

JH/MB

OBJET

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

DATE
D'AFFICHAGE

04 avril 2025

NOMBRE DE
CONSEILLERS :

en exercice

35

présents

23

votants

35

N° D_31_2025 (Direction des Finances)

L'an deux mil vingt-cinq, le 31 mars à 19 heures 00, les membres composant le Conseil Municipal de Montereau se sont réunis en Mairie de Montereau sur la convocation en date du 25 mars deux mil vingt-cinq et sous la présidence de Monsieur James CHERON, Maire.

Présents : M. CHERON, Maire, M. DERVILLEZ, Mme BOURGEAIS-EL ABIDI, M. REGUIG, Mme MAIROT, Mme IVAKHOFF, M. BELEK, M. ESPARRAGA, Adjoint au Maire, Mme CAMACHO, M. DOURET, M. FELLAH, Mme GAGÉ, M. LEMOINE, M. MALONGA, M. MEBARKI, Mme MEUNIER, M. MONIER, Mme SONI MAZOUZI, M. POUVESLE, M. ALBOUY, Mme DA FONSECA, M. DEYDIER, Mme PINTO JANEIRO, Conseillers Municipaux.

Absents représentés : M. ASFAUX représenté par Mme BOURGEAIS-EL ABIDI, Mme CHOISY représentée par M. DERVILLEZ, Mme CORNEILLAN représentée par M. ESPARRAGA, M. STUTZ représenté par Mme MAIROT, Mme ADANUR représentée par M. BELEK, Mme IN représentée par M. REGUIG, Mme LACHEMI représentée par Mme IVAKHOFF, Mme SAINTE ROSE représentée par M. LEMOINE, M. ANKAOUA représenté par Mme PINTO JANEIRO, M. JEGO représenté par M. ALBOUY, M. LOMBARD représenté par M. CHERON, Mme ZAIDI représentée par M. DEYDIER.

Secrétaire de séance : Mme IVAKHOFF.

~~~~~

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.

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.

**Vu** l'avis favorable de la 1<sup>ère</sup> commission en date du 24 mars 2025 ;

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, DECIDE à la MAJORITÉ : (7 contre : M. ALBOUY, Mme DA FONSECA, M. DEYDIER, Mme PINTO JANEIRO, M. ANKAOUA représenté par Mme PINTO JANEIRO, M. JEGO représenté par M. ALBOUY, Mme ZAIDI représentée par M. DEYDIER)**

- **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 € et augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt. Ce prêt sera destiné à l'opération d'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 :

| Caractéristiques                               | CPLS                                         | PLAI                                         | PLAI FONCIER                                 | PLS                                          |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Enveloppe                                      | Complémentaire au PLS 2025                   | RO ANRU                                      | RO ANRU                                      | PLSDD2025                                    |
| Montant                                        | 250 902 €                                    | 864 731 €                                    | 566 186 €                                    | 160 910 €                                    |
| 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%                                        | -0.04%                                       | 1.11%                                        |
| Taux d'intérêt du préfinancement               | Livret A +1.11%                              | Livret A -0.4%                               | Livret A -0.04%                              | Livret A +1.11%                              |
| 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                                       | 60 ans                                       | 40 ans                                       |
| Index *                                        | Livret A                                     | Livret A                                     | Livret A                                     | Livret A                                     |
| Marge fixe sur index                           | 1,11%                                        | -0.4%                                        | -0.04%                                       | 1.11%                                        |
| Taux d'intérêt **                              | Livret A +1.11%                              | Livret A -0.4%                               | Livret A -0.04%                              | Livret A +1.11%                              |
| 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%                                           |

.../...

| Caractéristiques                               | PLS Foncier                                  | PLUS                                         | PLUS FONCIER                                 |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Enveloppe                                      | PLSDD 2025                                   | -                                            | -                                            |
| Montant                                        | 139 521 €                                    | 142 449 €                                    | 62 183 €                                     |
| Commission d'instruction                       | 80€                                          | 0€                                           | 0€                                           |
| <b>Phase de préfinancement</b>                 |                                              |                                              |                                              |
| Durée du préfinancement                        | 12 mois                                      | 12 mois                                      | 12 mois                                      |
| Index de préfinancement                        | Livret A                                     | Livret A                                     | Livret A                                     |
| Marge fixe sur index de préfinancement         | -0.04%                                       | 0.6%                                         | -0.04%                                       |
| Taux d'intérêt du préfinancement               | Livret A -0.04%                              | Livret A +0.6%                               | Livret A -0.04%                              |
| Règlement des intérêts de préfinancement       | Capitalisation                               | Capitalisation                               | Capitalisation                               |
| Mode de calcul des intérêts de préfinancement  | Equivalent                                   | Equivalent                                   | Equivalent                                   |
| Base de calcul des intérêts de préfinancement  | Exact / 365                                  | Exact / 365                                  | Exact / 365                                  |
| <b>Phase d'amortissement</b>                   |                                              |                                              |                                              |
| Durée                                          | 60 ans                                       | 40 ans                                       | 60 ans                                       |
| Index                                          | Livret A                                     | Livret A                                     | Livret A                                     |
| Marge fixe sur index                           | -0.04%                                       | 0.6%                                         | -0.04%                                       |
| Taux d'intérêt                                 | Livret A -0.04%                              | Livret A +0.6%                               | Livret A -0.04%                              |
| Périodicité                                    | Annuelle                                     | Annuelle                                     | Annuelle                                     |
| Profil d'amortissement                         | 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) |
| Modalité de révision                           | DL                                           | DL                                           | DL                                           |
| Taux de progressivité de l'échéance            | 0%                                           | 0%                                           | 0%                                           |
| Taux plancher de progressivité des échéances   | 0%                                           | 0%                                           | 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