

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Séance du 12 juillet 2022

N° 2022/053 - GARANTIE D'EMPRUNT I3F 49-51 ROUTE DE LA LIBÉRATION

Le 12 juillet 2022 à 19h30, les membres du Conseil municipal se sont réunis publiquement sous la présidence de M. Jean-Pierre BARNAUD, Maire, au nombre de 24, au lieu habituel de leurs séances. Ils avaient été convoqués le 6 juillet 2022.

Il a été procédé à l'élection d'un secrétaire de séance pris au sein du Conseil municipal pour la présente séance, Madame Annie PELLET-SCHIFFRINE, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions et les a accepté(e)s.

Etaient présents :

M. Jean-Pierre BARNAUD Maire.

M. Jacques DRIESCH, Mme Anne-Marie VIALATOUX, M. Didier STHOREZ, Mme Annie PELLET-SCHIFFRINE, M. Brice CHATEL, Mme Félicia BOISNE-NOC, M. Pierre-Alexandre BAUX, Maires-adjoints.

M. Jean-François FABRE, M. Richard DELLA-MUSSIA, M. Jean-Jacques LE TARNEC, M. Denis FASANARO, Mme Valérie MICHEL, Mme Christiane CORNU, Mme Véronique GLOVER, Mme Nathalie PAOLUCCI, Mme Samira GUERROUMI, Mme Teresa LOSSO, M. Hamza MOKHTARI, M. Mickaël ASSOUS, Mme Annie BOUDEVILLAIN, Mme Marie-Christine DIRRINGER, Mme Oriane LOUAIL, M. Yahne BECKET MOUCKOLAS, Conseillers municipaux.

Etaient représentés :

Mme Christine COURTOIS, pouvoir à Mme Annie PELLET-SCHIFFRINE
Mme Laurence GRANDJEAN, pouvoir à M. Yahne BECKET MOUCKOLAS
M. Jean-Louis POUJOL, pouvoir à M. Jacques DRIESCH
Mme Sophie LE MONNIER, pouvoir à M. Didier STHOREZ
M. Didier TREMOUREUX, pouvoir à M. Jean-Pierre BARNAUD
M. Jean-Luc DOUBLET, pouvoir à Mme Marie-Christine DIRRINGER
Mme Martine LERFEL, pouvoir à M. Mickaël ASSOUS
M. Emmanuel PUPPO, pouvoir à Mme Oriane LOUAIL
Mme Françoise TROUVILLE, pouvoir à M. Pierre-Alexandre BAUX

Les pouvoirs ont été délivrés aux membres du Conseil municipal présents, conformément à l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour leur permettre de voter au nom des Conseillers municipaux empêchés. Les mandats ont été remis par le porteur à Monsieur le Président.

Membres composant le Conseil Municipal ..:	33
Membres en exercice	33
Membres présents	24
Membres excusés et représentés	9
Membre absent non représenté	0

Télétransmission Préfecture Nomenclature : 7.10 Numéro : 094-219400199-20220712- lmc19703-DE-1-1 Date réception : 15 juillet 2022

OBJET : GARANTIE D'EMPRUNT I3F 49-51 ROUTE DE LA LIBÉRATION

La société IMMOBILIERE 3F a sollicité la garantie de la Ville de Chennevières-sur-Marne concernant un contrat de prêt, destiné à financer l'acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux situés 49-51 route de la Libération à Chennevières-sur-Marne.

Le coût total du projet est de 1 455 462,00 €. Il sera financé à hauteur de 146 310 € par des fonds propres, de 88 652 € par des subventions Etat, de 41 000 € par des subventions Région, de 171 500 € de prêts Action Logement et de 1 008 000 € par le recours à l'emprunt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

VU les articles L. 2251-1 et L2252-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'article R. 221-19 du Code Monétaire et Financier,

VU l'article 2298 du Code Civil,

VU le Contrat de Prêt N°U106392 en annexe signé entre IMMOBILIERE 3F, ci-après l'Emprunteur et la Caisse des Dépôts et Consignations,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après examen et délibéré,

À LA MAJORITÉ,

26 VOIX POUR

7 VOIX CONTRE (Mme BOUDEVILLAIN, Mme DIRRINGER, M. DOUBLET, M. PUPPO, Mme GRANDJEAN, Mme LOUAIL, M. BECKET MOUCKOLAS)

ARTICLE 1 : Accorde sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 1 008 000,00 € 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°U106392 constitué de 6 Lignes du Prêt. Ledit Contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

ARTICLE 2 : Dit que ce prêt est destiné à financer l'acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux situés 49-51 route de la Libération à Chennevières-sur-Marne.

ARTICLE 3 : Dit 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.

ARTICLE 4 : Dit que 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 5 : Dit qu'en contrepartie de cette garantie d'emprunt, la société IMMOBILIERE 3F réserve deux logements à la Ville de Chennevières-sur-Marne.

ARTICLE 6 : Autorise Monsieur le Maire, pendant toute la durée du Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du Prêt.

ARTICLE 7 : Autorise Monsieur le Maire à signer tous documents correspondant à cette affaire.

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits et ont signé les membres présents

Certifié Exécutoire par le Maire compte tenu de la réception en Préfecture le 15 juillet 2022 et de l'affichage le 20 juillet 2022
Le Maire,



Jean-Pierre BARNAUD

Le Maire,



Jean-Pierre BARNAUD

La présente délibération, peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Melun ou d'un recours gracieux auprès de la Commune de Chennevières-sur-Marne.

Note de Présentation

CHENNEVIERES-SUR-MARNE – 49/51 route de la Libération (94430)

Acquisition en VEFA de 10 logements collectifs (PLUS/PLA/PLS)

Société :	I3F
ESO :	
N° ESI :	3869L
Libellé de l'ESI :	CHENNEVIERES-SUR-MARNE 49/51 route de la Libération
Nature :	VEFA
Secteur Fiscal :	Exonéré

Le site

Le projet se situe au nord-est du centre-ville de Chennevières-sur-Marne à 900 m de la Mairie, à 2.7 km de la gare de "Villiers-sur-Marne - Plessis Trévisé" sur le RER E. La prolongation du bus en site propre Altival (prévu à l'horizon 2022) reliera l'opération à la ligne 15 du grand paris express en gare de Bry-Villiers-Champigny.

Le tissu urbain est constitué principalement de maisons individuelles, petits immeubles collectifs et de commerces.



Le projet

Le projet prévoit l'acquisition en VEFA par Immobilière 3F de 10 logements collectifs et 10 places de stationnement en sous-sol dans une opération comportant 38 logements auprès du promoteur NACARAT, située sur la commune de CHENNEVIERES-SUR-MARNE – 49/51 route de la Libération (94430). Le programme sera financé en PLUS, PLAI et PLS.

Le projet sera conçu par l'agence JARD Architecte et associés.



La démarche environnementale

Dans le cadre de cette opération, les objectifs environnementaux sont les suivants :

- RT 2012-20%
- NF Habitat HQE

Le planning

Signature de l'acte de vente : 4T 2021
Début des travaux de construction : 1T 2022
Livraison prévisionnelle : 1T 2024



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



Dossier n° : U106392
Suivi par : MICHON Evelyne
Tél. : 01 49 55 68 69
Courriel : Evelyne.Michon@caissedesdepots.fr

MADAME LA DIRECTRICE GENERALE
S.A. HLM IMMOBILIERE 3 F
FREDERIQUE RENOY-MAYETTE
DIRECTION FINANCIERE
159, RUE NATIONALE
75638 PARIS CEDEX 13

Paris, le 25 novembre 2021

Objet : Financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 10 logements, située 49/51, route de la Libération - 3869L à 94430 CHIENNEVIERES-SUR-MARNE.

Madame la Directrice Générale,

Vous avez bien voulu nous solliciter pour le financement cité en objet, ce dont je vous remercie.

Sur la base des informations que vous nous avez transmises, je vous informe que la Caisse des Dépôts est en mesure de contribuer au financement de votre opération.

Vous trouverez en pièces jointes les informations relatives à notre offre, notamment les caractéristiques financières et la liste des documents à nous transmettre afin d'établir le contrat.

Restant à votre entière disposition, je vous prie d'agréer, Madame la Directrice Générale, l'expression de ma considération distinguée.

Claude SCHNEEGANS
Directeur Territorial Grands Comptes

Pièces jointes :

- Documents à produire et conditions préalables
- Caractéristiques financières du financement Caisse des Dépôts
- Montage de garantie
- Plan de financement de l'opération



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U106392

Opération : Libération-VEFA10 lgts -94430 (n° 5107122)

Date limite de validité de l'offre : 25/11/2022

Montant total du financement CDC : 1 008 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 25/11/2022

Documents à produire et conditions préalables

Documents à produire et conditions préalables à l'émission des contrats de prêts

- Acte de vente en l'état futur d'achèvement
- Autorisation d'urbanisme (PC définitif, DUP, attestation d'achèvement des travaux, ...)
- Décision d'agrément
- Plan de financement définitif

Documents à produire et conditions préalables au versement des fonds

- Garantie Collectivités territoriales



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U106392

Opération : Libération-VEFA10 lgts -94430 (n° 5107122)

Date limite de validité de l'offre : 25/11/2022

Montant total du financement CDC : 1 008 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 25/11/2022

Caractéristiques financières

Les caractéristiques financières des prêts figurant ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Proposition n°1 - 6 prêt(s)

Offre CDC				
Caractéristiques	CPLS	PLAI	PLAI foncier	PLS
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2021	-	-	PLSDD 2021
Montant	110 000 €	180 000 €	179 000 €	241 000 €
Commission d'Instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,51 %	0,3 %	0,65 %	1,51 %
TEG ¹	1,51 %	0,3 %	0,65 %	1,51 %
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	24 mois
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index de préfinancement	1,01 %	- 0,2 %	0,15 %	1,01 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 1,01 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,15 %	Livret A + 1,01 %
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	40 ans	60 ans	40 ans
Index ²	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,01 %	- 0,2 %	0,15 %	1,01 %
Taux d'intérêt	Livret A + 1,01 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,15 %	Livret A + 1,01 %
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	DR	DR	DR	DR
Taux de progressivité de l'échéance	- 1 %	- 1 %	- 1 %	- 1 %

¹ L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

² A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 0,5 % (Livret A).



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U106392

Opération : Libération-VEFA10 lgts -94430 (n° 5107122)

Date limite de validité de l'offre : 25/11/2022

Montant total du financement CDC : 1 008 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 25/11/2022

Caractéristiques financières (suite)

Proposition n°1 (suite)

Offre CDC			
Caractéristiques	PLUS	PLUS foncier	
Enveloppe	-	-	
Montant	160 000 €	138 000 €	
Commission d'instruction	0 €	0 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	1,1 %	0,65 %	
TEG ¹	1,1 %	0,65 %	
Phase de préfinancement			
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index de préfinancement	0,6 %	0,15 %	
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,15 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Paie ment en fin de préfinancement	Paie ment en fin de préfinancement	
Phase d'amortissement			
Durée	40 ans	60 ans	
Index ²	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	0,6 %	0,15 %	
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,15 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle	Indemnité actuarielle	
Modalité de révision	DR	DR	



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U106392

Opération : Libération-VEFA10 lgts -94430 (n° 5107122)

Date limite de validité de l'offre : 25/11/2022

Montant total du financement CDC : 1 008 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 25/11/2022

Phase d'amortissement (suite)			
Taux de progressivité de l'échéance	- 1 %	- 1 %	

1 L'Emprunteur est informé que, conformément à la réglementation en vigueur, le Taux Effectif Global (TEG) susmentionné, calculé selon un mode proportionnel et sur la base du nombre de jours exacts de la durée de la période mis en rapport avec l'année civile (soit "Exact/365"), est fourni à titre indicatif en tenant compte de l'ensemble des commissions, rémunérations et frais, dont les frais de garantie calculés sur la base du montage de garantie prévu dans le tableau ci-après, supportés par l'Emprunteur et portés à la connaissance du Prêteur lors de l'instruction de chaque Ligne du Prêt et qu'il est susceptible d'être actualisé à l'émission du contrat de prêt. Toutefois, ce TEG indicatif ne saurait être opposable au Prêteur en cas de modification des informations portées à sa connaissance.

2 A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission de la présente Lettre d'Offre est de 0,5 % (Livret A).



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U106392

Opération : Libération-VEFA10 lgts -94430 (n° 5107122)

Date limite de validité de l'offre : 25/11/2022

Montant total du financement CDC : 1 008 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 25/11/2022

Montage de garantie

Les garanties des prêts indiquées ci-dessous sont susceptibles d'être modifiées à la demande de l'emprunteur sous réserve d'un accord du prêteur lors de la contractualisation.

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLUS		PLUS foncier		PLAI		PLAI foncier	
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)
Collectivités locales	CMNE DE CHENNEVIERES SUR MARNE	160 000,00	100,00	138 000,00	100,00	180 000,00	100,00	179 000,00	100,00

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLS		CPLS					
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)				
Collectivités locales	CMNE DE CHENNEVIERES SUR MARNE	241 000,00	100,00	110 000,00	100,00				



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U106392

Opération : Libération-VEFA10 lgts -94430 (n° 5107122)

Date limite de validité de l'offre : 25/11/2022

Montant total du financement CDC : 1 008 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 25/11/2022

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention Collecteurs du 1%	31 500,00 €	2,16
Subvention Etat	88 652,00 €	6,09
Subvention REGION	41 000,00 €	2,82
Total des prêts CDC	1 008 000,00 €	69,26
Total des prêts hors CDC sauf CIL	0,00 €	0,00
Prêt(s) CIL	140 000,00 €	9,62
Fonds propres	146 310,00 €	10,05
TOTAL des ressources	1 455 462,00 €	100,00