

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 Département du Val-d'Oise
 Arrondissement de Sarcelles
 Canton de Deuil-La Barre



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

<p><u>Nombre de conseillers :</u> 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.

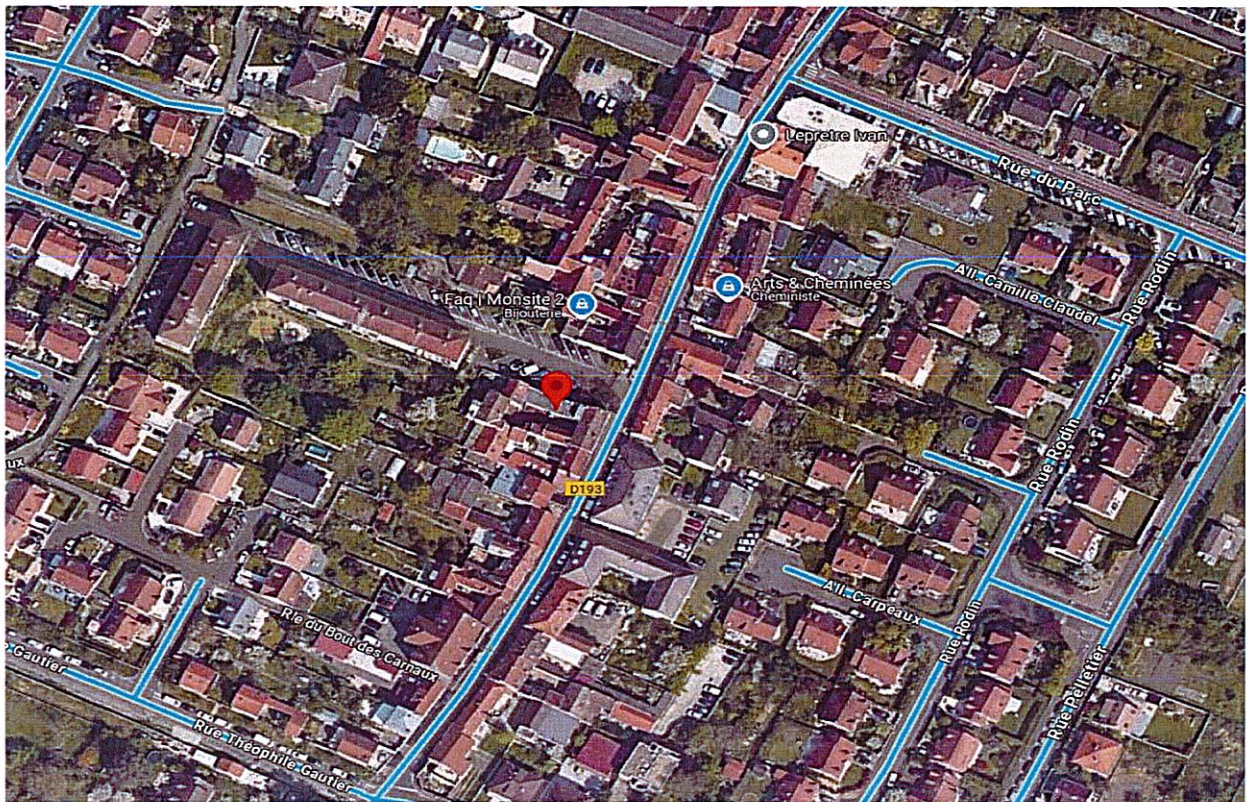
Patrick FLOQUET procède à l'appel nominal et constate que le quorum est atteint.

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

OBJET : Approbation de la garantie d'emprunt au profit de la société d'HLM Immobilière 3F pour la réhabilitation de 40 logements sis 102, rue Carnot à Montmagny (opération R303L).

1 – EXPOSÉ DES MOTIFS

Dans le cadre de sa politique en faveur du logement social et de l'amélioration du parc immobilier ancien, 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 40 logements sociaux, situés au 102, rue Carnot à Montmagny, dans le cadre de l'opération référencée R303L.



Le projet consiste en une réhabilitation thermique, technique et fonctionnelle du bâtiment, avec notamment des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, le remplacement des menuiseries extérieures, la modernisation des installations électriques, la remise à niveau des équipements sanitaires, ainsi que des améliorations visant l'accessibilité et la performance énergétique globale de l'immeuble. Ces interventions s'inscrivent pleinement dans les objectifs du plan gouvernemental de transition écologique appliqué au logement social. Elles visent à renforcer le confort des occupants, à réduire les charges locatives, et à valoriser durablement le patrimoine bâti de la commune.

Le montant total prévisionnel de l'opération s'élève à 2 399 910,60 € 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 1 715 000,00 € indexé sur le taux du livret A majoré de 0,60 %, et un éco-prêt PAM d'un montant de 444 000,00 € à révisable. L'ensemble représente un montant total emprunté de 2 159 000,00 €.

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	5649923	5649922		
Montant de la Ligne du Prêt	1 715 000 €	444 000 €		
Commission d'instruction	0 €	0 €		
Durée de la période	Annuelle	Annuelle		
Taux de période	3 %	2,15 %		
TEG de la Ligne du Prêt	3 %	2,15 %		
Phase d'amortissement				
Durée	25 ans	25 ans		
Index¹	Livret A	Livret A		
Marge fixe sur index	0,6 %	- 0,25 %		
Taux d'intérêt²	3 %	2,15 %		
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 240 910,60 €, est apporté en fonds propres par IMMOBILIÈRE 3F. Le contrat de prêt n°170070 a été signé le 5 juin 2025, avec une date d'effet fixée au 1er juillet 2025. Le remboursement s'effectuera sur 25 ans, selon des échéances mensuelles constantes, la première échéance étant fixée au 1er août 2025.

Les fonds sont mis à disposition de l'emprunteur en une seule fois à la date d'effet, permettant à IMMOBILIÈRE 3F de mobiliser immédiatement les ressources financières nécessaires au démarrage des travaux. Cette souplesse garantit un lancement rapide de l'opération. En contrepartie de cette facilité, l'opérateur s'engage contractuellement à mettre en service l'opération dans un délai maximal de 4 ans, soit avant le 1er juillet 2029. Le non-respect de ce délai pourrait entraîner des conséquences sur les conditions de financement prévues au contrat de 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 de Montmagny, ce qui témoigne à la fois de la solidité financière d'IMMOBILIÈRE 3F et de la confiance accordée par la Caisse des Dépôts et Consignations à ce type d'intervention dans le secteur du logement social.

Le remboursement du capital débute dès la première échéance mensuelle, sans période de différé d'amortissement. Cette disposition traduit une soutenabilité immédiate du projet sur la durée du financement, en évitant tout report de charges dans le temps.

En cas de remboursement anticipé, qu'il soit partiel ou total, l'emprunteur est tenu d'en informer la CDC selon les modalités prévues au contrat. Une indemnité de remboursement anticipé pourra être exigée le cas échéant, conformément aux usages bancaires et aux clauses prévues dans l'acte de prêt.

Cette opération présente un intérêt public évident pour la commune de Montmagny. Elle contribue significativement à la modernisation du parc locatif existant, à la réduction de la précarité énergétique, et à la valorisation durable d'un quartier résidentiel ancien. Bien que cette opération ne soit pas assortie d'une convention de réservation spécifique au bénéfice de la collectivité, elle s'inscrit pleinement dans les objectifs du Plan Local de l'Habitat et dans les engagements municipaux en matière de transition écologique, sans impliquer de mobilisation budgétaire directe pour la ville.

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°170070 signé le 5 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 40 logements sociaux sis 102, rue Carnot à Montmagny, référencée sous l'opération R303L, annexé à la présente délibération ;

Vu le plan de financement détaillé de l'opération R303L, communiqué par IMMOBILIÈRE 3F et joint en annexe à la présente ;

Vu le courrier de demande de garantie transmis 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 2 159 000 euros, contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné au financement de la réhabilitation de 40 logements sociaux dans le cadre de l'opération R303L ;

Considérant que le prêt est composé de deux lignes de financement : un prêt PAM de 1 715 000 € indexé sur le taux du Livret A majoré de 0,60 %, et un éco-prêt PAM de 444 000 € à taux révisable, pour une durée de 20 ans ;

Considérant que cette opération contribue à la requalification du parc social existant, à la lutte contre la précarité énergétique, et à l'amélioration du confort des habitants dans un quartier résidentiel ancien ;

Considérant que la commune, en apportant sa garantie, n'engage pas de dépenses budgétaires immédiates, mais participe activement à un projet structurant conforme à ses orientations en matière d'habitat, d'aménagement durable et de transition écologique ;

Considérant que le financement est réalisé sans inscription hypothécaire sur l'immeuble, la commune étant seule garante du prêt, conformément au contrat annexé ;

Considérant que les obligations de la collectivité en matière de garantie figurent dans les clauses du contrat annexé, que la commune s'engage à respecter dans leur intégralité, et que les crédits nécessaires seront inscrits au budget en tant que de besoin ;

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 y afférent ;

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

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

DECIDE :


- **D'APPROUVER** l'octroi d'une garantie d'emprunt à la société d'HLM IMMOBILIÈRE 3F, à hauteur de 100 %, pour le remboursement du prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations sous le numéro 170070, destiné à financer la réhabilitation de 40 logements sociaux situés 102, rue Carnot à Montmagny, dans le cadre de l'opération R303L.
- **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 Caisse des Dépôts et Consignations.
- **DE PRENDRE ACTE** que la Ville de Montmagny s'engage à inscrire chaque année au budget, en tant que de besoin, les crédits nécessaires à la couverture de sa garantie conformément aux dispositions du contrat de prêt.
- **DE CHARGER** Monsieur le Maire, ou toute personne dûment 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 Caisse des Dépôts et Consignations.

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.

