

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Séance du 12 juillet 2022

N° 2022/052 - GARANTIE D'EMPRUNT I3F - 2-4 AVENUE DU BOIS

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- lmc19702-DE-1-1
Date réception : 15 juillet 2022

OBJET : GARANTIE D'EMPRUNT I3F - 2-4 AVENUE DU BOIS

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 12 logements locatifs sociaux situés 2-4 avenue du Bois / 1-3 avenue Claire à Chennevières-sur-Marne.

Le coût total du projet est de 1 763 864,00 €. Il sera financé à hauteur de 174 374 € par des fonds propres, de 136 990 € par des subventions Etat, de 51 000 € par des subventions Région, de 252 500 € de prêts Action Logement et de 1 149 000 € 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°U107929 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 1 149 000,00 € euros 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° U107929 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 12 logements locatifs sociaux situés 2-4 avenue du Bois / 1-3 avenue Claire 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 trois 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 PRESENTATION

3856L – CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430)

1 Avenue du Bois et 1 avenue Claire

12 logements sociaux (5 PLUS, 5 PLA-I et 2 PLS)



1) LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

CHENNEVIERES-SUR-MARNE est une commune du département du Val-de-Marne, entourée par les communes de Ormesson-sur-Marne, Champigny-sur-Marne et Sucy-en-Brie, Chennevières-sur-Marne est située à 13 km au sud-est de Paris la plus grande ville aux alentours. La ville jouit d'un accès exceptionnel à la capitale, grâce à un réseau développé de transports RER A – RER E, et bus. La commune de Chennevières-sur-Marne fait partie de la Métropole du Grand Paris.

Cet Ensemble immobilier sera composé après son achèvement :

- de quarante-trois (43) logements répartis sur un unique bâtiment collectif en R+3+Combles avec deux niveaux de sous-sol
- de jardins privatifs en rez-de-chaussée du bâtiment
- d'espaces extérieurs aménagés
- de cinquante-sept (57) emplacements de stationnement en sous-sol dont trois (3) pour personnes à mobilité réduite

Immobilière 3F

Groupe ActionLogement

- de deux locaux à vélos dont un en sous-sol et un en RDC
- d'un local « chaufferie »
- de locaux techniques (Fibre, EAU et TGBT)
- d'un local Ordures Ménagères situé en RDC



Plan masse

2) LE PROJET

L'opération consiste en l'acquisition en VEFA de 12 logements sociaux.

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5
Nombre	2	9	1	0	0
Surface SHAB	28,43 m ²	43,12 m ²	65,0 m ²		
Financement	PLUS	PLA-I	PLS	LLI	ASP
Nombre	5	5	2	0	0

3) DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Performance environnementale et certification

Thermique	RT 2012 – 10%
Certification	NF Habitat HQE
EnR	Non
Innovation	Non

4) CALENDRIER

La signature de l'acte est prévue pour décembre 2021. (OS)
La livraison des logements est prévue pour octobre 2024. (DAT)

CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE



Dossier n° : U107929
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 RENO-MAYETTE
DIRECTION FINANCIERE
159, RUE NATIONALE
75638 PARIS CEDEX 13

Paris, le 19 janvier 2022

Objet : Financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 12 logements, située 2-4, avenue du Bois / 1-3, avenue Claire à 94430 CHENNEVIERES-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° U107929

Opération : Bois - VEFA 12 lgts - 94430 (n° 5108647)

Date limite de validité de l'offre : 19/01/2023

Montant total du financement CDC : 1 149 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 19/01/2023

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° U107929

Opération : Bois - VEFA 12 lgts - 94430 (n° 5108647)

Date limite de validité de l'offre : 19/01/2023

Montant total du financement CDC : 1 149 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 19/01/2023

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 2022	-	-	PLSDD 2022
Montant	81 000 €	210 000 €	229 000 €	138 000 €
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	0 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	1,53 %	0,3 %	0,7 %	1,53 %
TEG ¹	1,53 %	0,3 %	0,7 %	1,53 %
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	1,03 %	- 0,2 %	0,2 %	1,03 %
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 1,03 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,2 %	Livret A + 1,03 %
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	1,03 %	- 0,2 %	0,2 %	1,03 %
Taux d'intérêt	Livret A + 1,03 %	Livret A - 0,2 %	Livret A + 0,2 %	Livret A + 1,03 %
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° U107929

Opération : Bois - VEFA 12 lgts - 94430 (n° 5108647)

Date limite de validité de l'offre : 19/01/2023

Montant total du financement CDC : 1 149 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 19/01/2023

Caractéristiques financières (suite)

Proposition n°1 (suite)

Offre CDC			
Caractéristiques	PLUS	PLUS foncier	
Enveloppe	-	-	
Montant	243 000 €	248 000 €	
Commission d'instruction	0 €	0 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	1,1 %	0,7 %	
TEG ¹	1,1 %	0,7 %	
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 %	0,2 %	
Taux d'intérêt du préfinancement	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,2 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	
Phase d'amortissement			
Durée	40 ans	60 ans	
Index ²	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	0,6 %	0,2 %	
Taux d'intérêt	Livret A + 0,6 %	Livret A + 0,2 %	
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° U107929

Opération : Bois - VEFA 12 lgts - 94430 (n° 5108647)

Date limite de validité de l'offre : 19/01/2023

Montant total du financement CDC : 1 149 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 19/01/2023

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° U107929

Opération : Bois - VEFA 12 lgts - 94430 (n° 5108647)

Date limite de validité de l'offre : 19/01/2023

Montant total du financement CDC : 1 149 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 19/01/2023

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	GRAND PARIS SUD EST AVENIR	243 000,00	100,00	248 000,00	100,00	210 000,00	100,00	229 000,00	100,00

Type de garantie	Dénomination / Désignation	PLS		CPLS					
		Montant Garanti (€)	Quotité (%)	Montant Garanti (€)	Quotité (%)				
Collectivités locales	GRAND PARIS SUD EST AVENIR	138 000,00	100,00	81 000,00	100,00				



BANQUE des
TERRITOIRES



CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS

DIRECTION REGIONALE ILE-DE-FRANCE

Dossier n° U107929

Opération : Bois - VEFA 12 lgts - 94430 (n° 5108647)

Date limite de validité de l'offre : 19/01/2023

Montant total du financement CDC : 1 149 000,00 €

Date limite de validité de la cotation : 19/01/2023

Plan de financement de l'opération

Ressources	Montant	%
Subvention Collecteurs du 1%	42 500,00 €	2,41
Subvention Etat	136 990,00 €	7,77
Subvention REGION	51 000,00 €	2,89
Total des prêts CDC	1 149 000,00 €	65,14
Total des prêts hors CDC sauf CIL	0,00 €	0,00
Prêt(s) CIL	210 000,00 €	11,91
Fonds propres	174 374,00 €	9,89
TOTAL des ressources	1 763 864,00 €	100,00