

DEPARTEMENT
DU
VAL DE MARNE

COMMUNE DE BRY-SUR-MARNE

ARONDISSEMENT
DE NOGENT

EXTRAIT
du

Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-deux, le jeudi 15 décembre, à 20h00, Mesdames et Messieurs les Membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le vendredi 9 décembre 2022, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Charles ASLANGUL, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : 33

Nombre de Conseillers présents : 19

Étaient Présents :

M. Charles ASLANGUL, Maire
Monsieur Rodolphe CAMBRESY, Monsieur Bruno POIGNANT, Madame Sylvie ROBY, Madame Béatrice MAZZOCCHI, Monsieur Olivier ZANINETTI, Madame Virginie PRADAL, Monsieur Pierre LECLERC, Adjoints au Maire.
Monsieur Etienne RENAULT, Monsieur Jean-Antoine GALLEGRO, Monsieur Didier SALAÜN, Monsieur Laurent TUIL, Madame Chrystel DERAY, Madame Anne-Sophie DUGUAY, Monsieur Didier KHOURY, Monsieur Stefano TEILLET, Monsieur Serge GODARD, Monsieur Robin ONGHENA, Madame Djedjiga ISSAD, Conseillers municipaux.

Ont donné pouvoir :

Mme Véronique CHEVILLARD à M. Rodolphe CAMBRESY.
M. Christophe ARZANO à Mme Chrystel DERAY.
Mme Nicole BROCARD à M. Olivier ZANINETTI.
Mme Armelle CASSE à M. Charles ASLANGUL.
Mme Valérie RODD à M. Bruno POIGNANT.
Mme Sandra CARVALHO à Mme Béatrice MAZZOCCHI.
Mme Rosa SAADI à M. Jean-Antoine GALLEGRO.
M. Julien PARFOND à Mme Sylvie ROBY.
Mme Sandrine LALANNE à M. Robin ONGHENA.
M. Augustin KUNGA à M. Pierre LECLERC.

Absents excusés :

Absents :

M. BRAYARD Thierry, M. PINEL Vincent, Mme LANTRAIN Marilyne, M. MAINGE Pascal.

Secrétaire de séance : Jean-Antoine GALLEGRO

2022DELIB0107 - GARANTIE D'EMPRUNT ACCORDÉE À LA SOCIÉTÉ ICF HABITAT LA SABLIERE POUR LA RÉHABILITATION DE 106 LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS DE 2 RÉSIDENCES SITUÉES RUE DE LA CROIX AUX BICHES ET RUE HENRI CAHN/RUE DU COLOMBIER POUR UN MONTANT TOTAL DE 2 198 298 €

DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article 2298 du Code civil,

Vu la réalisation par la société ICF Habitat La Sablière de la réhabilitation des résidences situées, d'une part, au 34 rue de la Croix aux Biches (4 bâtiments – 80 logements) et, d'autre part, aux 16 rue du Colombier et 8 rue Henri Cahn (2 bâtiments – 26 logements), soit 106 logements sociaux,

Vu la demande de la société ICF Habitat La Sablière de garantir leur emprunt en contrepartie de la réservation de 21 logements sociaux à la ville sur 35 ans,

Vu l'engagement pris par la ville de garantir les emprunts que la société ICF Habitat La Sablière a contractés en contrepartie de la réservation pour la ville de 21 logements PLUS (4 T2 / 7 T3 / 8 T4 / 2 T5), soit 20% des logements réhabilités,

Vu le Contrat de Prêt n°134494 en annexe, signé entre la société ICF Habitat La Sablière, ci-après l'Emprunteur, et la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), d'un montant total de 2 198 298 €,

Vu le projet de convention de garantie d'emprunt entre la ville et la société ICF Habitat La Sablière tel qu'annexé,

Vu l'avis de la commission « Vie sociale / Vie associative / Santé / Handicap / Seniors » du 10 novembre 2022,

Considérant que la CDC octroie, pour le prêt, 2 lignes de prêt d'un montant total de 2 198 298 €, en contrepartie d'un droit d'attribution à la ville de 21 logements,

Considérant qu'il y a lieu de favoriser la réhabilitation du parc social de la ville et donc des résidences comme celle située aux 34 rue de la Croix aux Biches et 8 rue Henri Cahn/16 rue du Colombier comportant au total 106 logements sociaux datant de 1968,

Après en avoir délibéré, et par 29 voix pour

ARTICLE 1 : ACCORDE la garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement du Prêt d'un montant total de 2 198 298 €, souscrit par la société ICF Habitat La Sablière, l'Emprunteur, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du Contrat de Prêt n°134494, constitué de 2 lignes de Prêt se décomposant comme suit :

- PAM taux fixe : 595 298 € sur une durée de 20 ans
- PAM Eco-Prêt : 1 603 000 € pour une durée de 15 ans

Ledit Contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 : PRECISE les conditions suivantes :

- la garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Prêt et jusqu'au complet remboursement de ceux-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 simple 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 : S'ENGAGE pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des Prêts.

ARTICLE 4 : APPROUVE la convention de garantie d'emprunt entre la ville et la société ICF Habitat La Sablière telle qu'annexée à la présente délibération. Celle-ci précise qu'en contrepartie de la garantie du prêt d'un montant total de 2 198 298 € un droit d'attribution sur 35 ans de 21 logements PLUS (4 T2 / 7 T3 / 8 T4 / 2 T5) sera accordé à la ville.

ARTICLE 5 : AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents à intervenir pour la bonne suite de cette affaire une fois la présente délibération devenue exécutoire.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.

Publiée le : 19 décembre 2022

Secrétaire de séance
Jean-Antoine GALLEGO



Pour copie conforme,
Le Registre dûment signé,
Charles ASLANGUL,

Maire de Bry-Sur-Marne



CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT

ENTRE :

ICF LA SABLIERE SA D'HLM, Société anonyme au capital de 23 537 100 EUR dont le siège est à PARIS (75010), 24 rue de Paradis, identifiée au SIREN sous le numéro 552 022 105 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, représentée par Monsieur Jean-Luc VIDON, domicilié professionnellement au 24 rue de Paradis - 75010 PARIS, agissant en sa qualité de Président du Directoire, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il accepte aux termes d'une délibération du Conseil de surveillance de ladite société, en date du 21 septembre 2022.

Ci-après dénommée « ICF HABITAT LA SABLIERE »

D'une part,

ET :

La Ville de BRY SUR MARNE, représentée par Monsieur le Maire Charles ASLANGUL, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée « la Ville de BRY SUR MARNE »

D'autre part,

IL EST EXPOSE ET ARRETE CE QUI SUIT :

ICF HABITAT LA SABLIERE a obtenu de la Ville de BRY SUR MARNE par délibération du Conseil Municipal en date du, la garantie du service en intérêt et amortissement d'un emprunt de **2 198 298 €** à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations au taux pratiqué par l'Organisme prêteur au moment de l'établissement de contrat.

Cet emprunt est destiné à financer l'amélioration de 106 logements situés au 34, rue de la Croix aux Biches et aux 8, rue Henri Cahn/16 rue du Colombier à BRY SUR MARNE94360.

Conformément à l'article R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, ICF HABITAT LA SABLIERE s'est engagée à réserver à la Ville de BRY SUR MARNE un nombre de droits de désignation uniques équivalent à 20% des logements améliorés, (soit 21 logements PLUS) pendant toute la durée de la convention. Les droits de désignation seront proposés sur ce patrimoine, ou sur un patrimoine équivalent sur le territoire de la commune, selon les modalités précisées chaque année dans la convention annuelle de mise en œuvre de la gestion en flux signée avec ICF Habitat la Sablière.

ARTICLE 1 : MISE EN JEU DE LA GARANTIE

Au cas où ICF HABITAT LA SABLIERE ne se trouverait pas en mesure de tenir ses engagements envers l'Etablissement Prêteur, la Ville de BRY SUR MARNE prendra ses lieu et place et règlera, dans la limite de la garantie ci-dessus définie, et à concurrence de la défaillance d'ICF HABITAT LA SABLIERE le montant des annuités impayées à leurs échéances.

Dans le cas où la garantie viendrait à jouer, ICF HABITAT LA SABLIERE s'engage par avance à ce que la Ville de BRY SUR MANRE puisse prendre hypothèque conventionnelle de premier rang aux frais d'ICF HABITAT LA SABLIERE., sur les logements faisant l'objet de la présente convention.

ARTICLE 2 : NATURE DE LA CREANCE

Il est expressément stipulé que les versements qui seront ainsi effectués par la Ville de BRY SUR MARNE au lieu et place d'ICF HABITAT LA SABLIERE auront le caractère d'avances remboursables. Ces avances ne porteront pas intérêt.

ARTICLE 3 : COMPTE D'AVANCE

Le compte d'avances de la Ville de BRY SUR MARNE, ouvert dans les écritures d'ICF HABITAT LA SABLIERE conformément aux instructions ministérielles sur la comptabilité des Sociétés d'H.L.M. comportera :

- au crédit - le montant des versements effectués par la Ville en cas de défaillance de la Société Anonyme d'H.L.M. « ICF HABITAT LA SABLIERE »
- au débit - le montant des remboursements effectués par la Société Anonyme d'H.L.M. « ICF HABITAT LA SABLIERE »
- le solde - représentera la dette de la Société Anonyme d'H.L.M. « ICF HABITAT LA SABLIERE » envers la Ville.

Ce solde sera à tout instant exigible, sauf pour la Ville de BRY SUR MARNE d'accorder des délais à ICF HABITAT LA SABLIERE pour lui permettre de s'acquitter au moyen d'excédents de recettes ultérieures.

Toutefois, en aucun cas, le remboursement à la Ville de BRY SUR MARNE des avances consenties en vue du règlement de la dette d'ICF HABITAT LA SABLIERE envers l'Etablissement Prêteur ne pourra porter préjudice à l'acquittement par priorité des sommes dues, tant en amortissement qu'en intérêts, à cet Etablissement.

ARTICLE 4 : BILAN

En raison de la garantie accordée par la Ville de BRY SUR MARNE, ICF HABITAT LA SABLIERE fournira au Maire, chaque année avant le 1er juillet, les bilans et compte de résultat de l'exercice écoulé.

ICF HABITAT LA SABLIERE prendra toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes.

Au cas où la garantie de la Ville de BRY SUR MARNE serait mise en jeu, ICF HABITAT LA SABLIERE sera tenue, jusqu'à apurement du compte d'avances de la Ville prévu à l'article 3, de fournir chaque année au Préfet et au Maire ses documents comptables établis de telle sorte qu'ils fassent ressortir les résultats par opération.

ARTICLE 5 : REMBOURSEMENT DES AVANCES

Sous la réserve établie à l'article 3, dernier alinéa, la possibilité pour ICF HABITAT LA SABLIERE de rembourser à la Ville de BRY SUR MARNE les sommes avancées par celle-ci devra être appréciée, du seul point de vue de la situation de trésorerie, sans qu'ICF HABITAT LA SABLIERE soit fondée à se prévaloir de la constitution de provisions ou de réserves dont elle n'aurait pas l'emploi immédiat.

ARTICLE 6 : CONTROLE DES OPERATIONS

ICF HABITAT LA SABLIERE sur simple demande de la Ville de BRY SUR MARNE devra fournir à l'appui de ses documents comptables, toutes justifications utiles, elle devra permettre, à toute époque, aux Agents désignés par le Préfet en exécution de l'article L.451-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, de contrôler son fonctionnement, 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 7 : SOLDE DU COMPTE D'AVANCE

La présente Convention se poursuivra jusqu'à l'expiration de la période d'amortissement des emprunts contractés pour ladite construction. A cette échéance, si le compte d'avances de la Ville n'est pas soldé, une nouvelle convention devra intervenir entre la Ville et ICF HABITAT LA SABLIERE en vue de déterminer les conditions de remboursement à la Ville du solde de ce compte. En l'absence d'une convention nouvelle, resteront en vigueur les dispositions des articles 2 - 3 - 4 - 5 et 6 jusqu'à ce que le compte prévu à l'article 3 soit soldé.

ARTICLE 8 : MISE A DISPOSITION DES LOGEMENTS

8.1 : Désignation des candidats

ICF HABITAT LA SABLIERE avisera la Ville de la vacance des logements proposés conformément aux modalités de la convention annuelle de mise en œuvre de la gestion en flux signée entre les parties.

La désignation des candidats proposés par la Ville de BRY SUR MARNE sera notifiée à ICF HABITAT LA SABLIERE dans les délais indiqués à l'article 8.2 ci-dessous. La notification doit comporter les éléments suivants :

- ✓ Les nom et prénoms du candidat
- ✓ Le logement sur lequel porte la proposition
- ✓ Un dossier de candidature accompagné de l'ensemble des pièces nécessaires à son étude.

Les candidats devront satisfaire à la réglementation sur les logements sociaux en vigueur notamment en matière de composition familiale, de plafonds de ressources et de populations prioritaires dans le cadre de l'insertion sociale.

La liste devra comprendre trois candidats pour chaque logement avec l'indication d'un ordre de priorité.

L'attribution d'un logement à un des candidats présentés par la Ville de BRY SUR MARNE sera de la seule responsabilité de la Commission d'Attribution des Logements d'ICF HABITAT LA SABLIERE.

ICF HABITAT LA SABLIERE est tenue d'informer la Ville de BRY SUR MARNE de la suite réservée à ses propositions dans un délai d'un mois à compter de leur réception.

8.2 : Locations suivantes

Pour chaque logement proposé, La SA d'HLM ICF LA SABLIERE doit notifier à la Ville de BRY SUR MARNE :

- ✓ L'adresse ;
- ✓ La typologie du logement
- ✓ Le montant du loyer (logement principal + annexes éventuelles), de la provision pour charges, et du dépôt de garantie)
- ✓ Le mode de chauffage
- ✓ La date d'effet du congé.

La Ville de BRY SUR MARNE dispose alors d'un délai d'un (1) mois pour présenter des candidats sur le logement proposé.

Ce délai court à partir de la date de réception de la notification par ICF HABITAT LA SABLIERE de la date d'effet du congé.

8.3 : Remise à disposition d'un logement

Si la Ville de BRY SUR MARNE décidait de remettre le logement à ICF HABITAT LA SABLIERE ou ne présentait pas de candidat sur le logement pendant les délais visés aux articles 8.2 de la présente convention, ICF HABITAT LA SABLIERE reprendrait sans préavis la libre disposition du logement et aura la faculté de le proposer à un autre réservataire ou de le louer à un candidat de son choix.

ARTICLE 9 : REGLEMENTATION APPLICABLE AUX BAUX

Le montant du loyer fixé dans les baux sera conforme pendant toute la durée de la présente convention à la réglementation en vigueur corrélativement aux financements principaux de l'opération.

Les augmentations de loyer seront calculées conformément à la réglementation en vigueur.

Aucun frais de dossier ne sera réclamé au candidat pour l'établissement du bail.

ARTICLE 10 : DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

ICF HABITAT LA SABLIERE s'engage à ce que l'ensemble immobilier soit assuré contre l'incendie pour une valeur suffisante auprès d'une société d'assurance notoirement solvable.

En cas de destruction totale ou partielle des logements faisant l'objet de la présente convention, ICF HABITAT LA SABLIERE s'oblige, dans la limite de l'indemnité perçue en vertu de la police d'incendie ci-dessus visée, à ce que les locaux soient reconstruits ou remis en état d'habitabilité dans les moindres délais, à moins que les parties ne se mettent d'accord sur la rédaction d'un avenant à la présente convention.

ARTICLE 11 : DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue pour une durée étendue à 35 ans.

Lorsque l'emprunt garanti par la Ville de BRY SUR MARNE est intégralement remboursé par ICF HABITAT LA SABLIERE, celui-ci informe le garant. Les droits à la réservation de la Ville de BRY SUR MARNE attachés à la garantie de l'emprunt sont prorogés pour une durée de cinq ans à compter du dernier versement correspondant au remboursement intégral de l'emprunt, en vertu des dispositions de l'article R441-6 CCH.

ARTICLE 12 : CESSION DE PATRIMOINE

En cas de cession du patrimoine par ICF HABITAT LA SABLIERE, les droits et obligations réciproques des signataires seraient immédiatement et de plein droit transféré au bénéficiaire du patrimoine objet de la présente convention.

ARTICLE 13 : LITIGES

Pour tout litige pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application des clauses de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher tout moyen d'accord amiable, préalablement à tout recours auprès de la juridiction compétente.

Fait à Paris, en 2 exemplaires,
le

Le Maire
Pour la ville de BRY SUR MARNE

Le Président du Directoire
Pour ICF HABITAT LA SABLIERE

Charles ASLANGUL

Jean Luc VIDON

Annexe :

Liste du droit de désignation unique proposé sur ces patrimoines, ou sur un patrimoine équivalent sur le territoire de la commune

Financement	N° logt	type	Adresse	Etage	Surface Habitable (m ²)
PLUS	058646	T4	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT A 94360 BRY SUR MARNE	Rdc	73
PLUS	058663	T2	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT A 94360 BRY SUR MARNE	3	53
PLUS	058667	T5	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT B 94360 BRY SUR MARNE	Rdc	91
PLUS	058673	T4	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT B 94360 BRY SUR MARNE	1	75
PLUS	058691	T2	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT C 94360 BRY SUR MARNE	1	53
PLUS	058695	T3	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT C 94360 BRY SUR MARNE	2	65
PLUS	058707	T4	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT D 94360 BRY SUR MARNE	Rdc	73
PLUS	058709	T4	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT D 94360 BRY SUR MARNE	Rdc	73
PLUS	059788	T3	8 RUE HENRI CAHN 94360 BRY SUR MARNE	Rdc	65
PLUS	059804	T4	16 RUE DU COLOMBIER 94360 BRY SUR MARNE	3	73
PLUS	058642	T3	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT A 94360 BRY SUR MARNE	Rdc	63
PLUS	058643	T3	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT A 94360 BRY SUR MARNE	Rdc	63
PLUS	058644	T2	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT A 94360 BRY SUR MARNE	Rdc	51
PLUS	058648	T3	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT A 94360 BRY SUR MARNE	1	63
PLUS	058650	T2	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT A 94360 BRY SUR MARNE	1	51

PLUS	058689	T3	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT C 94360 BRY SUR MARNE	1	65
PLUS	058647	T4	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT A 94360 BRY SUR MARNE	Rdc	73
PLUS	058671	T5	34 RUE DE LA CROIX AUX BICHES BATIMENT B 94360 BRY SUR MARNE	1	91
PLUS	059790	T4	8 RUE HENRI CAHN 94360 BRY SUR MARNE	1	76
PLUS	059802	T4	16 RUE DU COLOMBIER 94360 BRY SUR MARNE	2	73
PLUS	059803	T3	16 RUE DU COLOMBIER 94360 BRY SUR MARNE	3	61