

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

JH/CD

OBJET

Garantie d'emprunt à l'OPH du Pays de Montereau – Confluence Habitat pour le financement de l'opération d'acquisition en VEFA de 16 logements situés au 39 rue de Varennes à Montereau – Abroge et remplace la délibération n°D_31_2025 du 31 mars 2025

DATE
D'AFFICHAGE

26 juin 2025

NOMBRE DE
CONSEILLERS :

en exercice

35

présents

24

votants

27

N° D_71_2025 (Direction des Finances)

L'an deux mil vingt cinq, le 23 juin à 19 heures 10, les membres composant le Conseil Municipal de Montereau se sont réunis en Mairie de Montereau sur la convocation en date du 16 juin deux mil vingt cinq et sous la présidence de Monsieur James CHERON, Maire.

Présents : M. CHERON, Maire, M. DERVILLEZ, Mme BOURGEAIS EL ABIDI, M. ASFAUX, Mme CHOISY, M. REGUIG, Mme CORNEILLAN, M. STUTZ, Mme MAIROT, Mme IVAKHOFF, M. BELEK, Adjoints au Maire, M. FELLAH, Mme GAGÉ, Mme LACHEMI, M. LEMOINE, M. MONIER, Mme SONI MAZOUZI, M. POUVESLE, M. ALBOUY, M. ANKAOUA, Mme DA FONSECA, M. DEYDIER, M. JEGO, Mme PINTO JANEIRO, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : Mme ADANUR représentée par M. BELEK, Mme CAMACHO représentée par Mme CORNEILLAN, M. DOURET représenté par Mme MAIROT, M. ESPARRAGA représenté par M. DERVILLEZ, Mme IN représentée par M. LEMOINE, M. MALONGA représenté par Mme BOURGEAIS EL ABIDI, M. MEBARKI représenté par M. ASFAUX, Mme MEUNIER représentée par Mme CHOISY, M. LOMBARD représenté par M. CHERON, Mme ZAIDI représentée par M. JEGO.

Absente : Mme SAINTE ROSE

Secrétaire de séance : M. MONIER

~~~~~

L'OPH du Pays de Montereau – Confluence Habitat situé 1 rue de la Maison Garnier à Montereau 77130 a sollicité la garantie de la ville de Montereau pour un emprunt qu'elle se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, en vue de financer l'opération d'Acquisition en VEFA de 16 logements situés au 39 rue de Varennes à Montereau.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

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

Vu l'article 2305 du Code civil.

Vu la délibération n° D\_31\_2025 du 31 mars 2025

Vu l'avis favorable de la 1<sup>ère</sup> commission en date du 16 juin 2025

**CONSIDERANT** l'emprunt d'un montant de 2 186 882 euros souscrit par l'emprunteur l'OPH du Pays de Montereau – Confluence Habitat, auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de l'opération Acquisition en VEFA de 16 logements situés au 39 rue de Varennes à Montereau pour lequel la commune décide d'apporter sa garantie à hauteur de 100 % dans les termes et conditions fixées ci-dessous.

.../...

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, DECIDE à l'UNANIMITE (7 abstentions : M. ALBOUY – M. ANKAOUA – Mme DA FONSECA – M. DEYDIER – M. JEGO – Mme PINTO JANEIRO – Mme ZAIDI représentée par M. JEGO)**

- D'ABROGER la délibération D\_31\_2025 du 31 mars 2025 relative à la Garantie d'emprunt à l'OPH du Pays de Montereau – Confluence Habitat pour le financement de l'opération Acquisition en VEFA de 16 logements situés au 39 rue de Varennes à Montereau
- D'ACCORDER sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 2 186 882 euros souscrit par l'OPH du Pays de Montereau – Confluence Habitat (l'emprunteur), auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.  
La garantie de la Commune est accordée à hauteur de la somme en principal de 2 186 882 € (deux millions cent quatre-vingt-six mille huit cent quatre-vingt-deux euros) et augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt. Ce prêt constitué de 9 lignes sera destiné à l'opération Acquisition en VEFA de 16 logements situés au 39 rue de Varennes à Montereau 77130
- DE PRECISER ci-dessous les caractéristiques financières de cet emprunt

La Caisse des Dépôts et Consignations accorde à l'emprunteur un prêt, d'un montant total de 2 186 882 € (euros) aux conditions suivantes :

**Pour les Lignes du Prêt indexées sur Livret A (hors profil d'amortissement à durée ajustable)**

Caisse des Dépôts et Consignations

| Caractéristiques                               | CPLS                                         | PLAI                                         | PLAI                                         | PLAI foncier                                 |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Enveloppe                                      | Complémentaire au PLS 2025                   | RO ANRU                                      | -                                            | RO ANRU                                      |
| Montant                                        | 250 902 €                                    | 805 558 €                                    | 59 173 €                                     | 527 442 €                                    |
| Commission d'instruction                       | 150 €                                        | 0 €                                          | 0 €                                          | 0 €                                          |
| <b>Phase de préfinancement</b>                 |                                              |                                              |                                              |                                              |
| Durée du préfinancement                        | 12 mois                                      | 12 mois                                      | 12 mois                                      | 12 mois                                      |
| Index de préfinancement                        | Livret A                                     | Livret A                                     | Livret A                                     | Livret A                                     |
| Marge fixe sur index de préfinancement         | 1,11%                                        | -0,4%                                        | -0,2%                                        | -0,4%                                        |
| Taux d'intérêt du préfinancement               | Livret A +1.11%                              | Livret A -0.4%                               | Livret A -0.2%                               | Livret A -0.4%                               |
| Règlement des intérêts de préfinancement       | Capitalisation                               | Capitalisation                               | Capitalisation                               | Capitalisation                               |
| Mode de calcul des intérêts de préfinancement  | Equivalent                                   | Equivalent                                   | Equivalent                                   | Equivalent                                   |
| Base de calcul des intérêts de préfinancement  | Exact / 365                                  | Exact / 365                                  | Exact / 365                                  | Exact / 365                                  |
| <b>Phase d'amortissement</b>                   |                                              |                                              |                                              |                                              |
| Durée                                          | 40 ans                                       | 40 ans                                       | 40 ans                                       | 50 ans                                       |
| Index                                          | Livret A                                     | Livret A                                     | Livret A                                     | Livret A                                     |
| Marge fixe sur index                           | 1,11%                                        | -0,4%                                        | -0,2%                                        | -0,4%                                        |
| Taux d'intérêt                                 | Livret A +1.11%                              | Livret A -0.4%                               | Livret A -0.2%                               | Livret A -0.4%                               |
| Périodicité                                    | Annuelle                                     | Annuelle                                     | Annuelle                                     | Annuelle                                     |
| Profil d'amortissement                         | Echéance prioritaire (intérêts différés)     | Echéance prioritaire (intérêts différés)     | Echéance prioritaire (intérêts différés)     | Echéance prioritaire (intérêts différés)     |
| Condition de remboursement anticipé volontaire | Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40) | Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40) | Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40) | Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40) |
| Modalité de révision                           | DL                                           | DL                                           | DL                                           | DL                                           |
| Taux de progressivité de l'échéance            | 0%                                           | 0%                                           | 0%                                           | 0%                                           |
| Taux plancher de progressivité des échéances   | 0%                                           | 0%                                           | 0%                                           | 0%                                           |

## Caisse des Dépôts et Consignations

| Caractéristiques                               | PLAI Foncier                                 | PLS                                          | PLS FONCIER                                  | PLUS                                         |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Enveloppe                                      | -                                            | PLSDD 2025                                   | PLSDD 2025                                   | -                                            |
| Montant                                        | 38 744 €                                     | 160 910 €                                    | 139 521 €                                    | 142 449 €                                    |
| Commission d'instruction                       | 0€                                           | 90€                                          | 80€                                          | 0€                                           |
| <b>Phase de préfinancement</b>                 |                                              |                                              |                                              |                                              |
| Durée du préfinancement                        | 12 mois                                      | 12 mois                                      | 12 mois                                      | 12 mois                                      |
| Index de préfinancement                        | Livret A                                     | Livret A                                     | Livret A                                     | Livret A                                     |
| Marge fixe sur index de préfinancement         | -0.2%                                        | 1.11%                                        | 1.11%                                        | 0.6%                                         |
| Taux d'intérêt du préfinancement               | Livret A -0.2%                               | Livret A +1.11%                              | Livret A +1.11%                              | Livret A +0.6%                               |
| Règlement des intérêts de préfinancement       | Capitalisation                               | Capitalisation                               | Capitalisation                               | Capitalisation                               |
| Mode de calcul des intérêts de préfinancement  | Equivalent                                   | Equivalent                                   | Equivalent                                   | Equivalent                                   |
| Base de calcul des intérêts de préfinancement  | Exact / 365                                  | Exact / 365                                  | Exact / 365                                  | Exact / 365                                  |
| <b>Phase d'amortissement</b>                   |                                              |                                              |                                              |                                              |
| Durée                                          | 50 ans                                       | 40 ans                                       | 50 ans                                       | 40 ans                                       |
| Index                                          | Livret A                                     | Livret A                                     | Livret A                                     | Livret A                                     |
| Marge fixe sur index                           | -0.2%                                        | 1.11%                                        | 1.11%                                        | 0.6%                                         |
| Taux d'intérêt                                 | Livret A -0.2%                               | Livret A +1.11%                              | Livret A +1.11%                              | Livret A +0.6%                               |
| Périodicité                                    | Annuelle                                     | Annuelle                                     | Annuelle                                     | Annuelle                                     |
| Profil d'amortissement                         | Echéance et intérêts prioritaires            | Echéance prioritaire (intérêts différés)     | Echéance prioritaire (intérêts différés)     | Echéance prioritaire (intérêts différés)     |
| Condition de remboursement anticipé volontaire | Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40) | Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40) | Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40) | Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40) |
| Modalité de révision                           | DL                                           | DL                                           | DL                                           | DL                                           |
| Taux de progressivité de l'échéance            | 0%                                           | 0%                                           | 0%                                           | 0%                                           |
| Taux plancher de progressivité des échéances   | 0%                                           | 0%                                           | 0%                                           | 0%                                           |

Caisse des Dépôts et Consignations

|                                                |                                              |  |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|--|
| Caractéristiques                               | PLUS Foncier                                 |  |
| Enveloppe                                      | -                                            |  |
| Montant                                        | 62 183 €                                     |  |
| Commission d'instruction                       | 0€                                           |  |
| Phase de préfinancement                        |                                              |  |
| Durée du préfinancement                        | 12 mois                                      |  |
| Index de préfinancement                        | Livret A                                     |  |
| Marge fixe sur index de préfinancement         | 0.6%                                         |  |
| Taux d'intérêt du préfinancement               | Livret A +0.6%                               |  |
| Règlement des intérêts de préfinancement       | Capitalisation                               |  |
| Mode de calcul des intérêts de préfinancement  | Equivalent                                   |  |
| Base de calcul des intérêts de préfinancement  | Exact / 365                                  |  |
| Phase d'amortissement                          |                                              |  |
| Durée                                          | 50 ans                                       |  |
| Index                                          | Livret A                                     |  |
| Marge fixe sur index                           | 0.6%                                         |  |
| Taux d'intérêt                                 | Livret A +0.6%                               |  |
| Périodicité                                    | Annuelle                                     |  |
| Profil d'amortissement                         | Echéance prioritaire (intérêts différés)     |  |
| Condition de remboursement anticipé volontaire | Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40) |  |
| Modalité de révision                           | DL                                           |  |
| Taux de progressivité de l'échéance            | 0%                                           |  |
| Taux plancher de progressivité des échéances   | 0%                                           |  |

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Contrat de 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.



Sur notification de l'impayé par lettre recommandée 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.

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.

La Commune s'engage pendant toute la durée du contrat de Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

- En contrepartie de cette garantie, l'OPH du Pays de Montereau – Confluence Habitat concède à la commune de Montereau-Fault-Yonne des droits de réservation en flux représentant au plus 20% du volume de logements de l'opération soit 4 logements locatifs sociaux en droit unique de désignation
- D'AUTORISER le Maire ou son représentant à intervenir au contrat de prêt passé entre la Caisse des Dépôts et Consignations et l'OPH du Pays de Montereau – Confluence Habitat et à signer, par ailleurs, tous actes aux effets ci-dessus.



Pour extrait conforme,  
Le Maire,

*James Chéron*

James CHÉRON