

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire  
Du 26 juin 2025

**Délibération n° 2025-108 – Finances - Demande de garantie d'emprunt au bénéfice des Foyers de Seine-et-Marne pour l'acquisition de 168 chambres pour une résidence étudiante sise rue des Archives à Fontainebleau**

Membres en exercice	61
Membres présents	41
Membres ayant donné pouvoir	11
Membres intéressés (se retire du vote)	0
Votants	52
Abstentions (incluant refus de vote)	8
Suffrages exprimés	44
Majorité absolue	23
Pour	42
Contre	2

L'an deux mil vingt-cinq, le 26 juin, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 20 juin 2025, s'est réuni, au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président

Mmes Estelle BERTÉE, Françoise BICHON-LHERMITTE, Isabelle BOLGERT, Françoise BOURDREUX, Sylvie CHANTELAUZE, Carole CHAVANCE, Véronique FÉMÉNIA, Dominique L'HOSTIS, Hélène MAGGIORI, Naciba MESSAOUDI, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Judith REYNAUD, Sonia RISCO, Nathalie VINOT.

MM. Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Pascal GROS, Francis GUERRIER, Jean HELIE, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO (à partir de la délibération n° 2025-092), Yann MOREAU, Sylvain PIESSET, Patrick POCHON, Jean-Philippe POMMERET, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Yannick TORRES, Vitor VALENTE.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Laure AVELINE à Mme Nathalie VINOT  
Mme Francine BOLLET à M. Thibault FLINÉ  
Mme Gwenaél CLER à Mme Isabelle BOLGERT  
Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ  
Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD  
M. Christophe BAGUET à Mme Sonia RISCO

M. Christian BOURNERY à M. Michel CALMY  
M. Nicolas PIERRET à Mme Françoise BOURDREUX  
M. Laurent SIGLER à Mme Naciba MESSAOUDI  
M. Frédéric VALLETOUX à M. Julien GONDARD  
M. Anthony VAUTIER à Mme Véronique FÉMÉNIA

Membres absents :

Mme Sophie BERTHOLIER  
Mme Anne GHYSSENS  
Mme Marie HOLVOET  
Mme Lamia KORT  
Mme Isabelle MARIE  
Mme Audrey TAMBORINI  
Mme Marie-Laure VASSEUR  
M. Jean-Claude DELAUNE  
M. Cédric THOMA  
M. Olivier MAGRO (de la délibération n°2025-088 à n° 2025-091)

Secrétaire de Séance :

Michel CALMY

**Références juridiques :**

- **Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.5111-4, L.5216-1 et suivants ;**
- **Code civil, notamment son article 2305 ;**
- **Délibération n° 2023-101 du conseil communautaire en date du 29 juin 2023 portant adoption du règlement sur les conditions d'octroi des garanties d'emprunt pour la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.**

**Rapporteur : Mme Véronique FÉMÉNIA**

**Contexte**

Les Foyers de Seine-et-Marne (FSM), bailleur social, sollicitent 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 de cent soixante-huit chambres pour une résidence étudiante située rue des Archives à Fontainebleau. Cette demande de garantie est à hauteur de 30 % des emprunts. La commune de Fontainebleau complète la garantie d'emprunt à hauteur de 70 %.

**Les caractéristiques opérationnelles :**

Les logements se composent de la façon suivante : 168 logements financés par le Prêt Locatif Social (PLS) dont 2 T2 d'une surface moyenne de 23 m<sup>2</sup> et 166 T1 d'une surface moyenne de 20 m<sup>2</sup>. Outre ces logements, la future résidence aura un local vélos, une laverie, une salle de sport, une salle de coworking, un logement pour un régisseur et un local pour de la télé-médecine.

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

Offre CDC				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	CPLS	PLS	PLS Foncier	
Enveloppe	Complémentaire au PLS2024	PLSDD 2024	PLSDD2024	
Identifiant de la Ligne du Prêt	5587083	5587082	5587081	
Montant de la Ligne du Prêt	2 432 567 €	2 420 150 €	4 431 925 €	
Commission d'instruction	1 450 €	1 450 €	1 450 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	4,11 %	4,11 %	4,11 %	
TEG de la Ligne du Prêt	4,11 %	4,11 %	4,11 %	
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	1,11 %	1,11 %	1,11 %	
Taux d'intérêt du préfinancement	4,11 %	4,11 %	4,11 %	
Règlement des intérêts de préfinancement	Capitalisation	Capitalisation	Capitalisation	
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	40 ans	40 ans	80 ans	

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20250626-2025-108-DE  
Date de réception préfecture : 04/07/2025

<b>Index <sup>1</sup></b>	Livret A	Livret A	Livret A	
<b>Marge fixe sur index</b>	1,11 %	1,11 %	1,11 %	
<b>Taux d'intérêt <sup>2</sup></b>	4,11 %	4,11 %	4,11 %	
<b>Périodicité</b>	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
<b>Profil d'amortissement</b>	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	Échéance prioritaire (intérêts différés)	
<b>Condition de remboursement anticipé volontaire</b>	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	Indemnité actuarielle sur courbe SWAP (J-40)	
<b>Modalité de révision</b>	DL	DL	DL	
<b>Taux de progressivité de l'échéance</b>	0,5 %	0,5 %	0,5 %	
<b>Taux plancher de progressivité des échéances</b>	0 %	0 %	0 %	
<b>Mode de calcul des intérêts</b>	Équivalent	Équivalent	Équivalent	
<b>Base de calcul des intérêts</b>	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.

Il est ainsi proposé à l'assemblée de bien vouloir :

- Accorder sa garantie à hauteur de 30 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de **neuf millions deux cent quatre-vingt-quatre mille six cent quarante-deux euros** (9 284 642,00 €) 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° **163926**, constitué de trois lignes de prêt ;
- Préciser que la garantie de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est accordée à hauteur de la somme en principal de deux millions sept cent quatre-vingt-cinq mille trois cent quatre-vingt-douze euros et soixante centimes (2 785 392,60 €) 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 Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau 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 Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau 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 besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt

### Décision :

Après en avoir délibéré, l'assemblée décide, à la majorité (2 contre : MM. Patrick GAUTHIER et Yann MOREAU - 8 abstentions : Mmes Marie-Charlotte NOUHAUD, Pascale TORRENTS-BELTRAN – via le pouvoir donné à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD-, Sylvie CHANTELAUZE, Carole CHAVANCE, Françoise BOURDREUX, et MM. Sylvain PIESSET, Olivier MAGRO, et Nicolas PIERRET – via le pouvoir donné à Mme Françoise BOURDREUX) de :

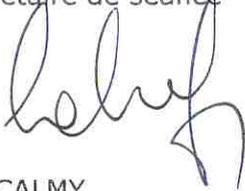
- Accorder sa garantie à hauteur de 30 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de **neuf millions deux cent quatre-vingt-quatre mille six cent quarante-deux euros** (9 284 642,00 €) souscrit par l'emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les caractéristiques financières et aux charges et condition du Contrat de Prêt **n° 163926**, constitué de trois lignes de prêt ;
- Préciser que la garantie de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est accordée à hauteur de la somme en principal de deux millions sept cent quatre-vingt-cinq mille trois cent quatre-vingt-douze euros et soixante centimes (2 785 392,60 €) 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 Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau 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 Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau 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 besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt

Fait les jours, mois et an susdits,

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance



Michel CALMY



Le Président,

Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le **04 JUIL. 2025**  
Date de mise en ligne le **04 JUIL. 2025**  
Notification le  
AR Préfecture 077-200072346-

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](http://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](http://www.telerecours.fr)