27 septembre 2022 la garantie du service en intérêt et amortissement d'un emprunt global au taux en vigueur d'un montant global de 13 426 000 € souscrit par **IMMOBILIERE 3F** auprès de la Caisse de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de prêt n° 132511 qui se décompose en sept lignes de prêt, destinés à financer la construction neuve de 85 logements (43 PLUS - 26 PLAI - 16 PLS) situés 90,92,94 Boulevard André Brémont et 15,17 avenue Jean Rostand à Saint-Leu-La-Forêt comme suit :

- CPLS Complémentaire au PLS 2022, d'un montant de huit-cent-quatre-vingt-dix-sept mille euros (897 000,00 euros) sur une durée de 40 ans
- PLAI, d'un montant de deux millions quatre-cent-trente-sept mille euros (2 437 000,00 euros) sur une durée de 40 ans
- PLAI foncier, d'un montant d'un million deux-cent-soixante-six mille euros (1 266 000,00 euros) sur une durée de 60 ans
- PLS PLSDD 2022, d'un montant de deux millions trente-trois mille euros (2 033 000,00 euros) sur une durée de 40 ans
- PLUS, d'un montant de quatre millions cinq-cent-quatre-vingt-six mille euros (4 586 000,00 euros) sur une durée de 40 ans
- PLUS foncier, d'un montant de deux millions deux-cent-sept mille euros (2 207 000,00 euros) sur une durée de 60 ans

Le jeu de la garantie susvisée pour ce programme est subordonné aux règles ci-après, déterminant à cet effet, les rapports entre la commune de Saint-Leu-La-Forêt et Immobilière 3F, société anonyme d'habitation à loyer modéré.

En contrepartie de ladite garantie, la SA HLM Immobilière 3F, par la présente, concède à la commune de Saint-Leu-La-Forêt susvisée, 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 Commune 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 Commune, 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 Commune 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 Commune susvisée et qu'elle ne dispose pas de disponibilités suffisantes pour le faire, la Commune 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 Commune susvisée créancière de la société.

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 : ***17* logements** locatifs sociaux en droit unique de désignation.

	PLUS MIN	PLUS	PLUS MAJ	PLS	PLAI	TOTAL
T1				1	2	4
T2		2		1	1	4
T3	3		1	1	1	5
T4	1					1
T5	2				1	3
TOTAL	6	2	1	3	5	17

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 territorial 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 bénéficieront à la Commune pour une période d'une durée équivalente à la durée du prêt augmenté de cinq ans soit au plus tôt jusqu'au 2087.

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 Commune 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 règlementaires 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 Commune 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 Commune 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 Commune 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 Commune 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 règlementaires 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 Commune remettra à la société anonyme d'habitation à loyer modéré le logement.

Convention établie en 2 exemplaires

Fait à Paris, le

Signatures des parties :

Ville de Saint-Leu-La Forêt

IMMOBILIERE 3F
Isabelle PORTIER
Directrice DCIF Agence Nord-Ouest