

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 28 mars 2024

Délibération n°2024- 079 - Habitat – Demande de garantie d'emprunt au bénéfice de « 3F Seine-et-Marne » pour l'acquisition et l'amélioration de 259 logements situés sur la commune d'Avon

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	55
Ne prend pas part au vote	0
Votants	55
Abstention	0
Suffrage exprimés	55
Majorité absolue	28
Pour	53
Contre	2

L'an deux mil vingt-quatre, le 28 mars, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 22 mars, s'est réuni, Salle André Millet à Samoreau, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Estelle BERTÉE (à partir de la délibération N°2024-017), Françoise BICHON-LHERMITTE, Francine BOLLET, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (à partir de la délibération N°2024-016), Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVÖET, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Isabelle MARIE, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Audrey TAMBORINI, Pascale TORRENTS-BELTRAN et Nathalie VINOT (à partir de la délibération N°2024-016)

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, David DINTILHAC (à partir de la délibération N°2024-016), Thibault FLINE, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Jean HÉLIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL (à partir de la délibération N°2024-016), Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Yannick TORRES, Vitor VALENTE et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ
Mme Sandrine-Magali BELMIN à M. Thierry REYJAL
Mme Naciba MESSAOUDI à M. Laurent SIGLER
Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE
Mme Isabelle BOLGERT à M. Julien GONDARD
Mme Gwenaël CLER à Mme Francine BOLLET
Mme Marie-Laure VASSEUR à M. Christian BOURNERY
Mme Anne GHYSSENS à M. Francis GUERRIER
M. Pascal GROS à Mme Marie HOLVÖET

Membres absents :

Mme Sophie BERTHOLIER

Mme Aurélie BRICAUD

M. Jean-Claude DELAUNE

M. Thomas IANZ

M. Frédéric VALLETOUX

Mme Nathalie VINOT (pour les votes du Procès-verbal du 8 février 2024 et de la délibération N°2024-015)

M. Thierry REYJAL (pour les votes du Procès-verbal du 8 février 2024 et de la délibération N°2024-015)

Mme Sandrine-Magali BELMIN (pour les votes du Procès-verbal du 8 février 2024 et de la délibération N°2024-015)

M. David DINTILHAC (pour les votes du Procès-verbal du 8 février 2024 et de la délibération N°2024-015)

Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (pour les votes du Procès-verbal du 8 février 2024 et de la délibération N°2024-015)

Mme Estelle BERTÉE (pour les votes du Procès-verbal du 8 février 2024 et des délibération N°2024-015 et N°2024-016)

M. Romain COQUERY (pour le vote des délibérations N°2024-073 à N° 2024-079)

Mme Marie HOLVÖET (pour le vote de la délibération N° 2024-082)

M. Pascal GROS (pour le vote de la délibération N° 2024-082)

Membre n'ayant pas pris part au vote :

Le Président sort de la salle au moment du vote des comptes administratifs et ne prend pas part au vote des délibérations N°2024-039 à N°2024-046.

Secrétaire de Séance : M. Christophe BAGUET

Références juridiques :

- **Le Code général des collectivités territoriales, et notamment, les articles L 5111-4 et L 5216-1 et suivants**
- **Le Code civil, et notamment, l'article L.2305**
- **La délibération n°2023-101 du conseil communautaire du 29 juin 2023 portant création du règlement sur les conditions d'octroi des garanties d'emprunt en faveur des logements sociaux.**

Rapporteur : Mme Véronique FÉMÉNIA et M. Fabrice LARCHÉ

Ce point a été présenté aux commissions, urbanisme, habitat, logement, déplacements du 12 mars 2024 et finances, ressources humaines et mutualisation du 13 mars 2024.

Le Groupe « 3F Seine-et-Marne », bailleur social, sollicite la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau pour la garantie d'emprunts à contracter auprès de la caisse des dépôts et consignation visant à financer l'acquisition et l'amélioration de 259 logements situés à la Butte de Montceau à Avon et étant précédemment des appartements appartenant à la SEM du Pays de Fontainebleau. Cette demande de garantie est à hauteur de 30% des emprunts. La commune d'Avon et le Département de Seine-et-Marne garantissent le restant pour respectivement 30% et 40%.

Les caractéristiques opérationnelles :

L'opération consiste en une « acquisition-amélioration » de 259 logements pour la plupart déjà habités par des locataires. Après enquête, les agréments de l'État pour ces logements se décomposent de la façon suivante :

- 78 logements en PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) dont 8 en PLAi adapté (loyer maximum pour ce type de financement à 6,38 €/m²)
- 77 logements en PLS (Prêt Locatif Social) (loyer maximum pour ce type de financement à 11,13 €/m²)

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20240405-2024-079-DE
Date de réception préfecture : 05/04/2024

- 104 logements en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) (loyer maximum pour ce type de financement à 7,19 €/m²)

Les logements sont composés de sept T2 de 48 m², de cent-cinq T3 de 58 m², de quatre-vingt-sept T4 de 69 m² et soixante T5 de 85m².

Les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt sont les suivantes :

Offre de la Caisse des Dépôts et Consignation				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	CPLS	PLAI	PLAI foncier	PLS
Enveloppe	Complémentaire au PLS 2023	-	-	PLSDD 2023
Identifiant de la Ligne du Prêt	5577432	5577430	5577431	5577434
Montant de la Ligne du Prêt	4 866 000 €	7 833 000 €	5 556 000 €	2 938 000 €
Commission d'instruction	2 910 €	0 €	0 €	1 760 €
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	Annuelle
Taux de période	4,11 %	2,6 %	3,29 %	4,11 %
TEG de la Ligne du Prêt	4,11 %	2,6 %	3,29 %	4,11 %
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	1,11 %	-0,4 %	0,29 %	1,11 %
Taux d'intérêt du préfinancement	4,11 %	2,6 %	3,29 %	4,11 %
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
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Équivalent	Équivalent	Équivalent	Équivalent
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365
Phase d'amortissement				
Durée	40 ans	40 ans	60 ans	40 ans
Index ¹	Livret A	Livret A	Livret A	Livret A
Marge fixe sur index	1,11 %	-0,4 %	0,29 %	1,11 %
Taux d'intérêt ²	4,11 %	2,6 %	3,29 %	4,11 %
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 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	

Accusé de réception @préfecture
077-200072346-20240405-2024-079-DE
Date de réception préfecture : 05/04/2024

Taux de progressivité de l'échéance	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	0 %
Mode de calcul des intérêts	Équivalent	Équivalent	Équivalent	Équivalent
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	30 / 360	30 / 360

1 À titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 3% (Livret A).

2 Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la Ligne du Prêt.

Offre de la Caisse des Dépôts et Consignation				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PLS foncier	PLUS	PLUS foncier	
Enveloppe	PLSDD 2023	–	–	
Identifiant de la Ligne du Prêt	5577433	5577429	5577428	
Montant de la Ligne du Prêt	4 681 000 €	12 151 000 €	7 517 000 €	
Commission d'instruction	2 800 €	0 €	0 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	3,29 %	3,6 %	3,29 %	
TEG de la Ligne du Prêt	3,29 %	3,6 %	3,29 %	
Phase de préfinancement				
Durée du préfinancement	24 mois	24 mois	24 mois	
Index de préfinancement	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index de préfinancement	0,29 %	0,6 %	0,29 %	
Taux d'intérêt du préfinancement	3,29 %	3,6 %	3,29 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	Paiement en fin de préfinancement	
Mode de calcul des intérêts de préfinancement	Équivalent	Équivalent	Équivalent	
Base de calcul des intérêts de préfinancement	Exact / 365	Exact / 365	Exact / 365	
Phase d'amortissement				
Durée	60 ans	40 ans	60 ans	
Index ¹	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	0,29 %	0,6 %	0,29 %	
Taux d'intérêt ²	3,29 %	3,6 %	3,29 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	Annuelle	

Profil d'amortissement	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance 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	0,5 %	0,5 %	0,5 %	
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %	0 %	0 %	
Mode de calcul des intérêts	Équivalent	Équivalent	Équivalent	
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	30 / 360	

1 À titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 3 % (Livret A).

2 Le(s) taux indiqué(s) ci-dessus est (sont) susceptible(s) de varier en fonction des variations de l'index de la Ligne du Prêt.

Vu les articles L 5111-4 et L 5216-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu l'article 2305 du Code civil ;

Vu le contrat de prêt n° 155992 en annexe signé entre, « 3F SEINE ET MARNE », l'emprunteur, et la Caisse des dépôts et consignations ;

Vu la délibération n°2023-101 du conseil communautaire du 29 juin 2023 portant création du règlement sur les conditions d'octroi des garanties d'emprunt en faveur des logements sociaux.

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Accorder sa garantie à hauteur de 30 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de quarante-cinq millions cinq cent quarante-deux mille euros (45 542 000 €) souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et condition du Contrat de Prêt n° 155992, constitué de sept lignes de prêt ;
- Préciser que la garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 13 662 600,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt, à due proportion de l'engagement de la Communauté d'agglomération. Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération ;
- Ajouter 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 ;
- Préciser que 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 ;
- S'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoins, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Décision :

L'assemblée décide, à la majorité (2 contre : MM. Patrick GAUTHIER et Yann MOREAU), de :

- Accorder sa garantie à hauteur de 30 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de quarante-cinq millions cinq cent quarante-deux mille euros (45 542 000 €) souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et condition du Contrat de Prêt n° 155992, constitué de sept lignes de prêt ;
- Préciser que la garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 13 662 600,00 euros augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt, à due proportion de l'engagement de la Communauté d'agglomération. Ledit contrat est joint en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération ;
- Ajouter 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 ;
- Préciser que 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 ;
- S'engager pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoins, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Fait les jours, mois et an susdits,
Ont signé les membres présents.

Le Secrétaire de séance

Christophe BAGUET

Certifié exécutoire le- **5 AVR. 2024**
Date de mise en ligne le- **5 AVR. 2024**
Notification le
AR Préfecture 077-200072346-

Pour extrait conforme,

Le Président,

Pascal GOUHOUR



Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site www.pays-fontainebleau.fr et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr