

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 26 septembre 2024

Délibération n°2024-143 - Finances – Demande de garantie d'emprunt au bénéfice de Trois Moulins Habitat pour l'acquisition et l'amélioration de 8 logements situés à Bois-le-Roi sis 11 rue Gustave Baudoin

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	57
Ne prend pas part au vote	0
Votants	57
Abstention	0
Suffrage exprimés	57
Majorité absolue	29
Pour	55
Contre	2

L'an deux mil vingt-quatre, le 26 septembre, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 20 septembre, s'est réuni Salle de la Samoisienne à Samois-sur-Seine, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Estelle BERTÉE, Françoise BICHON-LHERMITTE, Francine BOLLET, Isabelle BOLGERT, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (à partir de la délibération N°2024/132), Véronique FÉMÉNIA, Anne GHYSSENS, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVOET, Lamia KORT, Isabelle MARIE, Naciba MESSAOUDI, Marie-Charlotte NOUHAUD, Pascale TORRENTS-BELTRAN, et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Romain COQUERY, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD (à partir de la délibération N°2024/132), Francis GUERRIER, Pascal GROS, Jean HÉLIE, Fabrice LARCHÉ (à partir de la délibération N°2024/132), Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Jean-Philippe POMMERET, Patrick POCHON, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Yannick TORRES, Vitor VALENTE et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Dominique LHOSTIS à M. Pascal GOUHOURY

Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ (à partir de la délibération N°2024/132)

Mme Gwenaël CLER à Mme Francine BOLLET

Mme Hélène MAGGIORI à M. Laurent ROUSSEL

Mme Judith REYNAUD à M. Thibault FLINÉ

Mme Chantal PAYAN à M. Vitor VALENTE

Mme Sonia RISCO à M. Anthony VAUTIER

Mme Marie-Laure VASSEUR à M. Christian BOURNERY

M. Thomas IANZ à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD
Mme Sandrine-Magali BELMIN à Mme Nathalie VINOT
Mme Audrey TAMBORINI à M. Cédric THOMA

Membres absents :

Mme Aurélie BRICAUD

M. Michaël GOUÉ

Mme Sophie BERTHOLIER

M. Frédéric VALLETOUX

Mme Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE (pour le vote du procès-verbal du 27 juin 2024 et des délibérations N°2024/129 à N°2024/131)

M. Julien GONDARD (pour le vote du procès-verbal du 27 juin 2024 et des délibérations N°2024/129 à N°2024/131)

M. Fabrice LARCHÉ (pour le vote du procès-verbal du 27 juin 2024 et des délibérations N°2024/129 à N°2024/131, et N°2024/150)

Mme Cécile PORTE (pour le vote du procès-verbal du 27 juin 2024 et des délibérations N°2024/129 à N°2024/131, et N°2024/150)

M. Romain COQUERY (pour les votes des délibérations N°2024/144 à N°2024/147)

M. Francis GUERRIER (pour le vote de la délibération N°2024/145)

Mme Anne GHYSSENS (pour le vote de la délibération N°2024/145)

Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN (pour le vote de la délibération N°2024/147)

M. Michel CALMY (pour le vote de la délibération N°2024/149)

M. Yannick TORRES (pour le vote de la délibération N°2024/150)

Mme Marie HOLVOET (pour le vote de la délibération N°2024/158)

M. Olivier MAGRO (pour le vote de la délibération N°2024/158)

Mme Anne-Sophie GUERIN (pour le vote de la délibération N°2024/159)

Membres n'ayant pas pris part au vote :

M. Yann MOREAU, M. Patrick GAUTHIER, M. Cédric THOMA (pouvoir Mme Audrey TAMBORINI) ne prennent pas part au vote de la délibération N°2024/147.

Secrétaire de Séance :

Mme Françoise BICHON-LHERMITTE

Références juridiques :

- **Le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment, les articles 5111-4 et L 5216-1 et suivants**
- **Le code civil, et notamment, l'article 2305**
- **La délibération no 2023-101 du conseil communautaire 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 FEMENIA

Ce point a été présenté à la commission finances, ressources humaines et mutualisation du 17 septembre 2024.

Le Groupe Trois Moulins Habitat, 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 huit logements situés rue Gustave Baudoin à Bois-le-Roi.

Cette demande de garantie est à hauteur de 30 % des emprunts. La commune de Bois-le-Roi complète la garantie d'emprunt à hauteur de 70 %.

Les caractéristiques opérationnelles :

L'opération consiste en une acquisition de huit logements, en majorité déjà habités par des locataires. Compte tenu de son obligation de rattrapage de création de logement social, la mairie, dans le cadre d'une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner), a préempté quatre des logements mis en vente.

Les logements se composent de la façon suivante : trois logements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'intégration) et cinq logements en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) dont deux T1 de 30,5 m² moyens, trois T2 de 47,6 m² moyens, trois T3 de 67 m² moyens.

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

Offre Caisse des Dépôts et Consignations				
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PLAI foncier	PLUS	PLUS Foncier	
Enveloppe	-	-	-	
Identifiant de la Ligne du Prêt	5599096	5599098	5599097	
Montant de la Ligne du Prêt	80 803 €	381 636 €	315 514 €	
Commission d'instruction	0 €	0 €	0 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	3,4 %	3,6 %	3,4 %	
TEG de la Ligne du Prêt	3,4 %	3,6 %	3,4 %	
Durée du différé d'amortissement				
	24 mois	24 mois	24 mois	
Durée	60 ans	40 ans	60 ans	
Index ¹	Livret A	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	0,4 %	0,6 %	0,4 %	
Taux d'intérêt ²	3,4 %	3,6 %	3,4 %	
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	DR	DR	DR	
Taux de progressivité de l'échéance	0,5 %	0,5 %	0,5 %	
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.

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 sept cent soixante-dix-sept mille neuf cent cinquante-trois euros (777 953 €) 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° 160169, constitué de trois lignes de prêt ;
- Préciser que la garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de deux cent trente-trois mille trois cent quatre-vingt-cinq euros et quatre-vingt-dix centimes (233 385,90 €) 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 :

Après en avoir délibéré, 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 sept cent soixante-dix-sept mille neuf cent cinquante-trois euros (777 953 €) 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° 160169, constitué de trois lignes de prêt ;
- Préciser que la garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de deux cent trente-trois mille trois cent quatre-vingt-cinq euros et quatre-vingt-dix centimes (233 385,90 €) 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,

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance

Le Président,

Françoise BICHON-LHERMITTE



Pascal GOUHOURY

Certifié exécutoire le

- 3 OCT. 2024

Date de mise en ligne le

- 3 OCT. 2024

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 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



Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20241003-2024-143-DE
Date de réception préfecture : 03/10/2024