



**CONSEIL MUNICIPAL DU 3 JUILLET 2025
 EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

<p>Nombre de conseillers : en exercice.....33 présents21 puis 22 à partir du point 3 pouvoirs.....6 absents.....6 puis 5 à partir du point 3</p>	<p>L'an deux mille vingt-cinq, le TROIS JUILLET, à vingt-et-une heures,</p> <p>Le conseil municipal de la commune de Montmagny, légalement convoqué par courrier et par courriel le 26 juin 2025, par affichage du 26 juin 2025, s'est réuni au 10 rue du 11 novembre 1918 à Montmagny, sous la présidence de monsieur Patrick FLOQUET, Maire de Montmagny.</p>
---	---

Étaient présents :

Patrick FLOQUET, Maire,

François ROSE, Karine FARGES, Jean-Pierre YETNA, Marie-Noëlle FLOTTERER, Bakhta MAÏCHE, Jean-Luc LEROY, Mustapha BAMBA, Jacqueline RAGOT, Mireille BENATTAR, Hervé MARTIN (à partir du point 3), Abdelaziz LALMI, Bernard NARBONI, Francine KANCEL, L'Houssain EL MAZOUZI, Maha GULFRAZ, Loganayagi VASANTE, Selva ANNAMALE, Pascale ANDRIANASOLO, Thierry MANSION, Jennifer BONINO, Franck CAPMARTY.

Étaient absents et avaient donné pouvoir :

Mourad AZZI à Patrick FLOQUET,
Elvire TENO à Jean-Luc LEROY,
Albert BLONDEL à François ROSE,
Patricia EGASSE à Mireille BENATTAR,
Bernard LABORDE à Marie-Noëlle FLOTERRER
Soria MAICHE à Mustapha BAMBA

Étaient absents :

Hervé MARTIN (jusqu'au point 3), Colette LAMBERT, Alain BOCCARA, Raouf BAKHA, Laurent POULOT, Barbara EZELIS.

Patrick FLOQUET, Maire, ouvre la séance à 21 heures.

Patrick FLOQUET procède à l'appel nominal et constate que le quorum est atteint.

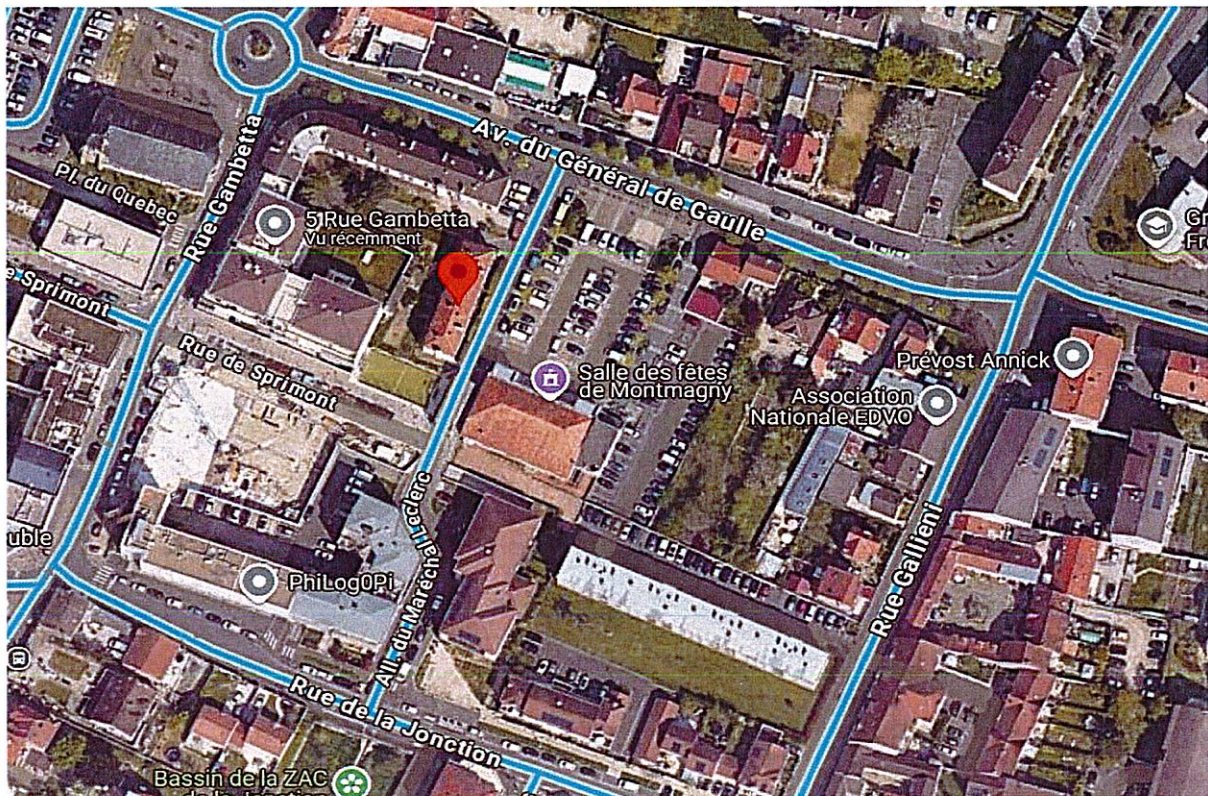
Mireille BENATTAR est nommée secrétaire de séance à l'unanimité.

OBJET : Approbation de la garantie d'emprunt accordée à IMMOBILIÈRE 3F – Réhabilitation de 41 logements situés 1 place de la Division Leclerc à Montmagny (Opération 3008L).

1 – EXPOSÉ DES MOTIFS

Dans le cadre de sa politique en faveur du logement social et de l'amélioration du parc immobilier existant, la commune de Montmagny a été sollicitée par l'organisme d'habitation à loyer modéré IMMOBILIÈRE 3F afin de garantir un emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Cet emprunt est destiné à financer les travaux de réhabilitation d'un ensemble immobilier composé de 41 logements sociaux, situés au 1, place de la Division Leclerc à Montmagny.



Le projet consiste en une réhabilitation thermique et technique des bâtiments, avec notamment des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, le remplacement des menuiseries extérieures, la mise en conformité des installations électriques et des équipements sanitaires, ainsi que des améliorations en matière d'accessibilité et de performance énergétique. Ces travaux s'inscrivent dans les objectifs du plan gouvernemental de transition écologique appliqué au logement social. Ils visent à améliorer le confort des habitants, à diminuer les charges locatives et à valoriser durablement le patrimoine bâti de la ville.

Le montant total prévisionnel de l'opération s'élève à 1 282 172,00 € TTC. Ce financement repose sur deux lignes de prêts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations : un prêt PAM d'un montant de 764 000,00 € à taux révisable de 3,00 %, et un éco-prêt PAM d'un montant de 389 500,00 € à taux révisable de 1,95 %, soit un montant total emprunté de 1 153 500,00 €.

			PLAN DE FINANCEMENT ACTUALISE	
PRIX DE REVIENT				
Travaux	1 068 233,15 €	83%	Subventions	- €
Travaux	1 068 233,15 €	83%	Sub ETAT	
Travaux divers			Sub Région	
Honoraires	130 517,48 €	10%	Sub Ville / Communauté	
Honoraires techniques	130 517,48 €	10%	Sub 1%	
Assurances			Sub hors 1%	
Honoraires divers			Total Prêts CDC	1 153 500,00 € 90%
Actualisation / Révisions	83 421,37 €	7%	ECO-PRET	389 500,00 € 30%
Actualisation / Imprévus Chantier	83 421,37 €	7%	PAM TF empl Eco Prêt	
Total Dépenses immobilisables	1 282 172,00 € 100%		PAM taux fixe	
Total Dépenses chargeables			PAM LA + 0,60 %	764 000,00 € 60%
Total dépenses FM (part chargeable incluse)	1 282 172,00 € 100%		PHB Réallocation	
			Autre	- €
			Fonds Propres part immobilisable	128 672,00 € 10%
			Total Recettes part immobilisable	1 282 172,00 € 100%

Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

Offre CDC			
Caractéristiques de la Ligne du Prêt	PAM	PAM	
Enveloppe	Eco-prêt	-	
Identifiant de la Ligne du Prêt	5654571	5654572	
Montant de la Ligne du Prêt	389 500 €	764 000 €	
Commission d'instruction	0 €	0 €	
Durée de la période	Annuelle	Annuelle	
Taux de période	1,95 %	3 %	
TEG de la Ligne du Prêt	1,95 %	3 %	
Phase d'amortissement			
Durée	20 ans	20 ans	
Index¹	Livret A	Livret A	
Marge fixe sur index	- 0,45 %	0,6 %	
Taux d'intérêt²	1,95 %	3 %	
Périodicité	Annuelle	Annuelle	
Profil d'amortissement	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)	
Modalité de révision	DR	DR	
Taux de progressivité de l'échéance	0 %	0 %	
Mode de calcul des intérêts	Equivalent	Equivalent	
Base de calcul des intérêts	30 / 360	30 / 360	

¹ A titre purement indicatif et sans valeur contractuelle, la valeur de l'index à la date d'émission du présent Contrat est de 2,4 % (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.

Le solde, d'un montant de 128 672,00 €, est apporté en fonds propres par IMMOBILIÈRE 3F. Le contrat de prêt n°170946 a été signé le 6 juin 2025, avec une date d'effet au 1er juillet 2025. Le remboursement s'effectuera sur 20 ans par mensualités constantes, la première échéance étant fixée au 1er août 2025.

Le prêt est mis à disposition de l'emprunteur en une seule fois à la date d'effet, ce qui permet à IMMOBILIÈRE 3F de mobiliser immédiatement les fonds nécessaires au lancement de l'opération. Cette fluidité financière garantit un démarrage rapide du chantier. En contrepartie de cette facilité de mobilisation, l'emprunteur s'engage contractuellement à mettre en service l'opération dans un délai maximum de 4 ans à compter de la date d'effet, soit avant le 1er juillet 2029. Le non-respect de ce délai pourrait entraîner des conséquences sur les conditions du prêt.

Par ailleurs, le contrat de prêt précise que l'opération est financée sans recours à une hypothèque. La seule garantie exigée est celle apportée par la commune, ce qui reflète à la fois la solidité de l'opérateur et la confiance de la CDC dans ce type de projet. Le remboursement du capital commence dès la première

échéance mensuelle, sans différé d'amortissement. Cela traduit une soutenabilité immédiate du projet sur la durée du prêt, en évitant le report de charges ultérieures.

En cas de remboursement anticipé, partiel ou total, l'emprunteur est tenu d'en informer la CDC dans les conditions fixées par le contrat. Toutefois, une indemnité de remboursement anticipé pourra être exigée, conformément aux usages bancaires encadrant ce type de contrat.

Cette opération présente un intérêt notable pour la commune de Montmagny. D'une part, elle permet d'améliorer significativement le cadre de vie des habitants en modernisant le parc locatif existant. D'autre part, elle contribue à la lutte contre la précarité énergétique et à la requalification urbaine d'un secteur stratégique du territoire communal. Bien que cette opération ne soit pas assortie d'une convention de réservation spécifique au bénéfice de la commune, elle s'inscrit pleinement dans les orientations du plan local de l'habitat et permet à la ville de soutenir concrètement la transition énergétique, sans mobilisation directe de ses ressources budgétaires.

2 - DÉLIBÉRATION

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2252-1, L.2252-2 et L.2121-29 ;

Vu le **Code civil**, et notamment son article **2298** relatif au cautionnement solidaire et à la renonciation au bénéfice de discussion ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.431-4 et R.431-16 ;

Vu le contrat de prêt n°170946 signé le 6 juin 2025 entre la société d'HLM Immobilière 3F et la Caisse des Dépôts et Consignations, relatif au financement de l'opération de réhabilitation de 41 logements sis 1, place de la Division Leclerc à Montmagny, annexé à la présente délibération ;

Vu le **plan de financement** de l'opération 3008L communiqué par Immobilière 3F et annexé à la présente ;

Vu le **courrier de demande de garantie** adressé par Immobilière 3F à la commune de Montmagny ;

Considérant que la société d'HLM Immobilière 3F a sollicité la garantie de la commune de Montmagny à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un emprunt d'un montant total de 1 153 500 euros, contracté auprès de la CDC, destiné au financement de la réhabilitation de 41 logements sociaux dans le cadre de l'opération 3008L ;

Considérant que le prêt est composé de deux lignes de financement : un prêt PAM de 764 000 euros à taux révisable de 3,00 %, et un éco-prêt PAM de 389 500 euros à taux révisable de 1,95 %, pour une durée de 20 ans ;

Considérant que cette opération participe à la requalification du parc social existant, à la lutte contre la précarité énergétique et à l'amélioration du cadre de vie des habitants ;

Considérant que la commune, par cette garantie, n'engage pas de dépenses immédiates, mais contribue à soutenir un projet conforme à ses orientations stratégiques en matière d'habitat et d'aménagement ;

Considérant que l'opération est financée sans hypothèque, et que la commune est seule garante du prêt ;

Considérant que les caractéristiques du prêt et les obligations de la commune figurent dans le contrat annexé, que la commune s'engage à respecter l'intégralité des clauses et à inscrire, en tant que de besoin, les sommes nécessaires à son budget ;

Considérant qu'il y a lieu, en conséquence, d'approuver l'octroi de cette garantie et d'autoriser Monsieur le Maire à signer les actes afférents ;

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur, M. Abdelaziz LALMI ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, et à la majorité avec 27 voix POUR, 1 voix CONTRE (Franck CAPMARTY).

DECIDE :

- **D'APPROUVER** l'octroi d'une garantie d'emprunt à IMMOBILIÈRE 3F à hauteur de 100 % pour le remboursement de l'emprunt CDC n°170946, destiné à financer la réhabilitation de 41 logements sociaux situés 1, place de la Division Leclerc à Montmagny.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à la mise en œuvre de cette garantie, notamment l'acte de garantie à conclure avec la CDC.
- **DE PRENDRE ACTE** que la commune s'engage à inscrire chaque année au budget, en tant que de besoin, les crédits nécessaires à la couverture de sa garantie.
- **DE CHARGER** Monsieur le Maire, ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment sa transmission au contrôle de légalité et sa notification à IMMOBILIÈRE 3F et à la CDC.

Fait à Montmagny, le 3 juillet 2025.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire, Patrick Floquet

ACTE CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE	
Reçu en sous-préfecture le.....	04 JUIL. 2025
Publié le.....	04 JUIL. 2025
Notifié le.....	04 JUIL. 2025
Montmagny, le.....	04 JUIL. 2025
Le Maire Patrick FLOQUET	



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, dans un délai de deux mois, à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.

