

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

N°CT2022.4/069-2

L'an deux mille vingt-deux, le douze octobre à dix-neuf heures, le conseil de territoire de l'établissement public territorial Grand Paris Sud Est Avenir s'est réuni à l'auditorium de la Maison du handball à Créteil, sous la présidence de Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Etaient présents, formant la majorité des membres en exercice et pouvant délibérer conformément à l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales :

Monsieur Laurent CATHALA, Président.

Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Régis CHARBONNIER, Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Denis OZTORUN, Monsieur Luc CARVOUNAS, Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD, Monsieur Jean-Paul FAURE-SOULET, Monsieur Patrick FARCY, Madame Pauline ANAMBA-ONANA, Monsieur Julien BOUDIN, vice-présidents.

Monsieur Alphonse BOYE, Monsieur Arnaud VEDIE, Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Philippe LLOPIS, Madame Claire CHAUCHARD, Monsieur Grégoire VERNY, Monsieur François VITSE, Madame France BERNICHI, Monsieur Maurice BRAUD, Madame Dominique CARON, Monsieur Jean-Edgar CASEL, Monsieur Mohamed CHIKOUCHE, Madame Marie-Carole CIUNTU, Madame Julie CORDESSE, Monsieur Gilles DAUVERGNE, Monsieur Patrick DOUET, Madame Virginie DOUET, Monsieur Etienne FILLOL, Madame Martine GARRIGOU-GAUCHERAND, Madame Claire GASSMANN, Madame Marie-Claude GAY, Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Frédérique HACHMI, Monsieur Bruno KERISIT, Madame Corine KOJCHEN, Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Luc MBOUMBA, Monsieur Ludovic NORMAND, Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Carine REBICHON-COHEN, Madame Marie-Christine SALVIA, Madame Sylvie SIMON-DECK, Madame Josette SOL, Monsieur Axel URGIN, Madame Marie VINGRIEF, Monsieur Michel WANNIN, Madame Mathilde WIELGOCKI, conseillers territoriaux.

Etaient absents représentés ayant donné pouvoir :

Monsieur Jean-Pierre BARNAUD à Madame Sophie LE MONNIER, Monsieur Yvan FEMEL à Madame Marie-Christine SEGUI, Monsieur Didier DOUSSET à Madame Carine REBICHON-COHEN, Monsieur Eric TOLEDANO à Monsieur Jean-François DUFEU, Monsieur Jean-Philippe BIEN à Monsieur Maurice BRAUD, Madame Anne-Marie BOURDINAUD à Monsieur Jean-Daniel AMSLER, Monsieur Bruno CARON à Monsieur Alexis MARECHAL, Monsieur Richard DELLA-MUSSIA à Monsieur Jean-Louis POUJOL, Madame Patrice DEPREZ à Madame Marie-Christine SALVIA, Monsieur Philippe GERBAULT à Monsieur Gilles DAUVERGNE, Madame Rosa LOPES à Madame Françoise LECOUFLE, Monsieur Akli MELLOULI à Monsieur François VITSE, Madame Séverine PERREAU à Monsieur Michel WANNIN, Monsieur Michel SASPORTAS à Monsieur Joël PESSAQUE, Monsieur Jean-Raphaël SESSA à Monsieur Vincent GIACOBBI, Madame Laurence WESTPHAL à Monsieur Jean-Pierre CHAFFAUD.

Etaient absents excusés :

Monsieur Yves THOREAU, Monsieur Thierry HEBBRECHT, Monsieur Vincent BEDU, Madame Catherine DE RASILLY, Madame Oumou DIASSE, Madame Jacqueline LETOUZEY, Madame Sonia RABA.

Secrétaire de séance : Monsieur Mohamed CHIKOUCHE.

Nombre de votants : 35

Vote(s) pour : 35

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137647-DE-1-1



**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 25

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137647-DE-1-1

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022

N°CT2022.4/069-2

OBJET : **Habitat** - Octroi d'une garantie d'emprunt à Créteil Habitat SEMIC pour une opération de construction de 30 locatifs logements sociaux sis 115 rue Juliette Savar à Créteil.

VU le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2252-1 et suivants, L.5211-1 et suivants, L.5219-2 et suivants et D.1511-30 et suivants ;

VU le code civil et notamment l'article 2298 ;

VU le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Créteil ;

VU le budget de Grand Paris Sud Est Avenir ;

CONSIDERANT que Créteil Habitat SEMIC acquiert auprès du groupe Icade en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) 30 logements locatifs sociaux (15 logements financés par prêts locatifs à usage social (PLUS), 3 logements financés par prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI), 12 logements financés par le prêt locatif social) au sein d'un ensemble immobilier composé de 118 logements dont 88 logements en accession sis 115 rue Juliette Savar à Créteil ;

CONSIDERANT que situé au sein de la ZAC du Haut Mont-Mesly, ce programme locatif social, dont une partie est financée selon les modalités de droit commun et l'autre partie bénéficie d'un financement de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), s'inscrit dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale des logements démolis du nouveau projet de renouvellement urbain (NPRU) du quartier prioritaire du Mont-Mesly ;

CONSIDERANT que le coût prévisionnel de cette acquisition en VEFA est de 6 667 087,79 €, le programme étant constitué de 15 PLUS, 3 PLAI et 12 PLS avec un niveau de performance énergétique RT 2012 – 10% certifié NF habitat HQ ;

CONSIDERANT que la typologie prévue est la suivante : 10 T2, 10 T3, 6 T4, 4 T5 ;

CONSIDERANT que l'opération est financée à hauteur de 5 450 677,49 euros par 8 prêts

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-2
Identifiant télérmission	094-200058006-20221012-lmc137647-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations ;

CONSIDERANT que par courriel en date du 30 mai 2022, Créteil Habitat SEMIC sollicite à ce titre une garantie d'emprunt de GPSEA à hauteur de 50 % des emprunts contractés, 50 % étant garantis par la commune de Créteil ;

CONSIDERANT que par courrier en date 28 juillet 2022, Créteil Habitat SEMIC a transmis les offres de prêt, précisant les conditions ainsi que les caractéristiques des prêts accordés ;

CONSIDERANT que si le règlement de la Caisse des dépôts et consignations sur les conditions de recevabilité en matière de garantie d'emprunt des collectivités précise notamment que les contrats de prêt doivent être joints aux délibérations, la Caisse des dépôts et consignation a accepté, la garantie d'emprunt de GPSEA soit accordée par délibération complète visant l'ensemble des caractéristiques des prêts ; que par ailleurs, la caisse des dépôts et consignation n'a accepté que la garantie des 7 lignes de prêts dont les taux d'intérêts sont indexés sur le taux d'intérêt du livret A ; que la 8^{ème} ligne de prêt, d'un montant de 450 000,49 €, fera l'objet d'une garantie d'emprunt ultérieure ;

CONSIDERANT qu'en contrepartie de l'octroi de la garantie d'emprunt, GPSEA bénéficiera d'un droit de réservation de 3 logements ;

CONSIDERANT l'intérêt du projet notamment au regard de la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis, des objectifs de mixité sociale et de diversification de l'habitat sur la commune et sur le territoire et plus particulièrement dans le cadre du NPNRU du Mont-Mesly, il est proposé de conclure une convention avec Créteil Habitat SEMIC fixant les conditions de la garantie d'emprunt, ainsi que les modalités de mise en œuvre des droits de réservation ;

**LE CONSEIL DE TERRITOIRE,
REGULIEREMENT CONVOQUE LE 06 OCTOBRE 2022,
SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE PRESIDENT,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

ARTICLE 1 : **ACCORDE** à Créteil-Habitat-SEMIC sa garantie à hauteur de 50% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 5 000 677 euros souscrit par lui auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt constitué de 7 lignes de prêt, soit à hauteur de la somme en principal de 2 500 338,50 euros (deux millions cinq cent mille trois cent

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-2
Identifiant télérmission	094-200058006-20221012-lmc137647-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

trente-huit euros cinquante centimes) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Ces prêts ont les caractéristiques suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt : Montant :	CPLS 635 353 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137647-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

Ligne du Prêt 2

Ligne du Prêt : Montant :	PLAI 314 984 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt – 0.20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137647-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt : Montant :	PLAI foncier 283 234 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 60 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.53 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137647-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

Ligne du Prêt 4

Ligne du Prêt : Montant :	PLS 565 887 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137647-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

Ligne du Prêt 5

Ligne du Prêt : Montant :	PLS foncier 866 242 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 60 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.53 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137647-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

Ligne du Prêt 6

Ligne du Prêt : Montant :	PLUS 1 241 321 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137647-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

Ligne du Prêt 7

Ligne du Prêt : Montant :	PLUS foncier 1 093 656 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 60 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.53 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

ARTICLE 2 : **PRECISE** que 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.

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-2
Identifiant télértransmission	094-200058006-20221012-lmc137647-DE-1-1

**SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE
DU 12 OCTOBRE 2022**

ARTICLE 3 : **S'ENGAGE** sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, 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.

Il est précisé que, si la durée de préfinancement retenue par l'emprunteur est inférieure à douze (12) mois, les intérêts courus pendant cette période sont exigibles au terme de celle-ci et si cette durée est égale ou supérieure à douze (12) mois, les intérêts feront l'objet d'une capitalisation sauf si l'emprunteur opte pour le paiement des intérêts de la période.

ARTICLE 4 : **S'ENGAGE** pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

ARTICLE 5 : **ADOpte** la convention, ci-annexée, fixant les modalités de de garanties d'emprunt et de mise en œuvre des droits de réservation.

ARTICLE 6 : **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à la signer.

FAIT A CRETEIL, LE DOUZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-DEUX.

Le Président,



Signé
Laurent CATHALA

Informations sur l'accusé de réception	
Envoyé à	Préfecture de Créteil
le	19/10/22
Accusé réception le	19/10/22
Numéro de l'acte	CT2022.4/069-2
Identifiant télétransmission	094-200058006-20221012-lmc137647-DE-1-1

CONVENTION DE GARANTIE D'EMPRUNT



CONSTRUCTION D'UNE OPERATION DE 30 LOGEMENT SOCIAUX

(15 PLUS, 3 PLAI, 12 PLS)

SISE 115 RUE JULIETTE SAVAR A CRETEIL

PAR CRETEIL HABITAT SEMIC

ENTRE LES SOUSSIGNES

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SUD EST AVENIR (GPSEA), Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) identifié sous le numéro SIREN 200 058 006, dont le siège social est à Créteil (Val-de-Marne), 14 rue le Corbusier, créé à compter du 1^{er} janvier 2016 aux termes du décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial.

Représenté par Monsieur Laurent CATHALA Président, autorisé à signer cette convention en application de la délibération n° **CT 2022.**,

Ci-après dénommé "*le Territoire*"

D'une part,

ET

Créteil-Habitat-SEMIC (Société anonyme d'économie mixte locale ou S.A.E.M.L. de construction et de rénovation urbaine de la ville de Créteil) représentée par Monsieur Hervé NABET, agissant en qualité de Directeur Général, en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 1er octobre 2015, et dont le siège administratif est à Créteil (Val-de-Marne), 7 rue des Ecoles,

Ci-après dénommé "*le bailleur*"

D'autre part,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSE

Créteil Habitat Sémic acquiert en vente en futur l'état d'achèvement (VEFA) auprès d'ICADE un programme de 30 logements locatifs sociaux au sein d'un ensemble immobilier composé de 118 logements dont 88 logements en accession sociale sis 115 rue Juliette SAVAR à Créteil.

Situé au sein de la Zac du Haut Mont-Mesly, ce programme locatif social dont une partie en financement de droit commun et l'autre partie en financement NPNRU, s'inscrit dans le cadre de la reconstitution de l'offre locative sociale des logements démolis du NPNRU du quartier prioritaire du Haut Mont-Mesly-La Habette-Les Coteaux du Sud.

Le coût prévisionnel de cette acquisition en VEFA est de 6 667 087, 79 euros, le programme est constitué de 15 PLUS, 3 PLAI et 12 PLS avec un niveau de performance énergétique RT 2012 – 10% certifié NF HABITAT HQE.

La typologie prévue est la suivante : 10 T2, 10 T3, 6 T4, 4 T5.

Par courrier en date du 3 juin 2022, Grand Paris Sud Est Avenir a donné son accord de principe pour l'octroi d'une aide financière au titre de la surcharge foncière à hauteur de 20 % du surcoût foncier constaté par les services de l'Etat, soit 223 324 €.

En contrepartie de son aide financière, le Territoire bénéficiera d'un contingent de réservation de 7 logements.

En outre, par courriel en date du 30 mai 2022, Créteil Habitat Semic sollicite pour le financement de l'opération précitée la garantie d'emprunt de Grand Paris Sud Est Avenir **à hauteur de 50 %** des emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations, 50 % étant garantis par la commune de Créteil.

D'un coût total de 6 667 087, 79 euros, **5 450 677,49 euros** est financé au moyen de prêts contractés auprès de la caisse des dépôts et consignations

Par courrier en date 28 juillet 2022, les offres de prêt en annexe transmises par Créteil Habitat Sémic précisent les conditions ainsi que les caractéristiques des prêts accordés d'un montant total de **5 450 677 euros**.

Compte tenu du règlement de la caisse des dépôts portant sur les conditions de recevabilité en matière de garantie d'emprunt des collectivités sollicitant notamment que les contrats de prêt soient joints aux délibérations. S'agissant dans ce cas précis d'une demande de garantie basée sur des offres de prêts, par courriel en date du 10 août 2022, Créteil Habitat Sémic transmet à GPSEA la décision de la caisse des dépôts et

consignations du 9 août 2022 acceptant de joindre les offres de prêts en lieu et place des contrats de prêt.

Par courriels en date des 4, 5 et 7 octobre 2022, la Caisse des dépôts et consignations sollicite en lieu et place de l'annexion des offres de prêts, une délibération de garantie d'emprunt complète et non simplifiée, permettant de préciser les caractéristiques des prêts sur la présente délibération modifiant le montant du prêt total, objet de la garantie à **5 000 677 euros** constitué de 7 lignes de prêts en lieu et place des 5 450 677 euros inscrits dans les offres de prêt constitué de 8 lignes de prêt;

Ces prêts ont les caractéristiques suivantes :

Ligne du Prêt 1

Ligne du Prêt : Montant :	CPLS 635 353 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 2

--	--

Ligne du Prêt : Montant :	PLAI 314 984 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt – 0.20 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 3

Ligne du Prêt : Montant :	PLAI foncier 283 234 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 60 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.53 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 4

Ligne du Prêt : Montant :	PLS 565 887 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 1.11 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 5

Ligne du Prêt : Montant :	PLS foncier 866 242 euros
--------------------------------------	------------------------------

Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 60 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.53 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 6

Ligne du Prêt : Montant :	PLUS 1 241 321 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois 40 ans
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.60 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

Ligne du Prêt 7

Ligne du Prêt : Montant :	PLUS foncier 1 093 656 euros
Si avec préfinancement : Durée totale : - Durée de la phase de préfinancement : - Durée de la phase d'amortissement :	de 3 à 24 mois <i>60 ans</i>
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du Contrat de Prêt + 0.53 % <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>
Profil d'amortissement :	Echéance prioritaire (intérêts différés) : <i>si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés.</i>
Modalité de révision :	Simple révisabilité (SR)
Taux de progressivité de l'échéance :	de 0 % à 0,50 % maximum

En contrepartie de son aide financière et de l'octroi de sa garantie d'emprunt, le Territoire bénéficiera d'un contingent de réservation de 7 logements au titre de la subvention de surcharge foncière ainsi que de 3 logements au titre de la garantie d'emprunt.

Compte tenu de l'intérêt du projet, notamment au regard de la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis, des objectifs de mixité sociale et de diversification de l'habitat sur la commune et sur le territoire et plus particulièrement dans le cadre du NPNRU du Mont-Mesly, il est proposé de conclure une convention avec Créteil Habitat Sémic fixant les conditions de versement de l'aide et de la garantie d'emprunt, ainsi que les modalités de mise en œuvre des droits de réservation.

CONVENTION

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention est destinée à définir les modalités de mise en jeu éventuelle de la garantie d'emprunt accordée à CRETEIL HABITAT SEMIC et de la contrepartie en droits de réservation de logements.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENT DE GRAND PARIS SUD EST AVENIR AU TITRE DE LA SUBVENTION

Le Territoire s'engage à apporter sa garantie à hauteur de **50 %** pour le remboursement de l'emprunt souscrit dans le cadre de l'opération décrite en préambule, par le Bailleur auprès de la Caisse des dépôts et consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions des offres de de prêt aux caractéristiques suivantes :

Offres de prêt	N° de prêt	Type de prêt	Montant du prêt	Taux d'intérêt*	Durée	Quotité garantie
N°1	x	CPLS	635 353 €	Livret A+1,1%	40 ans	50 %
	x	PLAI	314 984 €	Livret A-0,2 %	40 ans	
	x	PLAI Foncier	283 234 €	Livret A+0,53 %	60 ans	
	x	PLSD 2022	565 887 €	Livret A+1,11%	40 ans	
	x	PLS Foncier	866 242 €	Livret A+0,53 %	60 ans	
	x	PLUS	1 241 321 €	Livret A+0,6 %	40 ans	
	x	PLUS Foncier	1 093 656 €	Livret A+0,53 %	60 ans	

	x	Prêt Booster	450 000 €	3,08 %	40 ans	
TOTAL			5 450 677 €			

*Taux susceptibles de varier en fonction des variations de l'index du livret A (taux d'intérêt du livret A). Valeur du taux du livret A à la date d'émission des offres de prêts : 1 %)

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DU BAILLEUR AU TITRE DE LA GARANTIE D'EMPRUNT :

3.1 : En cas de non-paiement des échéances par le Bailleur :

Dans le cas où le Bailleur ne pourrait faire face, aux dates convenues avec le prêteur, à tout ou partie des échéances en intérêts et/ou capital résultant des prêts en préambule de la présente convention, le Territoire en effectuera le règlement entre les mains du prêteur au lieu et place du Bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article L.2252-2 du CCGT, le règlement pourra atteindre 50 % des sommes dues. Ce règlement constituera le Territoire créancier du bailleur.

Afin de permettre au Territoire de satisfaire à temps ses engagements, le Bailleur s'engage à l'informer au moins un mois avant l'échéance de son incapacité éventuelle à régler ladite créance.

3.2 Ouverture d'un compte d'avance

Un compte d'avances **du Territoire** sera ouvert dans les écritures du Bailleur. Il comportera :

- au crédit : le montant des versements effectués par le Territoire, en vertu du paragraphe 3.1. Ces versements constituent une avance portant intérêts au taux légal.
- au débit : le montant des remboursements effectués par le Bailleur.

Le solde de tout compte constituera la dette du **Bailleur** vis-à-vis du **Territoire**.

3.3 Transmission de documents comptables au territoire

Conformément à la loi n°92/125 du 6 février 1992 et à son décret d'application du 27 mars 1993, **le Bailleur** fournira chaque année au Président du Territoire, avant le 1^{er} juillet, un exemplaire certifié de ses comptes de l'année précédente (bilan, compte de résultat et annexes).

Le Bailleur prendra toutes dispositions utiles pour que sa comptabilité permette d'individualiser les opérations ayant fait l'objet de garanties distinctes.

Le Bailleur, sur simple demande du Président, devra fournir l'appui des états visés à l'alinéa 1 du présent article, toutes justifications utiles.

Au cas où la garantie du Territoire serait mise en jeu, **le Bailleur** sera tenu, jusqu'à apurement du compte d'avances du Territoire prévu à l'article 3.2 de fournir chaque année au Préfet et au Président du Territoire ces documents établis de telle sorte qu'ils fassent ressortir les résultats par opération.

3.4 Reversement du Bailleur au Territoire

En cas de mise en jeu de la garantie, si les comptes **du Bailleur** sont excédentaires, cet excédent sera affecté en priorité au remboursement de la dette contractée par **le Bailleur** vis-à-vis du **Territoire** et figurant au compte d'avances prévu à l'article 3.2.

3.5 Réception du tableau d'amortissement

La garantie du **Territoire** est subordonnée à la réception par les services du **Territoire** du tableau d'amortissement définitif mentionnant clairement les dates d'échéances et le montant exact de celles-ci avec le détail des intérêts et amortissements successifs ainsi que toute modification ultérieure dudit tableau d'amortissement.

ARTICLE 4 : MODALITES DE RESERVATION DES LOGEMENTS

En contrepartie des engagements du **Territoire**, **le Bailleur** s'engage à réserver sur le programme au profit de celui-ci **3 logements jusqu'à échéance des prêts**.

La typologie des logements et leurs caractéristiques (surface utile, loyer simple, charges) proposées par le bailleur sont jointes en annexe de la présente convention, elles donneront lieu à une définition avec le bailleur et avec l'accord du service attributaire de la commune d'implantation désigné par *Le Territoire* sur l'identification des types de logements souhaités.

4.1 Mise à disposition :

Ces logements seront mis à la disposition du **Territoire** sur un flux annuel de logements correspondant d'un ou plusieurs programmes ou sur l'ensemble du patrimoine de logements locatifs de bailleur.

Le Bailleur devra tenir compte des choix du service attributaire désigné par le Territoire quant à la typologie et la situation des logements.

Les logements devront être proposés en un état conforme à l'usage auxquels ils sont destinés.

Le service attributaire disposera, en outre et préalablement aux commissions d'attribution, d'un droit de visite à exercer tant par les agents chargés de gérer les candidatures que par les locataires potentiels de ces appartements. Dès qu'une vacance se produira, le **Bailleur** informera le service attributaire de la date d'effet du congé, dans un délai de huit jours à compter de la réception de la demande de résiliation de bail, faite elle-même dans les formes et délais prévus au bail, en indiquant l'implantation, la typologie, le type de financement (PLAI, PLUS, PLS ...) ainsi que le montant du loyer et des charges mensuelles du logement.

Enfin, tout retard imputable au **Bailleur** dans la libération du logement, par exemple en cas de travaux de remise en état des lieux, devra être signalé par écrit au service attributaire.

4.2 Désignation des candidats

Dans ces conditions, la désignation par le service attributaire d'une liste de 3 candidats sera adressée au **Bailleur** avec un ordre de priorité, au moins un mois avant la mise en location ou la libération du logement.

Chaque candidat doit pouvoir disposer d'un délai minimum de 8 jours pour visiter le logement et faire parvenir son dossier au bailleur.

Le **Bailleur**, s'engage à informer le Territoire de la suite réservée aux candidatures présentées, dès que sa commission d'attribution aura statué.

Tout refus, obligatoirement motivé, de l'intégralité de cette liste de candidats par le **bailleur**, repoussera le délai initial de deux mois supplémentaires accordés au service attributaire pour une nouvelle désignation, sans que les montants de loyer et des charges afférentes au logement ne puissent être réclamées par le **Territoire**.

ARTICLE 5 : ENTREE EN VIGUEUR ET DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par les parties et une fois accomplies les procédures la rendant exécutoire.

Elle durera jusqu'à expiration de la période d'amortissement de la ligne de prêt constituant l'emprunt.

A l'expiration de ce délai, et si le compte d'avances du **Territoire** n'est pas soldé, les dispositions des paragraphes 3.2, 3.3, 3.4 resteront en vigueur jusqu'à l'extinction de la créance du **Territoire**.

Toutes modifications aux termes de la présente convention est subordonnée à la signature d'un avenant entre le **Bailleur et le Territoire**.

ARTICLE 6 : 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 en autant d'exemplaires originaux que de parties,

A Créteil, le

Pour Grand Paris Sud Est Avenir
Le Président

Pour CRETEIL HABITAT SEMIC
Le Directeur Général

Laurent CATHALA

Hervé NABET